

U S T A W A

z dnia 2017 r.

o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych 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, schronisk dla bezdomnych i ogrzewalni”;

2) art. 1 otrzymuje brzmienie:

„Art. 1. Ustawa określa zasady udzielania z Funduszu Dopłat finansowego wsparcia podmiotom realizującym przedsięwzięcia polegające na tworzeniu:

1) lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu, w tym lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;

2) mieszkań chronionych;

3) 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 całonoclegowego

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 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.

schronienia osobom bezdomnym, wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, niezbędnymi do jego prawidłowego funkcjonowania;”;

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

„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, 1616 i 2174);”;

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 2016 r. poz. 1610);”;

e) pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) beneficjencie wsparcia – należy przez to rozumieć gminę, związek międzygminny, powiat lub organizację pożytku publicznego, która uzyskała finansowe wsparcie 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, spółdzielnię mieszkaniową lub inną osobę fizyczną lub prawną, która w ramach prowadzonej w zakresie budownictwa mieszkaniowego działalności tworzy:

a) lokale mieszkalne na wynajem,

b) mieszkania chronione,

c) tymczasowe pomieszczenia,

d) noclegownie,

e) schroniska dla bezdomnych, lub

f) ogrzewalnie

– z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego na zasadach określonych w ustawie;”;

g) pkt 8a otrzymuje brzmienie:

„8a) byłych mieszkań zakładowych - należy przez to rozumieć mieszkania stanowiące przed dniem 7 lutego 2001 r. własność przedsiębiorstw

państwowych i spółek handlowych, w których Skarb Państwa był podmiotem dominującym w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1639 i 996);",

h) 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 rozdziale 2a 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) art. 3 otrzymuje brzmienie:

„Art. 3. 1. Finansowego wsparcia udziela się gminie, jako beneficjentowi wsparcia, na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na:

1) budowie budynku na nieruchomości stanowiącej własność lub będącej w użytkowaniu wieczystym gminy,

2) remoncie lub przebudowie budynku będącego własnością gminy przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku,

3) remoncie lub przebudowie budynku mieszkalnego będącego własnością gminy lub części takiego budynku, jeżeli budynek mieszkalny lub jego 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 z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290, z późn. zm.²⁾),

4) zmianie sposobu użytkowania budynku będącego własnością gminy albo części takiego budynku, wymagającej dokonania remontu lub przebudowy,

5) kupnie lokali mieszkalnych, budynku mieszkalnego albo udziału we własności budynku,

6) kupnie lokali mieszkalnych, budynku mieszkalnego albo udziału we własności budynku, połączonym z remontem tych lokali lub budynku

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

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 961, 1165, 1250 i 2255.

2. Finansowego wsparcia w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, udziela się również na przedsięwzięcie, w wyniku którego powstaną tymczasowe pomieszczenia.

3. Jeżeli przedmiotem finansowego wsparcia, o którym mowa w ust. 1 pkt 5 albo 6, są były mieszkania zakładowe lub budynek mieszkalny z byłymi mieszkaniami zakładowymi, o których mowa w art. 2 pkt 8a, finansowego wsparcia udziela się pod warunkiem, że lokatorami tych mieszkań są:

a) osoby, które przed dniem 7 lutego 2001 r. były pracownikami przedsiębiorstwa państwowego lub spółki handlowej, w których Skarb Państwa był podmiotem dominującym w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych,

b) zstępni, wstępni, małżonek najemcy, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osoby, które pozostawały z najemcą w faktycznym wspólnym pożyciu, zamieszkujące w chwili śmierci z najemcą, którzy wstąpili w stosunek najmu po śmierci osób wskazanych w pkt a.”;

5) art. 4 otrzymuje brzmienie:

„Art. 4. 1. Finansowego wsparcia udziela się gminie, związkowi międzygminnemu albo organizacji pożytku publicznego, jako beneficjentowi wsparcia, na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na:

1) budowie budynku na nieruchomości stanowiącej własność albo będącej w użytkowaniu wieczystym gminy, związku międzygminnego albo organizacji pożytku publicznego,

2) remoncie lub przebudowie budynku, przeznaczonego na pobyt ludzi, będącego własnością gminy, związku międzygminnego albo organizacji pożytku publicznego, albo części takiego budynku,

3) zmianie sposobu użytkowania budynku będącego własnością gminy, związku międzygminnego albo organizacji pożytku publicznego, albo części takiego budynku, wymagającej dokonania remontu lub przebudowy

- 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.

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

schroniska dla bezdomnych lub ogrzewalni, w wyniku którego nastąpi dostosowanie noclegowni, schroniska dla bezdomnych lub ogrzewalni do standardów, o których mowa w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 48a ust. 14 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.

5. Przedsięwzięcia, o których mowa w ust. 2, w przypadku organizacji pożytku publicznego realizowane są na nieruchomościach stanowiących własność związku międzygminnego, organizacji pożytku publicznego, gminy lub Skarbu Państwa albo będących przedmiotem umowy dzierżawy.”;

6) art. 5 otrzymuje brzmienie:

„Art. 5.1. Finansowego wsparcia udziela się gminie albo związkowi międzygminnemu, jako beneficjentowi wsparcia, na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia, którego celem jest tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, powstających w wyniku realizacji przez inwestora:

1) budowy budynku;

2) remontu lub przebudowy budynku przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku;

3) zmiany sposobu użytkowania budynku albo jego części, jeżeli taka zmiana wymaga dokonania remontu lub przebudowy.

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 przepisów ustawy o Narodowym Funduszu Mieszkaniowym i przekazywaniu nieruchomości Skarbu Państwa na cele mieszkaniowe (Dz. U.).

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, określa 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 kryteria przeznaczenia mieszkań przez gminę lub związek międzygminny, najemcom spełniającym 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.”,

6. Udział gminy lub związku międzygminnego w kosztach tworzenia lokali mieszkalnych, przekazywany inwestorowi na podstawie umowy, o której mowa w ust. 4, stanowi rekompensatę z tytułu świadczenia usług publicznych w rozumieniu przepisów prawa Unii Europejskiej.

7. 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, określonej w przepisach wykonawczych, o których mowa w art. 19.”;

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

„Art. 5a. 1. W przypadku, gdy inwestorem 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, jako beneficjenta wsparcia, 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, określa 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) prawo gminy lub związku międzygminnego do 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;

4) obowiązek ponoszenia przez osoby, o których mowa w pkt 2, opłat, z tytułu używania lokali, o których mowa w ust. 2 pkt 1, jakie ponoszą najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w gminie, na terenie której położony jest wynajmowany lokal.

3. 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. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. Finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 3 ust. 1, udziela się również gminie, powiatowi albo organizacji pożytku publicznego, jako beneficjentowi wsparcia, jeżeli pozyskane w ten sposób lokale mieszkalne będą służyć wykonywaniu zadań z zakresu pomocy społecznej, o których mowa w art. 17 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej.

2. Finansowego wsparcia w przypadku, o którym mowa w art. 5a ust. 1, udziela się również gminie, związkowi międzygminnemu albo powiatowi, jako beneficjentowi wsparcia, jeżeli tworzone z udziałem gminy, związku międzygminnego albo powiatu lokale mieszkalne będą służyć wykonywaniu zadań z zakresu pomocy społecznej, o których mowa w art. 17 ust. 1 pkt 12 ustawy

o pomocy społecznej. 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 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. 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) w rozdziale 2, 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, stosuje się art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

3. W sprawach dotyczących sposobu deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, jak też dokumentów, które do deklaracji należy dołączyć, stosuje się odpowiednio ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r.

o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966 z późn. zm.³⁾) dotyczące deklarowania dochodów przy ustaleniu wysokości dodatków mieszkaniowych.

4. 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.

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, 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 5 lat.

2. W przypadku wygaśnięcia umowy, o której 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

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 984, z 2015 r. poz. 693 oraz z 2016 r. poz. 195 i 1250

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. Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 380, z późn. zm.⁴⁾) o najmie lokalu.”;

12) art. 8 otrzymuje brzmienie:

„Art. 8. Finansowe wsparcie udzielane jest z 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. 2014, poz. 711, z 2015 r. poz. 1582 oraz z 2016 r. poz. 615 i 1250), przez Bank na wniosek beneficjenta wsparcia.”;

13) uchyla się art. 9 - 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

⁴⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 585, 1311, 1579 i 2255.

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. 8.

2. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, zakres informacji, o której mowa w 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. 1-2 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 5-6, z zastrzeżeniem pkt 4 lit a;

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

a) w art. 3 ust. 1 pkt 2- 4 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 5 i 6, 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.”,

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. poz. 1777 oraz z 2016 r. poz. 1020 i 1250) oraz przedsięwzięć, w ramach których nie mniej niż 5% lokali mieszkalnych będzie przeznaczonych dla rodzin z dziećmi posiadającymi zaświadczenie, o którym mowa w art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 4 listopada 2016 r. o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem” (poz. 1860), 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 5 i 6, 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 1-4, 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 wewnętrznych) 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,

– rozliczania robót budowlanych,

c) koszty przygotowania terenu;

2) w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6:

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. 1. Lokale mieszkalne, powstałe w wyniku przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia, z wyłączeniem przedsięwzięć, o których mowa w art. 4, tworzy się w oparciu o standardy uwzględniające w szczególności formy projektowania budynków, zastosowane technologie, zagospodarowanie terenu, poszanowanie ładunku przestrzennego oraz koszty ponoszone na etapie budowy i użytkowania lokali.

2. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, warunki tworzenia lokali, o których mowa w ust. 1, uwzględniając w szczególności ekonomikę budowy i użytkowania lokali oraz zagospodarowanie przestrzenne.”

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 i pomieszczeń wyżej wymienionych, 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, 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 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 1-4 oraz w art. 4;

2) kupno lokali mieszkalnych objętych przedsięwzięciem, kupno budynku mieszkalnego albo udziału we własności budynku - w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6;

3) zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 4, 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 1-4, oraz w art. 4;
- 2) przeniesienie własności lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego, w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6.

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 1-4 oraz w art. 4;
- 2) zapłaty za przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego albo udziału we własności budynku, w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5;
- 3) zapłaty za przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego albo udziału we własności budynku i wykonanie remontu - po jego udokumentowaniu, w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 6.

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, art. 5a ust. 2 pkt 2 lub 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. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 wnosi się na formularzu.
 3. Rozliczenie kosztów obejmuje w szczególności dane dotyczące zrealizowanego obiektu, informację o kosztach przedsięwzięcia i źródłach jego sfinansowania.
 4. 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.
 5. 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.
 6. 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, mając na względzie zapewnienie możliwości rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia nie później niż w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku;
- 2) informacje, jakie powinien zawierać wniosek o udzielenie finansowego wsparcia, mając na względzie zapewnienie możliwości identyfikacji wnioskodawcy oraz stwierdzenia zgodności przedsięwzięcia z wymogami ustawy;
- 3) minimalne wymagania w zakresie wyposażenia lokali mieszkalnych, jakim powinny odpowiadać lokale mieszkalne pozyskane przy udziale finansowego wsparcia, mając na względzie potrzebę zapewnienia lokatorom godnych warunków zamieszkania;
- 4) wzór formularza rozliczenia, o którym mowa w art. 18 ust. 2, mając na względzie zakres wymaganych informacji;
- 5) szczegółowy tryb weryfikowania zgodności przyznawanej rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych z przepisami prawa Unii Europejskiej.”;

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) informacje, jakie powinien zawierać wniosek o udzielenie finansowego wsparcia, mając na względzie zapewnienie możliwości identyfikacji wnioskodawcy oraz stwierdzenie zgodności przedsięwzięcia z wymogami ustawy;

3) wzór formularza rozliczenia, o którym mowa w art. 18 ust. 2, mając na względzie zakres wymaganych informacji.”;

25) art. 21 otrzymuje brzmienie:

„Art. 21. 1. Przed upływem 15 lat od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia albo 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. 2 pkt 3 i 4, zasad podnajmowania lokali i ustalania wysokości opłat z tytułu używania lokali;

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. Przed upływem 10 lat od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 4 ust. 2, nie można zbyć lub zmienić przeznaczenia noclegowni, schroniska dla bezdomnych lub ogrzewalni, wyremontowanych przy wykorzystaniu finansowego wsparcia.

3. Zakazu zbycia lokali, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1 nie stosuje się w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 5 i 6, jeżeli przedmiotem zakupu jest byłe mieszkanie zakładowe lub budynek z byłymi mieszkaniami zakładowymi.

4. W przypadku, gdy bonifikata udzielona od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 i 2260), będzie mniejsza od otrzymanego finansowego wsparcia, beneficjent wsparcia zobowiązany jest zwrócić do Funduszu Dopłat kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy środkami uzyskanymi od nabywcy lokalu, a uzyskanym finansowym wsparciem z Funduszu Dopłat.

5. 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. 4, lub dokonać przeniesienia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 5 pkt 2, na rzecz podmiotu innego niż gmina lub związek międzygminny.

6. 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.

7. W przypadku dokonania czynności, o których mowa w ust. 1 i 2, niezgodnie z warunkami określonymi w tych ustępach, w ust. 6 oraz w ust. 10 i 11, 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.

8. W przypadku dokonania czynności, o których mowa w ust. 5, niezgodnie z warunkami określonymi w ust. 5, ust. 7 stosuje się odpowiednio.

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

10. 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.

11. 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. 7 stosuje się odpowiednio.”.

Art. 2. W ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 2 w ust. 1:

a) uchyla się pkt 5,

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

„5b) miejscowości pobliskiej – należy przez to rozumieć miejscowość położoną w powiecie, w którym znajduje się lokal, lub w powiecie graniczącym z tym powiatem. W wypadku gdy rada gminy określi maksymalną odległość liczoną w linii prostej pomiędzy granicami administracyjnymi miejscowości, które uznaje za pobliskie, miejscowość ta może znajdować się w powiecie, który nie sąsiaduje bezpośrednio z powiatem, w którym znajduje się lokal;”,

c) pkt 8a otrzymuje brzmienie:

„8a) kosztach utrzymania lokalu - należy przez to rozumieć koszty, ustalone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku, obciążające właściciela, obejmujące opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości oraz koszty:

a) konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów,

- b) zarządzania nieruchomością,
 - c) utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, anteny zbiorczej, domofonu oraz zieleni,
 - d) ubezpieczenia nieruchomości,
 - e) inne, o ile wynikają z umowy.”,
- d) pkt 10 i 11 otrzymują brzmienie:
- „10) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy, a także lokale pozostające w jej posiadaniu samoistnym;
 - 11) publicznym zasobie mieszkaniowym - należy przez to rozumieć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, lokale stanowiące własność innych jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa;”;
- 2) w art. 3:
- a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Do lokali będących w dyspozycji ministra właściwego do spraw wewnętrznych lub podległych mu organów, do lokali będących w dyspozycji jednostek organizacyjnych Służby Więziennej oraz do lokali pozostających i przekazanych do dyspozycji Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Szefa Agencji Wywiadu, Szefa Służby Kontrwywiadu Wojskowego lub Szefa Służby Wywiadu Wojskowego, przepisy ustawy stosuje się, jeżeli przepisy odrębne dotyczące tych lokali nie stanowią inaczej.”,
 - b) po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. W przypadku lokali, o których mowa w ust. 2, podstawą nawiązania stosunku prawnego najmu jest decyzja administracyjna o przydziale lokalu wydana na mocy odrębnych przepisów.”;
- 3) w art. 4:
- a) 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.”,
 - b) po ust. 2a dodaje się ust. 2b w brzmieniu:

„2b. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego

realizowanych na zasadach przewidzianych w przepisach ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2016 r. poz. 930, z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2016 r. poz. 575, z późn. zm.).”;

4) w art. 5:

a) ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2. Umowa najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego, z wyjątkiem umowy najmu socjalnego lokalu lub lokalu związanego ze stosunkiem pracy, może być zawarta na czas oznaczony, nie krótszy niż 5 lat i nie dłuższy niż 10 lat.

3. Umowę najmu lokalu, o którym mowa w ust. 2, po upływie oznaczonego w niej czasu zawiera się na następny okres, jeżeli najemca spełnia kryteria zawarte w uchwale rady gminy, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 2, dotyczące wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas oznaczony, z zastrzeżeniem art. 21a.”,

b) po ust. 3 dodaje się ust. 4 i 5 w brzmieniu:

„4. Jeżeli dochód gospodarstwa domowego najemcy przekracza wysokość określoną w art. 21 ust. 3 pkt 1, umowę najmu lokalu, o którym mowa w ust. 2, zawiera się na następny okres, przy czym wysokość czynszu ustalana jest zgodnie z art. 21b ust. 3. Przepisy art. 21a i art. 21b ust. 5-7 stosuje się odpowiednio.

5. W wypadku, o którym mowa w ust. 4, gmina lub inna jednostka samorządu terytorialnego może odmówić zawarcia umowy na następny okres, jeżeli lokal ten jest niezbędny do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób, których wnioski o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego został przyjęty do realizacji.”;

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

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

6) w art. 7 w ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Właściciele, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem art. 23 ust. 4, mogą na wnioski najemcy, w oparciu o postanowienia odpowiednio uchwały organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego lub zarządzenia wojewody, stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których

średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego lub w zarządzeniu wojewody. Kwota obniżki powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy.”;

7) w art. 8 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) w przypadku pozostałych jednostek samorządu terytorialnego - zgodnie z uchwałą odpowiednio rady powiatu lub sejmiku województwa w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność tych jednostek.”;

8) w art. 8a:

a) ust. 4a otrzymuje brzmienie:

„4a. Jeżeli właściciel nie uzyskuje przychodów z czynszu albo innych opłat za używanie lokalu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokalu, jak również zapewniającym zwrot kapitału i zysk, z zastrzeżeniem ust. 4c i 4d, wówczas podwyżkę pozwalającą na osiągnięcie tego poziomu uważa się za uzasadnioną, o ile mieści się w granicach określonych w ust. 4b.”;

b) ust. 4c i 4d otrzymują brzmienie:

„4c. Właściciel, który oddał lokal do używania na podstawie stosunku prawnego innego niż najem, ustalając składniki kosztów związanych z utrzymaniem lokalu, stosuje przepisy regulujące ten stosunek prawny; do opłat za używanie lokalu właściciel nie zalicza zwrotu kapitału ani zysku.

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

9) w art. 11:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4-5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.”;

b) w ust. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) jest w zwłocie z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub

dostawcą usług, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub”;

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

„2a Jeżeli lokator lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, co najmniej za dwa pełne okresy płatności właściciel może zawiadomić ośrodek pomocy społecznej w celu przeprowadzenia wywiadu środowiskowego dla zbadania sytuacji życiowej i materialnej oraz udzielenia pomocy na podstawie odrębnych przepisów.”;

d) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Właściciel lokalu może wypowiedzieć stosunek najmu:

1) z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy;

2) z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.”;

10) w art. 14:

a) 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, osoby niepełnosprawnej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 2046) lub osoby ubezwłasnowolnionej oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,

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 lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

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.”,

b) po ust. 6 dodaje się ust. 6a w brzmieniu:

„6a. Gmina przedstawiając ofertę najmu socjalnego lokalu informuje osobę uprawnioną o przysługujących środkach prawnych do zaskarżenia prawidłowości tej oferty.”;

11) w art. 17:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Przepisów art. 14 i 16 nie stosuje się, gdy powodem opróżnienia lokalu jest stosowanie przemocy w rodzinie lub wykraczanie w sposób rażący lub

uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, albo niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku albo gdy zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego, z zastrzeżeniem ust. 1a.”,

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

„1a. Sąd może orzec o uprawnieniu do najmu socjalnego lokalu wobec osoby, która dokonała zajęcia lokalu bez tytułu prawnego, jeżeli przyznanie tego uprawnienia byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione.”;

12) w art. 18:

a) ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2. Z zastrzeżeniem ust. 3 i 3a, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego.

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

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

„3a. Osoby uprawnione do najmu socjalnego lokalu, do czasu dostarczenia im takiego lokalu, odpłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać za zajmowany lokal, gdyby lokal ten wchodził w skład mieszkaniowego zasobu gminy, na podstawie umowy najmu socjalnego. Obowiązek pokrycia właścicielowi różnicy między wysokością odszkodowania, o której mowa w ust. 3, a odszkodowaniem płaconym przez byłego lokatora, ciąży na gminie.”,

c) 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.).”;

13) po art. 18 dodaje się art. 18a i 18b w brzmieniu:

„Art. 18a. 1. W przypadku śmierci najemcy lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego stosunek najmu wygasa. Osoby zamieszkujące

lokal, a nie będące jego współnajemcami, mają obowiązek jego opuszczenia w terminie 6 miesięcy od dnia śmierci najemcy, z zastrzeżeniem art. 18b.

2. Przepisu art. 691 Kodeksu cywilnego nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 31.

Art. 18b. 1. Osobom nie będącym współnajemcami lokalu, o którym mowa w art. 18a ust. 1, które stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci: małżonkowi, dzieciom najemcy, dzieciom jego współmałżonka, innym osobom, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osobie, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu jednego lokalu wskazanego przez wynajmującego.

2. Oświadczenie woli zawarcia umowy najmu lokalu wraz z deklaracją o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji składa się wynajmującemu w terminie 3 miesięcy od dnia śmierci najemcy, pod rygorem wygaśnięcia roszczenia. W sprawie wzoru deklaracji o dochodach członków gospodarstwa domowego oraz odpowiedzialności za składanie fałszywych zeznań w tym zakresie, stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

3. Wynajmujący składa pisemną ofertę zawarcia umowy najmu lokalu w terminie 6 miesięcy od dnia otrzymania oświadczenia woli zawarcia umowy najmu lokalu. Jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego najemcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest wyższy niż kryteria zawarte w uchwale rady gminy, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 2, dotyczące wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas oznaczony, wysokość czynszu ustalana jest zgodnie z art. 21b ust. 3. Przepisy art. 21b ust. 5 - 7 stosuje się odpowiednio.

4. Wynajmujący może przedstawić w ofercie zawarcia umowy najmu inny lokal niż dotychczas zajmowany. Lokal ten musi spełniać wymogi określone dla lokalu zamiennego.

5. Osoby uprawnione, o których mowa w ust. 1, w wypadku odmowy zawarcia zaoferowanej przez wynajmującego umowy lub w przypadku braku odpowiedzi na ofertę w terminie wskazanym przez wynajmującego, obowiązane są opróżnić lokal w terminie 6 miesięcy od dnia otrzymania pisemnej oferty.

6. Do dnia wygaśnięcia prawa do przebywania w lokalu lub do dnia zawarcia nowej umowy najmu lokalu, osoby w nim zamieszkujące wnoszą opłaty za lokal w wysokości ustalonej zgodnie z art. 18 ust. 3.”;

14) w art. 20:

- a) uchyla się ust. 2,
- b) po ust. 2b dodaje się ust. 2c w brzmieniu:

„2c. Do lokali, o których mowa w ust. 2a, stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.”,

c) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Przepisy ust. 3, art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3, art. 21a oraz art. 21b dotyczące mieszkaniowego zasobu gminy oraz praw i obowiązków organów gminy stosuje się odpowiednio do mieszkaniowego zasobu innych jednostek samorządu terytorialnego oraz praw i obowiązków organów takich jednostek.”;

15) w art. 21:

- a) w ust. 2:
 - pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;”,
 - pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;”,
 - w pkt 8 po lit. b dodaje się lit. c w brzmieniu:

„c) określenie normy powierzchni użytkowej lokalu w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego, przy czym norma nie może przekraczać:
 - 50 m² - dla jednej osoby,
 - 25 m² - dla każdej kolejnej osoby.”,
- b) po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Rada gminy może w uchwale, o której mowa w ust. 1 pkt 1 określić odległość, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5b.”,

c) w ust. 3:

– pkt 1 otrzymuje brzmienie:

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

– pkt 3 otrzymuje brzmienie:

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

– pkt 5 i 6 otrzymują brzmienie:

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

6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub którym lokal nie został wynajęty w trybie art. 18b po śmierci najemcy;”

– dodaje się pkt 6a i 6b w brzmieniu:

„6a) warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem potrzeb tych osób;

6b) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b.”

– uchyla się pkt 7,

d) po ust. 4 dodaje się ust. 4a i 4b w brzmieniu:

„4a. W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa lokalu przekracza ustalenia zawarte w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, o których mowa w ust. 2 pkt 8 lit. c, gmina może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, pod warunkiem jednoczesnego przedstawienia pisemnej oferty zawarcia umowy najmu innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny. Gmina może określić w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy termin

wypowiedzenia dłuższy niż 6 miesięcy. Koszty przeprowadzki do zaoferowanego lokalu pokrywa gmina.

4b. W przypadku przekroczenia normy powierzchni użytkowej lokalu, o której mowa w ust. 2 pkt 8 lit. c, inne jednostki samorządu terytorialnego mogą wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, pod warunkiem jednoczesnego przedstawienia pisemnej oferty zawarcia umowy najmu innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny. Koszty przeprowadzki do zaoferowanego lokalu pokrywa właściciel.”;

16) po art. 21 dodaje się art. 21a i 21b w brzmieniu:

„Art. 21a. 1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas oznaczony i najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz o zawarcie na następny okres tych umów składa deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego. W sprawie wzoru deklaracji o dochodach członków gospodarstwa domowego, oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego oraz odpowiedzialności za składanie fałszywych zeznań w tym zakresie, stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

2. Na żądanie gminy najemca lub osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas oznaczony i najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz o zawarcie na następny okres tych umów ma obowiązek złożenia oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

3. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 2, składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej na podstawie art. 233 § 6 w związku z art. 233 § 1 Kodeksu karnego za złożenie fałszywego oświadczenia”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

4. Gmina może odmówić zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas oznaczony i najmu socjalnego lokalu oraz zawarcia na następny okres tych umów

w przypadku niezłożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, o którym mowa w ust. 2, lub jeżeli występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wskazanymi w złożonej deklaracji a wykazanim w oświadczeniu majątkowym stanem majątkowym członków gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o najem.

Art. 21b. 1. W przypadku umów najmu zawartych na czas oznaczony, nie krótszy niż 5 lat i nie dłuższy niż 10 lat, gmina co 2,5 roku weryfikuje spełnianie przez najemców kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas oznaczony.

2. Na pisemne żądanie gminy najemca jest obowiązany do złożenia w terminie 1 miesiąca deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji. W sprawie wzoru deklaracji o dochodach członków gospodarstwa domowego oraz odpowiedzialności za składanie fałszywych zeznań w tym zakresie, stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych. W przypadku niezłożenia deklaracji gmina może wypowiedzieć umowę najmu nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. Jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego najemcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest wyższy niż kryteria zawarte w uchwale rady gminy, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 2, dotyczące wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas oznaczony, czynsz podwyższa się o kwotę tej nadwyżki wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego. Czynsz po podwyższeniu o kwotę nadwyżki nie może przekroczyć czynszu, jaki mógłby otrzymać z tytułu najmu właściciel takiego lokalu, gdyby lokal ten nie wchodził w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

4. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu, o którym mowa w ust. 3, wynosi 3 miesiące. Wypowiedzenie wysokości czynszu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.

5. W przypadku, gdy podwyżka czynszu, o której mowa w ust. 3, przekracza 50% dotychczasowego czynszu, najemca wnosi przez pierwsze 6 miesięcy obowiązywania podwyżki czynsz w wysokości odpowiadającej 150% dotychczasowego czynszu.

6. Jeżeli w okresie obowiązywania czynszu ustalonego na podstawie ust. 3 dochody najemcy ulegną obniżeniu, najemca może, nie wcześniej niż po upływie 12 miesięcy od ostatniej podwyżki, wystąpić do właściciela z wnioskiem o ponowne ustalenie wysokości czynszu stosownie do aktualnie osiągniętych dochodów. Do wniosku najemca dołącza deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, o której mowa w ust. 2. Do obliczenia nowej wysokości czynszu ust. 3 stosuje się odpowiednio.

7. Obniżona stawka czynszu, o której mowa w ust. 6, obowiązuje od początku miesiąca następującego po dniu jej ustalenia.

8. W ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 3, najemca może:

1) odmówić na piśmie przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania umowy najmu, z upływem okresu wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 4 albo

2) zakwestionować podwyżkę, o której mowa w ust. 3, wnosząc do sądu pozew o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości; udowodnienie zasadności podwyżki ciąży na właścicielu.

9. W przypadku:

1) określonym w ust. 8 w pkt 1 najemca jest obowiązany uiszczać czynsz w dotychczasowej wysokości do dnia rozwiązania umowy najmu;

2) określonym w ust. 8 w pkt 2 lokator jest obowiązany uiszczać czynsz w dotychczasowej wysokości do dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu kończącego postępowanie w sprawie, z zastrzeżeniem ust. 10;

3) gdy lokator nie skorzysta z prawa przysługującego mu na podstawie ust. 8, wówczas od upływu terminu wypowiedzenia jest obowiązany uiszczać czynsz w wysokości wynikającej z wypowiedzenia, z zastrzeżeniem ust. 5.

10. W przypadku uznania przez sąd podwyżki wysokości czynszu za zasadną, choćby w innej wysokości niż wynikająca z wypowiedzenia, obowiązkiem lokatora jest zapłata kwoty odpowiadającej różnicy między podwyższonym a dotychczasowym czynszem, za okres od upływu terminu wypowiedzenia, z zastrzeżeniem ust. 5.”;

17) 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, z zastrzeżeniem art. 21a.

3. Umowę najmu socjalnego lokalu można po upływie oznaczonego w niej czasu zawrzeć 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 uzasadniającą 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. Gmina może wypowiedzieć najem socjalny lokalu bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu i może używać tego lokalu.”;

18) art. 25c otrzymuje brzmienie:

„Art. 25c. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub zamiennego, z zastrzeżeniem art. 25d.”;

19) art. 25d pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) dłużnik został zobowiązany do opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego, z zastrzeżeniem, że właściciel będący osobą fizyczną, nieprowadzący działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali, dokonał zgłoszenia, o którym mowa w art. 19b ust. 1;”;

20) art. 25e otrzymuje brzmienie:

„Art. 25e. Do najmu tymczasowych pomieszczeń stosuje się odpowiednio przepisy art. 4, art. 10 ust. 1-3, art. 11 ust. 2 pkt 1-3, art. 13, art. 18, art. 20 ust. 2a i 2b, art. 21, art. 23 ust. 3 i 4 oraz art. 24.”.

Art. 3. W ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1822, z późn. zm.⁵⁾) w art. 1046 § 4 otrzymuje brzmienie:

„§ 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 on 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.”.

Art. 4. W ustawie z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2016 r. poz. 207, 2003 i 2138) 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.”;

⁵⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1823, 1860, 1948, 2138, 2199, 2260 i 2261..

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 2016 r. poz. 2046) lub osobę 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 wezwanie do udziału w postępowaniu gminy oraz zasądzenie odszkodowania.”.

Art. 5. W ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2015 r. poz. 2071, z późn. zm.⁶⁾) 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. 4 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych i ogrzewalni (Dz. U. z ... r. poz. ...), jeżeli łączna kwota środków publicznych przekazanych kredytobiorcy na realizację tego przedsięwzięcia nie przekracza dopuszczalnej wysokości rekompensaty

⁶⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 195, 615 i 1250.

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, schronisk dla bezdomnych i ogrzewalni.”.

Art. 6. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 i 2260) w art. 34 w ust. 1 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony albo oznaczony, nie krótszy niż 5 lat i nie dłuższy niż 10 lat na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.”.

Art. 7. 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) 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, schronisk dla bezdomnych i ogrzewalni (Dz. U. z ... r. poz. ...);”.

Art. 8. W ustawie z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi (Dz. U. z 2016 r. poz. 825), 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, schronisk dla bezdomnych i ogrzewalni (Dz. U. ... r. poz. ...), podwyższa się o 10 %.”

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, schronisk dla bezdomnych i ogrzewalni, nie ma zastosowania.” ;

4) uchyla się ust. 3.

Art. 9. 1. Do lokali mieszkalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych utworzonych w wyniku przedsięwzięć realizowanych przy udziale finansowego wsparcia udzielonego na podstawie umowy, o której mowa w art. 12 ustawy zmienianej w art. 1, zawartej przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy w brzmieniu dotychczasowym, z zastrzeżeniem ust. 2, z wyłączeniem przepisów art. 5 ust. 3 pkt 2 i 3, art. 6a ust. 4 oraz art. 18 ust. 1a.

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. 1. Do czasu wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 14a ustawy zmienianej w art. 1, kwotę przeznaczoną na udzielanie finansowego wsparcia określa plan finansowy Funduszu Dopłat na dany rok, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej.

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, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, z zastrzeżeniem pkt 2;

- 2) przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 w 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 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. 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 w ust. 3 ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą;
- 3) przedsięwzięć, o których mowa w art. 4 ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

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. 11. 1. 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 (Dz. U. Nr 145, poz. 1533 oraz z 2005 r. Nr 150, poz. 1241), ma zastosowanie art. 21 ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

2. 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.

Art. 12. Przepisy art. 5 ust. 2-5 ustawy, o której mowa w art. 2, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, stosuje się do umów najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego zawieranych po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 13. Do postępowań egzekucyjnych wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie art. 2 pkt 12 niniejszej ustawy stosuje się przepisy art. 18 ustawy, o której mowa w art. 2, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 14. Przepisy art. 18a i 18b ustawy, o której mowa w art. 2, stosuje się, jeżeli śmierć najemcy lokalu mieszkalnego nastąpiła po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 15. W razie wypowiedzenia umowy o odpłatne używanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego zawartej na czas nieoznaczony po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 4, art. 21 ust. 4 – 5 ustawy, o której mowa w art. 2,

w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, przysługuje prawo do zawarcia umowy lokalu zamiennego również na czas nieoznaczony.

Art. 16. 1. Umowy najmu lokali socjalnych zachowują ważność do upływu okresu, na jaki zostały zawarte.

2. Do umów, o których mowa w ust. 1, stosuje się przepisy ustawy, o której mowa w art. 2, w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 17. Do umów o odpłatne używanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego zawartych przed upływem 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy art. 2 ust. 1 pkt 10 i 11, art. 7 ust. 2 i art. 8 ustawy, o której mowa w art. 2, w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 18. W przypadku zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, najemcy posiadającemu umowę najmu na czas nieoznaczony przysługuje prawo do zawarcia umowy na zamieniony lokal również na czas nieoznaczony.

Art. 19. Uchwały, o których mowa w art. 21 ustawy, o której mowa w art. 2, podjęte przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, zachowują ważność, jednakże nie dłużej niż przez 36 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 20. W celu realizacji orzeczeń sądowych przyznających uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego oraz realizacji wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego, po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy, o której mowa w art. 2, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 21. Do postępowań sądowych o opróżnienie lokalu wszczętych i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem przed upływem 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy art. 14 ustawy, o której mowa w art. 2 oraz art. 45 ust. 3 ustawy, o której mowa w art. 4, w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 22. Traci moc ustawa z dnia 29 kwietnia 2004 r. o finansowym wsparciu tworzenia w latach 2004-2006 lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych.

Art. 23. 1. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Przepisy art. 1 pkt 15 wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2018 roku.

3. Art. 2, 3, 4 i 6 wchodzi w życie po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, z wyjątkiem art. 2 pkt 12, który wchodzi w życie z dniem 1 stycznia drugiego roku następującego po roku ogłoszenia ustawy.

Za zgodność z oryginałem,
legislatywnym i redakcyjnym

ZASTĘPCA DYREKTORA
Departamentu Prawnego

Tomasz Behrendt

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 ogłaszana 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 zlokalizowanych w	Stosunek kosztu przedsięwzięcia w przeliczeniu na 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych objętych	$\frac{(x-90\%)}{-20\%} * 20 \text{ pkt}$

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.

	powiatach, gdzie wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m ² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ¹⁾ jest mniejszy od wielkości określonej w lp. 1.A)	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 przypadkach	Przeciętna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych objętych przedsięwzięciem bez pomieszczeń przynależnych (x). Jeżeli przeciętna powierzchnia	$\frac{(x-35)}{10} * 10 \text{ pkt}$ nie więcej niż 10 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.

		użytkowa jest mniejsza lub równa 35 m ² , ocena wynosi 0 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	<p>1) Przedsięwzięcie zlokalizowane jest na terenie miasta powyżej 20 tys. mieszkańców, z wyłączeniem miast wojewódzkich.</p> <p>2) Przedsięwzięcie zlokalizowane jest na terenie miasta o liczbie mieszkańców 20 tys. i mniej.</p>	10 pkt 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.).

**TYMCZASOWE KRYTERIA OCENY WNIOSKÓW O FINANSOWE WSPARCIE
NA PRZEDSIĘWZIĘCIA POLEGAJĄCE NA TWORZENIU MIEJSC
W NOCLEGOWNIACH, SCHRONISKACH DLA BEZDOMNYCH ORAZ
OGRZEWAŁNIACH**

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	Jest - 1 pkt

	potrzeb osób niepełnosprawnych	rozwiązania architektoniczne ułatwiające komunikację osobom niepełnosprawnym. ³⁾	Brak - 0 pkt
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 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

W dniu 27 września 2016 r. Rada Ministrów przyjęła uchwałę w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego. Określając pierwszy pakiet głównych działań i instrumentów polityki mieszkaniowej państwa, Narodowy Program Mieszkaniowy koncentruje się na wsparciu mieszkaniowym kierowanym do osób o niskich i przeciętnych dochodach, które dotychczas nie mogły znaleźć dla siebie mieszkania o dostępnym czynszu. Program wskazał cztery główne kierunki na jakich opierała się będzie realizacja polityki mieszkaniowej:

- mieszkanie dostępne;
- finansowanie stabilne i efektywne;
- warunki zamieszkania: nowoczesne, oszczędne i bezpieczne;
- dobre prawo.

Przedłożony projekt ustawy o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw jest jedną z podstawowych inicjatyw legislacyjnych rządu, wdrażających Narodowy Program Mieszkaniowy. Inicjatywa legislacyjna kompleksowo odnosi się do tych rozwiązań finansowych i regulacyjnych, które dotyczą rozwoju i funkcjonowania zasobu mieszkań na wynajem o ograniczonym czynszu, będących częścią mieszkaniowego zasobu gminy lub powstających z zaangażowaniem finansowym jednostek samorządu terytorialnego przy wsparciu finansowym budżetu państwa.

Zaproponowane w projekcie ustawy rozwiązania mają charakter komplementarny, obejmując również wszystkie 4 wskazane powyżej kierunki realizacji Narodowego Programu Mieszkaniowego. Omówione szczegółowo w dalszej części uzasadnienia zmiany w obowiązujących aktach prawnych przewidują w zakresie:

- a) poprawy dostępności mieszkań – wprowadzenie zmian w zasadach realizacji programu wsparcia z Funduszu Dopłat w BGK budownictwa kierowanego do najmniej zamożnych, w tym nowych form wspierających gminy w rozwoju budownictwa społecznego czynszowego (jeden z trzech filarów rządowego programu Mieszkanie+);
- b) stabilności i efektywności finansowania – takie modyfikacje zasad finansowania i aplikowania o środki bezzwrotnego wsparcia z Funduszu Dopłat, które zwiększą efektywność ponoszenia wydatków budżetu państwa przy jednoczesnym zapewnieniu objęcia finansowaniem wszystkich uzasadnionych społecznie, technicznie i finansowo projektów inwestycyjnych;
- c) optymalizacji warunków zamieszkiwania w ujęciu jakościowym – wprowadzenia przepisów mających zapewnić odpowiedni standard mieszkaniowy dotyczący lokali powstających w ramach społecznego budownictwa czynszowego;
- d) dobrego prawa – wprowadzenia takich rozwiązań, które pozwalały będą efektywnie gospodarować przez gminy istniejącym zasobem mieszkaniowym, z uwzględnieniem kierowania mieszkań czynszowych o najniższych czynszach do osób i rodzin wymagających w szczególnym stopniu pomocy mieszkaniowej. W najszerszym zakresie zmiany te obejmą komunalne mieszkania czynszowe budowane dopiero przy wykorzystaniu wsparcia, dotycząc w przypadku zakresu stosowania części rozwiązań nowo zawieranych umów najmu.

Przedłożony projekt ustawy zakłada wprowadzenie zmian do poniższych aktów prawnych:

- I. *Ustawa 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.) - wraz ze zmianami towarzyszącymi w:
 - *Ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* (Dz. U. z 2015 r. poz. 2071, z późn. zm.);
 - *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.);

- *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);
- II. *Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) – wraz ze zmianami towarzyszącymi w:
- *Ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego* (Dz. U. z 2016 r. poz. 1822, z późn. zm.);
 - *Ustawie z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej* (Dz. U. z 2016 r. poz. 207, z późn. zm.);
 - *Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, z późn. zm.).

SZCZEGÓLWE OMÓWIENIE PROJEKTOWANYCH ROZWIĄZAŃ

I. ZMIANY DOTYCZĄCE ZASAD WSPARCIA SAMORZĄDÓW LOKALNYCH W TWORZENIU ZASOBU MIESZKAŃ NA WYNAJEM, W TYM MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

Zaproponowane w projekcie ustawy rozwiązania zmieniające przepisy *ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych*, zwanej dalej: *ustawą o finansowym wsparciu...* stanowią po pierwsze odpowiedź na wnioski płynące z dotychczasowej realizacji programu wsparcia budownictwa socjalnego. Projekt ustawy w tym zakresie ma na celu zlikwidować bariery mogące 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 w tej ustawie należy wskazać propozycje polegające na:

- wprowadzeniu 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 finansowe wsparcie;
- likwidacji obowiązku wydzielania tzw. ekwiwalentnego zasobu lokali socjalnych;
- uwzględnieniu zmiany zaproponowanej w nowelizowanej *ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, która w miejsce wydzielonego zasobu lokali socjalnych wprowadza instytucję najmu socjalnego, oraz
- wydłużeniu 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.

¹ Pozostały zakres rozwiązań wchodzących w skład II filaru rządowego programu Mieszkanie+, zgodnie z modelem kompleksowego wspierania społecznego budownictwa czynszowego w Narodowym Programie Mieszkaniowym,

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 przepisów zmienionych niniejszą nowelizacją (jest to uzasadnienie pierwszej propozycji zmiany, dotyczącej tytułu ustawy – zgodnie z propozycją zawartą w **art. 1 pkt 1 projektu**).

W dalszej części uzasadnienia propozycje szczegółowych rozwiązań jakie formułuje przedłożony projekt nowelizacji w zakresie przepisów nowelizujących *ustawę o finansowym wsparciu...* scharakteryzowane zostały w ujęciu problemowym.

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

Zgodnie z **art. 1 pkt 12-15 projektu**, w obszarze modyfikacji procedur udzielania wsparcia w ramach programu realizowanego na podstawie *ustawy o finansowym wsparciu...* 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, zgodnie z **art. 1 pkt 18 projektu**, 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**). 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 (**art. 1 pkt 14 projektu**, który wprowadza zmianę w art. 12 *ustawy o finansowym wsparciu...* i **art. 1 pkt 15**, który dodaje nowe art. 12a i 12b). Powyższe rozwiązania zwiększą efektywność wykorzystania środków budżetowych, a tym samym efekty rzeczowe programu.

2) Likwidacja obowiązku wydziałania 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” (zgodnie ze zmianami wprowadzanymi w *ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, zwanej dalej „*ustawą o ochronie praw lokatorów...*”) będzie umożliwienie gminom, w oparciu o nowelizowaną *ustawę o finansowym wsparciu...*, ubiegania się o uzyskanie finansowego wsparcia na budowę lokali komunalnych bez dotychczasowego warunku wydziałania z mieszkaniowego zasobu gminy odpowiedniego zasobu lokali socjalnych, z jednoczesną likwidacją możliwości ubiegania się o dofinansowanie budowy 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. Zgodnie z **art. 1 pkt 3, 4 oraz pkt 9 projektu**, konsekwencją wprowadzonej

określa równoległe procedowany projekt zmian w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (w Narodowym Programie Mieszkaniowym ta propozycja ustawowa dotyczy pkt IV.1.E, instrument 4).

zmiany jest uchylene ust. 1 w art. 2 oraz art. 6a *ustawy o finansowym wsparciu...*, jak również modyfikacja treści tiretu w art. 3 ust. 1.

3) Konsekwencje zmiany definicji mieszkaniowego zasobu gminy, wprowadzanej nowelizacją ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W związku ze zmianą definicji mieszkaniowego zasobu gminy (zgodnie projektowanym art. 2 ust. 1 pkt 10 *ustawy o ochronie praw lokatorów...*), konieczna jest modyfikacja treści art. 3 *ustawy o finansowym wsparciu...* (**art. 1 pkt 4 projektu**). Zgodnie z nową definicją przez mieszkaniowy zasób gminy należy rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy, a także lokale pozostające w jej posiadaniu samoistnym. Powyższa zmiana oznacza, że wyłącznie gmina będzie mogła ubiegać się o dofinansowanie budowy lokali mieszkalnych zwiększających mieszkaniowy zasób gminy, co znalazło odzwierciedlenie w treści art. 3 *ustawy o finansowym wsparciu...*

Gminy będą jednak mogły ubiegać się o środki na udział w inwestycji realizowanej przez spółkę gminną, polegającej na budowie lokali, które będą wynajmowane na zasadach określonych dla mieszkaniowego zasobu gminy (szczegółowe informacje w pkt 8 tej części).

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 w **art. 1 pkt 4** zakłada wprowadzenie przepisu uwzględniającego fakt, że finansowym wsparciem z Funduszu Dopłat mogą być również objęte przedsięwzięcia polegające na remoncie lub przebudowie budynku mieszkalnego będącego własnością gminy lub części tego budynku, jeżeli budynek lub części ze względu na zły stan techniczny zostały wyłączone z użytkowania.

Decyzja o wyłączeniu musi być wydana zgodnie z art. 66 lub art. 68 *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane*. Powyższe rozwiązanie nie zmienia głównego celu programu wsparcia budownictwa socjalnego, jakim jest dofinansowywanie przedsięwzięć w wyniku, których zostanie powiększony mieszkaniowy zasób gminy (dodanie w art. 3 ust. 1 *ustawy o finansowym wsparciu...* pkt 3).

5) Umożliwienie gminie realizacji przedsięwzięcia polegającego na kupnie udziału w budynku mieszkalnym.

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 ubieganie się o finansowe wsparcie na zakup niewyodrębnionych z nieruchomości budynkowej lokali. Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom beneficjentów programu ustawa zakłada wprowadzenie możliwości nabywania również udziału we własności budynku mieszkalnym (**art. 1 pkt 4 projektu** w zakresie zmiany w art. 3 ust. 5 i 6 *ustawy o finansowym wsparciu...*).

6) Objęcie programem wsparcia przedsięwzięć polegających na tworzeniu pomieszczeń tymczasowych

Zgodnie z **art. 1 pkt 4 projektu**, w zakresie art. 3 ust. 2 *ustawy o finansowym wsparciu...*, zakłada się 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 mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakładają na gminę obowiązek tworzenia zasobu pomieszczeń tymczasowych, które przeznaczają 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.

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. 1 pkt 3, pkt 5, pkt 19 i pkt 25 projektu** przewidują odpowiednio zmiany w art. 2 pkt 3 i 3a, art. 4, art. 15, art. 21 ustawy o finansowym wsparciu...). 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. Zgodnie z **art. 1 pkt 5 projektu**, projektowane rozwiązanie umożliwi, zatem wywiązanie się podmiotów prowadzących placówki noclegowe z nałożonego na nie obowiązku (art. 4 ust. 2 ustawy o finansowym wsparciu...).

Mając na uwadze fakt, że duża część placówek interwencyjnych funkcjonuje na gruntach dzierżawionych, proponuje się także umożliwienie finansowania przedsięwzięć polegających na remoncie lub przebudowie w celu dostosowania do standardów określonych na podstawie przepisów wykonawczych do ustawy o pomocy społecznej (nowy ust. 5 w art. 4 ustawy o finansowym wsparciu...).

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

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... - 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 (**zgodnie z art. 1 pkt 7 projektu**, dodanie art. 5a ust. 1 do ustawy o finansowym wsparciu...).

9) Zmiany w wysokościach finansowego wsparcia.

Art. 1 pkt 16 projektu 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 *ustawy o finansowym wsparciu...*);
 - zmianie sposobu użytkowania budynku, w wyniku którego powstaną pomieszczenia tymczasowe (art. 13 ust. 1 pkt 3 lit. a *ustawy o finansowym wsparciu...*);
 - remoncie lub przebudowie istniejącej noclegowni lub schroniska dla bezdomnych (art. 13 ust. 1 pkt 3 lit. b *ustawy o finansowym wsparciu...*);
- 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 *ustawy o finansowym wsparciu...*).

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. o rewitalizacji* (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) – art. 13 ust. 4 *ustawy o finansowym wsparciu...*

Ponadto projekt nowelizacji w art. 13 ust. 4 *ustawy o finansowym wsparciu...* przewiduje podwyższenie o 5 pkt procentowych wysokości finansowego wsparcia dla przedsięwzięć realizowanych w zakresie rządowego programu - w ramach których nie mniej niż 5% mieszkań będzie przeznaczonych dla rodzin z dziećmi niepełnosprawnymi. Projektowane przepisy stanowią realizację uchwały nr 160 Rady Ministrów z dnia 20 grudnia 2016 r. w sprawie programu kompleksowego wsparcia dla rodzin „Za życiem”, którego celem jest m.in. zwiększenie dostępności mieszkań dla rodzin wychowujących dzieci niepełnosprawne.

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 w art. 1 pkt 10 projektu rozwiązaniem, które dotyczy zmiany w art. 7 *ustawy o finansowym wsparciu...*, 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.

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

Zgodnie z art. 1 pkt 22 projektu, w zakresie treści art. 18 ust. 1 pkt 1 i 2 *ustawy o finansowym wsparciu...*, zakłada się 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 (art. 1 pkt 20 ppkt b) projektu, który przewiduje dodanie nowego ust. 3a w art. 16). 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. 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), a także gruntów będących przedmiotem dzierżawy (zgodnie z **art. 1 pkt 5 projektu**, dodanie w art. 4 *ustawy o finansowym wsparciu...* pkt. 4 i 5).

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

Przepis art. 21 *ustawy o finansowym wsparciu...* zawiera przepisy, które zagwarantować mają przez okres przynajmniej 15 lat niezmienność przeznaczenia lokali i pomieszczeń zrealizowanych przy pomocy finansowej państwa udzielanej na utworzenie nowego zasobu, lub 10 lat w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 4 ust. 2 *ustawy o finansowym wsparciu...* polegających na remoncie istniejącego zasobu interwencyjnego. W świetle projektowanych zmian mających na celu poszerzenie katalogu przedsięwzięć objętych finansowym wsparciem na podstawie ustawy, koniecznym było uzupełnienie przepisów o nowe kategorie przedsięwzięć (**art. 1 pkt 25 projektu**).

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” bezprzedmiotowy staje się dotychczasowy przepis art. 21 ust. 5 *ustawy o finansowym wsparciu...*, 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 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. 5 *ustawy o finansowym wsparciu...*, który zakazuje odmiennego gospodarowania lokalami mieszkalnymi powstałymi z udziałem beneficjenta (w ramach nowego grantowego instrumentu, o którym mowa w kolejnym pkt 13) 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. 7).

Wyjątek od zasady wyrażonej w art. 21 ust. 1 wprowadza ust. 3, zgodnie z którym jeżeli przedmiotem zakupu jest byłe mieszkanie zakładowe lub budynek z byłymi mieszkaniami zakładowymi, zakaz zbywania lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego gminy nie będzie obowiązywał. Przyjęcie

dodatkowych rozwiązań dla byłych mieszkań zakładowych podyktowane jest szczególnym zaangażowaniem ich najemców w powstanie mieszkań zakładowych oraz zmianami ustrojowymi, które uniemożliwiły im uregulowanie sytuacji mieszkaniowej.

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 nieaspirujących do własności mieszkaniowej

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 (zasilonego środkami budżetu państwa) gminom i związkom międzygminnym. Zgodnie z **art. 1 pkt 6 projektu**, 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 *ustawy o finansowym wsparciu...*). 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” (**art. 1 pkt 3 projektu w zakresie treści art. 2 pkt 5 i 5a ustawy o finansowym wsparciu...**). 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 *ustawy o finansowym wsparciu...*). 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

mieszkańczego 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 *ustawy o finansowym wsparciu...*). W kontekście nowego instrumentu inwestorem będzie mogło zatem zostać np. товариство будownицтва społecznego, spółdzielnia mieszkaniowa, spółka gminna, organizacja pożytku publicznego, deweloper, ale też każdy inny 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 товариством будownицтва 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 3 *ustawy o finansowym wsparciu...*). Wprowadzenie ust. 3 jest konsekwencją wynikającą z założeń 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 товариства будownицтва 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 *ustawy o finansowym wsparciu...*). 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 *ustawy o finansowym wsparciu...*). 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.

Mając na uwadze fakt, że finansowe wsparcie udzielane gminom w ramach nowego instrumentu będzie przekazywane następnie inwestorom, którzy w ramach prowadzonej działalności podejmą się świadczenia usługi o charakterze publicznym, zgodnie z art. 1 pkt 6 projektu, w art. 5 ust. 6 *ustawy o finansowym wsparciu...* wprowadzony został zapis, zgodnie z którym środki przekazywane przez gminę inwestorowi stanowią rekompensatę z tytułu świadczenia usług publicznych zgodnie z prawem Unii Europejskiej. Odpowiednie, szczegółowe warunki udzielania rekompensaty znajdują się

w rozporządzeniu wykonawczym do ustawy (zgodnie z **art. 1 pkt 23 projektu**, który wprowadza zmiany w art. 19 *ustawy o finansowym wsparciu...*).

Zgodnie z treścią **art. 1 pkt 6 projektu**, projektowana ustawa dopuszcza przy tym możliwość ubiegania się o finansowe wsparcie w ramach instrumentu na pokrycie części kosztów tworzenia lokali mieszkalnych powstających z udziałem gminy lub związku międzygminnego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w rozdziale 2a *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. 1 pkt 3 ppkt h projektu**, który dotyczy art. 2 pkt 10 *ustawy*

o finansowym wsparciu...). 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 (art. 5 ust. 7 *ustawy o finansowym wsparciu...*). 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. 5 projektu 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. 1 pkt 10 projektu**, który dotyczy art. 7 *ustawy o finansowym wsparciu...*).

Zgodnie z **art. 1 pkt 11 projektu**, 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 (art. 5 ust. 5 pkt 3 *ustawy o finansowym wsparciu...*), 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 odwołanie 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 - 3 *ustawy o finansowym wsparciu...*). 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. 4 i 5 ustawy o finansowym wsparciu..., art. 5 nowelizacji). Wynika to z charakteru finansowego wsparcia, jako pomocy bezwrotnej 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 jednak niż 5 lat). 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 ustawy o finansowym wsparciu...). 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 ustawy o finansowym wsparciu...).

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 ustawy o finansowym wsparciu...). 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.

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 ustawy o finansowym wsparciu...).

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 ustawy o finansowym wsparciu... 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 *ustawy o finansowym wsparciu...*).

W związku z tym, **zgodnie z treścią art. 1 pkt 12 projektu**, wnioski gmin i związków międzygminnych o udzielenie finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat w ramach nowego instrumentu również przyjmowane będą przez Bank Gospodarstwa Krajowego (art. 8 *ustawy o finansowym wsparciu...*). Do czasu wydania na gruncie art. 14a *ustawy o finansowym wsparciu...* 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, **zgodnie z art. 10 projektu nowelizacji**, 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 o finansowym wsparciu...* 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 o finansowym wsparciu...*, 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. 10 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.

Zgodnie z **art. 1 pkt 14 projektu**, 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 *ustawy o finansowym wsparciu...*). 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 *ustawy o finansowym wsparciu...*), kwalifikowanych na zasadach analogicznych do obowiązujących w ramach instrumentu wsparcia budownictwa dla najuboższych (art. 14 pkt 3 *ustawy o finansowym wsparciu...*). 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 *ustawy o finansowym wsparciu...*). Ma to na celu promowanie inicjatyw przywracających lokalnej społeczności zdegradowane tereny.

Zgodnie z **art. 1 pkt 20 projektu**, finansowe wsparcie nie będzie mogło zostać udzielone w związku z realizacją przedsięwzięcia rozpoczętego przed zawarciem umowy między BGK a beneficjentem (art. 16 ust. 1 *ustawy o finansowym wsparciu...*). W tym kontekście datę rozpoczęcia przedsięwzięcia będzie wyznaczała data umowy między beneficjentem a inwestorem (art. 16 ust. 2 pkt 3 *ustawy o finansowym wsparciu...*). 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 *ustawy o finansowym wsparciu... (zgodnie z treścią nadawaną art. 1 pkt 21 projektu)*, 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 *ustawy o finansowym wsparciu...*).

W przepisie art. 1 pkt 22, 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. 2-6 *ustawy o finansowym wsparciu...*). 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 o finansowym wsparciu...* 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 3 projektu nowelizacji, którym dodaje się w art. 28 nowy ust. 2a).

II. ZMIANY W ZAKRESIE ZASAD GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Równoległym obszarem propozycji zmian ustawowych – w stosunku do tych przepisów projektu ustawy, których głównym celem jest zwiększenie podaży mieszkań dla mniej zamożnych gospodarstw domowych poprzez rozwój budownictwa czynszowego realizowanego przy udziale finansowym gmin i budżetu państwa – są propozycje zmian skupione na ograniczaniu barier dla racjonalnego gospodarowania przez gminy posiadany zasobem mieszkaniowym.

W ocenie projektodawcy jest to drugi warunek powodzenia działań mających na celu rozwiązanie problemu społecznego, jakim jest niski stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób realnie najuboższych wynikający z małej elastyczności w gospodarowaniu publicznym zasobem mieszkaniowym oraz deficytami ilościowymi takich lokali w stosunku do potrzeb społecznych. Poprawa istniejącego stanu rzeczy wymaga efektywniejszego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób najbardziej potrzebujących, większą rotację lokatorów i urealnienie kolejek osób oczekujących na przydział mieszkania. Na konieczność dokonania zmian w ustawie w tym kierunku wskazują wnioski formułowane przez Najwyższą Izbę Kontroli zawarte w Informacji o wynikach kontroli

gospodarowania lokalami komunalnymi w budynkach mieszkalnych (znak P/12/069) oraz Informacji o wynikach kontroli wykonywania przez wybrane gminy obowiązku zapewnienia lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych (znak P/14/104). Potrzebę zreformowania obowiązujących rozwiązań regulujących system najmu lokali w publicznym zasobie mieszkaniowym wskazał także Rzecznik Praw Obywatelskich.

Uwzględniając powyższe, projektowane zmiany w ustawie o *ochronie praw lokatorów...* dotyczą przede wszystkim publicznego zasobu mieszkaniowego. Wyjątkiem są propozycje rozwiązań mających zastosowanie także do zasobu prywatnego, a dotyczących:

- wprowadzenia definicji kosztów utrzymania lokalu, w miejsce definicji wydatków związanych z utrzymaniem lokalu (pkt 3),
- jednoznacznego określeniu rodzaju opłat, z tytułu których zaległości mogą być podstawą wypowiedzenia stosunku prawnego (pkt 5),
- zmiany umiejscowienia regulacji zawartej w art. 24 ustawy (pkt 7),
- zmiany wysokości obowiązku odszkodowawczego osoby uprawnionej w wyroku eksmisyjnym do najmu socjalnego lokalu, związanego z zamieszkiwaniem w miejscu dotychczasowym bez tytułu prawnego do czasu wskazania takiego lokalu przez gminę (pkt 8).

Poniżej wskazane zostały podstawowe rozwiązania jakie formułuje przedłożony projekt nowelizacji w zakresie przepisów nowelizujących *ustawę o ochronie praw lokatorów...*

- 1) **Zmiana definicji mieszkaniowego zasobu gminy (i publicznego zasobu mieszkaniowego).** W projekcie proponuje się ograniczenie zakresu definicji tych zasobów wyłącznie do lokali stanowiących własność gminy oraz pozostających w jej posiadaniu samoistnym (w przypadku zasobu mieszkaniowego gminy), a w przypadku zasobu publicznego innych jednostek samorządu terytorialnego oraz Skarbu Państwa;
- 2) **Wprowadzenie definicji „miejscowości pobliskiej”** – w aktualnym stanie prawnym pojęcie to zostało użyte w ustawie, lecz nie zostało zdefiniowane, co w istotny sposób utrudnia stosowanie przepisów odnoszących się do niego;
- 3) **Wprowadzenie definicji kosztów utrzymania lokalu,** zamiast definicji wydatków związanych z utrzymaniem lokalu. Aktualnie ustawa definiuje wydatki związane z utrzymaniem lokalu jako obciążające właściciela należności do poniesienia. Należy mieć na uwadze, że określenie „wydatki” oznacza, iż nakłady finansowe zostały już poniesione, w przeciwieństwie do kosztów;
- 4) **Wprowadzenie dla gmin i innych jednostek samorządu terytorialnego obowiązku zawierania umów najmu na czas oznaczony nie krótszy niż 5 lat i nie dłuższy niż 10 lat ,** umowy te będą zawierane na następny okres przy uwzględnieniu aktualnej sytuacji materialnej i rodzinnej;
- 5) **Jednoznaczne określenie rodzaju opłat, z tytułu których zaległości mogą być podstawą wypowiedzenia stosunku prawnego,** co powinno przyczynić się do bieżącego regulowania przez lokatorów należności za otrzymywane za pośrednictwem właściciela dostawy mediów do lokali;
- 6) **Umożliwienie rozwiązania umowy najmu w sytuacji, gdy najemca posiada tytuł prawny do innego lokalu nie tylko w tej samej miejscowości, ale również i w miejscowości pobliskiej,** co powinno przyczynić się do wyeliminowania przypadków zajmowania mieszkań gminnych przez osoby, które równocześnie posiadają tytuł prawny do innego lokalu, niekiedy nawet do domu. Przyjęcie tej regulacji pozwoli gminom na odzyskanie dodatkowych lokali mieszkalnych i ich przeznaczenie dla najbardziej potrzebujących;
- 7) **Zmiana umiejscowienia regulacji zawartej w art. 24 ustawy** umożliwiająca przyznanie lokalu socjalnego osobie, która samowolnie zajęła lokal, jeżeli byłoby to w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione - w celu wyeliminowania występujących w praktyce wątpliwości co do możliwości przyznawania takim osobom lokali socjalnych;

- 8) **Zmiana wysokości obowiązku odszkodowawczego osoby uprawnionej w wyroku eksmisyjnym do najmu socjalnego lokalu, związanego z zamieszkiwaniem w miejscu dotychczasowym bez tytułu prawnego do czasu wskazania takiego lokalu przez gminę.** Obecnie taka osoba do dnia opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego mieszkania zobowiązana jest do zapłaty odszkodowania w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu jakie opłacałaby, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Po orzeczeniu przez sąd eksmisji z prawem do najmu socjalnego lokalu, termin opróżnienia lokalu jest uzależniony wyłącznie od wskazania przez gminę takiego lokalu. Przedłużający się okres zajmowania przez osoby eksmitowane dotychczasowego lokalu jest spowodowany przez gminę, zatem nie ma podstaw, aby obciążać te osoby opłatami wyższymi niż opłacałyby, gdyby gmina na bieżąco wykonywała swoje obowiązki;
- 9) **Wprowadzenie w odniesieniu do lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego rozwiązań szczególnych w stosunku do przepisów ustawy - Kodeks cywilny dotyczących wstąpienia w najem po śmierci najemcy, co oznacza przyznanie właścicielowi uprawnienia do badania sytuacji majątkowej osób, które pozostały w lokalu po śmierci dotychczasowego najemcy, a także możliwość zaproponowania osobie uprawnionej do zawarcia nowej umowy najmu lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, najmu innego mieszkania, spełniającego kryteria lokalu zamiennego;**
- 10) **Wprowadzenie do ustawy przepisu obligującego gminę do uregulowania w uchwałach w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy warunków, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem potrzeb tych osób.** Obecnie bez względu na orzeczony stopień niepełnosprawności i rzeczywiste potrzeby wynikające ze stanu zdrowia, osobom tym proponowane są lokale, w których nie mogą one realizować uzasadnionych potrzeb życiowych, w tym zdrowotnych;
- 11) **Uchylenie art. 21 ust. 3 pkt 7 ustawy, upoważniającego radę gminy do określenia w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy kryteriów oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².** Wobec utraty mocy obowiązującej przez przepisy dotyczące tzw. czynszu regulowanego – istnienie tego przepisu nie znajduje uzasadnienia;
- 12) **Wprowadzenie możliwości rozwiązania umowy najmu lokalu, z jednoczesnym zaoferowaniem lokalu zamiennego w sytuacji, gdy lokal zajmowany ma nieproporcjonalnie dużą powierzchnię w stosunku do liczby zamieszkujących, co powinno przyczynić się do wyeliminowania sytuacji, gdy jedna lub dwie osoby zajmują mieszkania o bardzo dużej powierzchni, potrzebne dla rodzin wieloosobowych;**
- 13) **Wprowadzenie dla osób ubiegających się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy obowiązku składania deklaracji o wysokości dochodów gospodarstwa domowego, oświadczenia o stanie majątkowym oraz na żądanie gminy oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości pod rygorem odpowiedzialności karnej, co oznacza, że nawiązanie najmu uzależnione będzie nie tylko od dochodów danej osoby, ale również od stanu majątkowego;**
- 14) **Wprowadzenie najmu socjalnego lokali mieszkalnych, co oznacza rezygnację ze stosowania pojęcia „lokal socjalny” i konieczności wydzielania tych lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.** Stosowanie najmu socjalnego będzie polegać na tym, że gmina będzie mogła każdy lokal spełniający wymogi ustawowe wynająć lub podnająć w ramach najmu socjalnego, co powinno pozwolić na zmniejszenie skali problemów związanych z niedoborem lokali socjalnych.

W dalszej części uzasadnienia projektu ustawy szczegółowo omówione zostały zaproponowane rozwiązania szczegółowe przepisów nowelizujących *ustawę o ochronie praw lokatorów...*

Proponowana zmiana w **art. 2 pkt 1 lit. a projektu** (uchylenie pkt 5 w art. 2 ust. 1 *ustawy o ochronie praw lokatorów...*) związana jest z likwidacją odrębnie 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 zawarte są przepisy określające zarówno definicję lokalu socjalnego, zasady najmu takich lokali, jak również obowiązek wydzielenia lokali, które gmina przeznaczona 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 i wypłacają wysokie odszkodowania osobom uprawnionym, zwłaszcza prywatnym właścicielom i spółdzielniom mieszkaniowym. Propozycja ma na celu rezygnację ze stosowania pojęcia „lokal socjalny”

i wyeliminowanie obowiązku wydzielenia w mieszkaniowym zasobie gminy lokali przeznaczonych na wynajem jako lokale socjalne. Stosowanie najmu socjalnego lokalu będzie polegać na tym, że gmina będzie mogła każdy lokal spełniający wymogi ustawy wynająć w ramach najmu socjalnego. Umożliwienie bardziej elastycznego zawierania przez gminę umów najmu socjalnego (na każdy lokal mieszkalny), powinno pozwolić na zmniejszenie skali problemów związanych z niedoborem lokali socjalnych wg obecnie obowiązujących wymagań.

Zgodnie z **art. 2 pkt 1 lit. b projektu**, w art. 2 ust. 1 po pkt 5a *ustawy o ochronie praw lokatorów...* dodaje się pkt 5b, tj. definicję miejscowości pobliskiej, przez którą należy rozumieć miejscowość położoną w powiecie, w którym znajduje się lokal lub w powiecie graniczącym z tym powiatem. W wypadku gdy rada gminy określi maksymalną odległość liczoną w linii prostej pomiędzy granicami administracyjnymi miejscowości, które uznaje za pobliskie, miejscowość ta może znajdować się w powiecie, który nie sąsiaduje bezpośrednio z powiatem, w którym znajduje się lokal.

Ze względu na znaczne zróżnicowanie w strukturze obszarowej poszczególnych powiatów, nie jest możliwe wypracowanie rozwiązania ze sztywno określą w ustawie odległością pomiędzy poszczególnymi miejscowościami. Z tego względu w definicji zawiera się normę kompetencyjną dla gminy do określenia maksymalnej odległości liczonej w linii prostej pomiędzy granicami administracyjnymi miejscowości, które uznaje za pobliskie. Wprowadzenie definicji miejscowości pobliskiej ma na celu doprecyzowanie przepisu art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy, tj. definicji tymczasowego pomieszczenia wprowadzonej *ustawą z dnia 31 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy – Kodeks postępowania cywilnego* (Dz. U. z 2011 r. Nr 224, poz. 1342), w której użyto pojęcie miejscowości pobliskiej. Ponadto wyeliminuje wątpliwości występujące przy stosowaniu projektowanego art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy, umożliwiającego rozwiązanie umowy najmu w sytuacji, gdy najemca posiada tytuł prawny do innego lokalu nie tylko w tej samej miejscowości, ale również i w miejscowości pobliskiej.

Art. 2 pkt 1 lit. c projektu wprowadza w art. 2 ust. 1 pkt 8a *ustawy o ochronie praw lokatorów...* definicję kosztów utrzymania lokalu. Aktualnie obowiązujący art. 2 ust. 1 pkt 8a ustawy określa wydatki związane z utrzymaniem lokalu, jako obciążające właściciela należności do poniesienia. Jednak określenie „wydatki” oznacza, że nakłady finansowe zostały już poniesione, w przeciwieństwie do „kosztów”, które oznaczają nakłady dopiero planowane do poniesienia.

Wprowadzenie definicji „kosztów utrzymania lokalu” w miejsce definicji „wydatków związanych z utrzymaniem lokalu” ma na celu jednolite stosowanie tego określenia w przepisach ustawy, zgodnie także z jego faktycznym znaczeniem, a jednocześnie dostosowanie do terminologii stosowanej w *ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych* (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222, z późn. zm.), która również posługuje się pojęciem kosztów utrzymania.

Zgodnie z **art. 2 pkt 1 lit. d projektu ustawy**, w art. 2 ust. 1 pkt 10 *ustawy o ochronie praw lokatorów...* zmianie ulegnie definicja mieszkaniowego zasobu gminy poprzez objęcie jej zakresem wyłącznie lokali służących do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, w stosunku, do których gminie przysługuje prawo własności oraz tych, które pozostają w jej posiadaniu samoistnym.

Zmiana ma na celu wyeliminowanie wątpliwości dotyczących interpretacji pojęcia spółki handlowej utworzonej z udziałem gminy, tj. wątpliwości czy o uznaniu, że określony lokal stanowiący własność spółki handlowej z udziałem gminy wchodzi w skład zasobu mieszkaniowego decyduje sam fakt zaangażowania gminy w tę spółkę, jako współnika, bez względu na wysokość wkładu, pozycji gminy

w spółce, czy też podmiotów, z którymi zawiązuje spółkę. W konsekwencji tej zmiany gminy będą realizować politykę mieszkaniową wykorzystując własny zasób oraz zasób, którym władają tak, jak właściciele. Natomiast lokalami będącymi własnością innych podmiotów gminy będą mogły dysponować na podstawie umów cywilnoprawnych. Sytuacja prawna najemców lokali wyłączonych z mieszkaniowego zasobu gminy na skutek proponowanej zmiany nie ulegnie zmianie, bowiem dopiero z chwilą opróżnienia lokalu przestaną w stosunku do nich obowiązywać zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Analogicznie do powyższego rozwiązania w art. 2 ust. 1 pkt 11 ustawy zmienia się definicję publicznego zasobu mieszkaniowego, tj. w skład publicznego zasobu mieszkaniowego będą wchodzić lokale stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa.

Zmiana proponowana w **art. 2 pkt 2 lit. a i b projektu** przewiduje uzupełnieniu treści art. 3 ust. 2 *ustawy o ochronie praw lokatorów...*, poprzez wymienienie w tym przepisie Szefów Służby Wywiadu Wojskowego i Służby Kontrwywiadu Wojskowego. Ponadto w art. 3 ustawy dodaje się ust. 2a w celu doprecyzowania, że w przypadku lokali będących w dyspozycji ministra właściwego do spraw wewnętrznych lub podległych mu organów, do lokali będących w dyspozycji jednostek organizacyjnych Służby Więziennej oraz do lokali pozostających i przekazanych do dyspozycji Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Szefa Agencji Wywiadu, Szefa Służby Kontrwywiadu Wojskowego lub Szefa Służby Wywiadu Wojskowego podstawą nawiązania stosunku najmu z funkcjonariuszem jest decyzja administracyjna o przydziale lokalu wydana na mocy odrębnych przepisów. Niemniej jednak jeżeli odrębne przepisy będą tak stanowiły, podstawą prawną zajmowania lokalu będzie mogła być również umowa najmu zawierana na podstawie tychże przepisów.

Art. 2 pkt 3 lit. a i b projektu przewiduje zmianę redakcyjną w art. 4 ust. 2 *ustawy o ochronie praw lokatorów...*, wynikającą z rezygnacji ze stosowania w przepisach ustawy pojęcia „lokal socjalny” na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii „najmu socjalnego lokali”.

Natomiast dodanie w art. 4 ust. 2b ustawy ma na celu wprowadzenie przepisu stwarzającego ustawową możliwość przekazywania lokali z mieszkaniowego zasobu gminy na potrzeby beneficjentów *ustawy o pomocy społecznej oraz ustawy o wsparciu rodziny i pieczy zastępczej w celu tworzenia mieszkań chronionych*, o których mowa w *ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej* oraz mieszkań wspomaganych zdefiniowanych w Wytycznych w zakresie realizacji przedsięwzięć w obszarze włączenia społecznego i zwalczania ubóstwa z wykorzystaniem środków Europejskiego Funduszu Społecznego i Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego na lata 2014-2020.

Wprowadzenie możliwości przeznaczania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego pomoże w rozszerzeniu oferty pomocy mieszkaniowej skierowanej do osób zagrożonych ubóstwem i wykluczeniem społecznym zgodnie z postulatem deinstytucjonalizacji usług opiekuńczych. Obecnie brakuje jednolitej procedury pozyskiwania mieszkań w celu realizacji usług mieszkaniowych dla beneficjentów *ustawy o pomocy społecznej oraz ustawy o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej*. Samorządy podejmujące decyzje o realizowaniu takich usług zmuszone są działać w oparciu o przepisy prawa miejscowego lub podejmować decyzje w sposób uznaniowy.

Zgodnie z **art. 2 pkt 4 lit. a i b projektu**, w art. 5 *ustawy o ochronie praw lokatorów...* wprowadzony zostanie dla gmin i innych jednostek samorządu terytorialnego obowiązek zawierania umów najmu na czas oznaczony nie krótszy niż 5 lat i nie dłuższy niż 10 lat, z wyjątkiem umowy najmu socjalnego lokalu lub lokalu związanego ze stosunkiem pracy.

Aktualnie istniejący obowiązek zawierania umów na czas nieoznaczony wyłącza weryfikację sytuacji materialnej lokatorów. Zgodnie z proponowaną zmianą umowa najmu lokalu po upływie okresu, na jaki została zawarta, będzie zawierana na następny okres, przy czym najemca będzie zobowiązany do przedstawiania deklaracji o wysokości dochodów, oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego oraz - na żądanie gminy - oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

W przypadku przekroczenia przez najemcę wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas oznaczony określonej w uchwale rady gminy w sprawie zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład jej zasobu

mieszkańcowi umowa będzie zawierana na następny okres jednak wysokość czynszu będzie ustalana zgodnie z projektowanym art. 21b ust. 3, tj. czynsz będzie podwyższony o kwotę przekroczenia wysokości dochodu wskazanej w uchwale z zastrzeżeniem, że nie może on przekroczyć czynszu, jaki mógłby otrzymać z tytułu najmu właściciel takiego lokalu, gdyby lokal ten nie wchodził w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego.

W celu ochrony najemców podwyżka czynszu przekraczająca 50% dotychczasowego czynszu, będzie rozłożona w czasie - przez pierwsze 6 miesięcy obowiązywania podwyżki najemca będzie płacił czynsz w wysokości 150% dotychczasowego czynszu.

Jednocześnie przyznaje się gminie lub innej jednostce samorządu terytorialnego możliwość odmowy zawarcia umowy na następny okres w sytuacji, gdy dochody najemcy przekraczają próg dochodowy uprawniający do najmu z zasobu publicznego, jeżeli lokal ten jest niezbędny do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób, których wnioski o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego został przyjęty do realizacji.

Zgodnie z zasadą ochrony praw nabytych, proponowana zmiana będzie się odnosić wyłącznie do umów najmu zawieranych po wejściu w życie ustawy. Do wcześniejszych umów będą miały zastosowanie przepisy dotychczas obowiązujące.

Art. 2 pkt 5 projektu zakłada zmianę redakcyjną w art. 6 ust. 2 pkt 1 *ustawy o ochronie praw lokatorów...*, wynikającą z rezygnacji ze stosowania w przepisach ustawy pojęcia „lokal socjalny” na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii „najmu socjalnego lokali”.

Podobnie, redakcyjny charakter ma zmiana zawarta w **art. 2 pkt 6 projektu**, modyfikująca art. 7 ust. 2 w związku ze zmianą definicji publicznego zasobu mieszkaniowego, polegającą na objęciu jej zakresem wyłącznie lokali stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego i Skarbu Państwa. W związku z tym w przepisie art. 7 ust. 2 wykreśla się zwrot „uchwały organu wykonawczego państwowej osoby prawnej”.

Zgodnie z **art. 2 pkt 7 projektu**, w art. 8 pkt 2 ustawy wykreśla się zwrot „lub własność samorządowych osób prawnych”, co jest redakcyjną zmianą związaną ze zmianą definicji publicznego zasobu mieszkaniowego, polegającą na objęciu jej zakresem wyłącznie lokali stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego i Skarbu Państwa.

Art. 2 pkt 8 lit. a i b projektu przewiduje zmianę w art. 8a ust. 4a i 4c *ustawy o ochronie praw lokatorów...*, związaną z wprowadzeniem definicji „kosztów utrzymania lokalu” w miejsce definicji „wydatków związanych z utrzymaniem lokalu”. Z kolei zmiana w art. 8a ust. 4d jest zmianą redakcyjną wynikającą z rezygnacji ze stosowania w przepisach ustawy pojęcia „lokal socjalny” na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii „najmu socjalnego lokali”.

W przepisie **art. 2 pkt 9 lit. a przedłożonego projektu** nowelizacji zawarta została propozycja zmiany art. 11 ust. 1 *ustawy o ochronie praw lokatorów...*, związana z rozszerzeniem przyczyn wypowiedzenia umowy najmu przez gminę i inne jednostki samorządu terytorialnego, o których mowa w art. 21 ust. 4a i 4b projektowanej ustawy, tj. możliwość rozwiązania umowy najmu lokalu, z jednoczesnym zaoferowaniem lokalu zamiennego w sytuacji, gdy lokal zajmowany ma nieproporcjonalnie dużą powierzchnię w stosunku do liczby zamieszkujących.

Art. 2 pkt 9 lit. b projektu przewiduje zmianę w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, polegającą na jednoznacznym określeniu rodzaju opłat, z tytułu których zaległości mogą być podstawą wypowiedzenia stosunku prawnego. Aktualnie obowiązujący art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy stanowi, że właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłocie z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Z tego powodu lokator nie musi obawiać się sankcji w postaci zagrożenia wypowiedzeniem stosunku prawnego przez właściciela w przypadku, gdy ma tylko zaległości w opłatach niezależnych od właściciela pobieranych przez niego w trybie art. 9 ust. 5, bowiem te zaległości nie mogą wpływać na rozwiązanie stosunku prawnego. Opłaty niezależne od właściciela to opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, zatem stanowią one

poważny udział w całości opłat za mieszkanie. Zatem w przypadku braku wpływu opłat niezależnych, właściciel ma trudności z wywiązaniem się ze swoich zobowiązań względem dostawców, którzy świadczą tego rodzaju usługi.

Propozycja ma na celu zapewnienie wywiązywania się przez lokatorów ze swoich obowiązków, tj. regulowania na bieżąco należności za otrzymywane za pośrednictwem właściciela dostawy mediów do lokali, czyli w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

Art. 2 pkt 9 lit. c projektu proponuje dodanie ust. 2a w art. 11 *ustawy o ochronie praw lokatorów...*, jako rozwiązań przewidujących możliwość informowania ośrodków pomocy społecznej przez jednostki zarządzające zasobami mieszkaniowymi gminy o trudnej sytuacji lokatora. W przypadku powstania zadłużenia czynszowego umożliwi to wczesną diagnozę sytuacji najemcy i zapobiegnie narastaniu zadłużenia. Doświadczenia samorządów, organizacji pozarządowych i najemców wskazują na skuteczność wcześniej rozpoczętej profilaktyki zadłużenia czynszowego. Nawiązanie komunikacji i wypracowanie strategii pomocy dłużnikowi w momencie, w którym zadłużenie jest stosunkowo niewysokie, skutkuje większą efektywnością w odzyskaniu zadłużenia (np. jego odpracowania lub spłaty ratalnej). Współpraca między instytucją zarządzającą zasobem i ośrodkami pomocy społecznej jest niezbędną dla właściwego zarządzania zasobem gminnym oraz dla ochrony najemcy przed bezdomnością.

Art. 2 pkt 9 lit. d projektu dotyczy zmiany w art. 11 ust 3 *ustawy o ochronie praw lokatorów...*, polegającej na wykreśleniu z obecnego brzmienia przepisu zwrotu „w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku”. Obecnie przepis ten stwarza dodatkową podstawę wypowiedzenia w przypadku najmów o zaniżonej w stosunku do wartości rynkowej stawce czynszowej. Różnicowanie podstaw wypowiedzenia umowy najmu w zależności od wysokości czynszu nie znajduje uzasadnienia. Jednocześnie w art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy wprowadza się możliwość rozwiązania umowy najmu w sytuacji, gdy najemca posiada tytuł prawny do innego lokalu nie tylko w tej samej miejscowości, ale również w miejscowości pobliskiej.

Aktualnie właściciel lokalu, może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego. Natomiast w wielu przypadkach osoby zajmują mieszkania gminne, posiadając równocześnie tytuł prawny do innego lokalu, często nawet do domu jednorodzinnego w miejscowości położonej niedaleko od swojego miejsca zamieszkania. Przyjęcie tej propozycji pozwoli gminom na odzyskanie dodatkowych lokali mieszkalnych i ich przeznaczenie dla najbardziej potrzebujących. W celu realizacji tej propozycji na najemcę nakłada się obowiązek składania, na żądanie gminy, oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu pod sankcją odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

Art. 2 pkt 10 lit. a i b projektu wprowadza redakcyjne zmiany w art. 14 ustawy, wynikające z rezygnacji ze stosowania w przepisach ustawy pojęcia „lokal socjalny” na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii „najmu socjalnego lokali”. Ponadto w art. 14 ust. 4 ustawy dokonuje się zmiany polegającej na wprowadzeniu przesłanki badania sytuacji materialnej w przypadku orzekania o uprawnieniu do najmu socjalnego lokalu wobec: kobiet w ciąży, małoletnich, niepełnosprawnych lub ubezwłasnowolnionych oraz sprawujących nad takimi osobami opiekę i wspólnie z nimi zamieszkujących, jak również obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osób posiadających status bezrobotnego i osób spełniających przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały. Oznacza to, że ww. osoby uzyskują orzeczenie o uprawnieniu do najmu socjalnego lokalu, chyba że mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Projektowana zmiana stanowi rozwinięcie i doprecyzowanie dotychczas obowiązującego zapisu („...- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany”), który budzi poważne wątpliwości interpretacyjne. Obecnie obowiązujący przepis można interpretować zawężająco (możliwość zamieszkania w innym lokalu oznacza, iż dana osoba posiada tytuł prawny do innego lokalu), jak i można interpretować szeroko (możliwość zamieszkania w innym

lokalu oznacza, iż dana osoba posiada na tyle wysokie dochody/majątek, że może we własnym zakresie zaspokoić potrzeby mieszkaniowe, np. wynajmując inny lokal na rynku). Proponowana zmiana jednoznacznie rozstrzygnie, że zarówno posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu, jak i dobra sytuacja materialna np. pozwalająca na wynajęcie lub nabycie innego lokalu, pozwalają na nieprzyznanie przez sąd prawa do najmu socjalnego także wobec osób wskazanych w art. 14 ust. 4 (kobiety w ciąży, osoby posiadające status bezrobotnego itp.). Zmiana ta ma na celu wyeliminowanie sytuacji, w której osoby stosunkowo zamożne uzyskują prawo do najmu socjalnego lokalu tylko z uwagi na przynależność do jednej ze wskazanych w przepisie kategorii osób, blokując tym samym możliwość przyznania tego uprawnienia osobom w rzeczywistości tego potrzebującym.

Jednocześnie przywołuje się definicję osoby niepełnosprawnej w rozumieniu przepisów *ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych* (Dz. U. z 2016 r. poz. 2046), a nie jak dotychczas w art. 14 ust. 4 – w rozumieniu przepisów *ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej* (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.). *Ustawa z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej* utraciła moc obowiązującą. Natomiast obecnie obowiązująca *ustawa z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej* (Dz. U. z 2016 r. poz. 930, z późn. zm.) w tym zakresie odwołuje się do *ustawy o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych*.

Ponadto w art. 14 dodaje się ust. 6a ustawy nakładający na gminę, która składa ofertę najmu socjalnego lokalu obowiązek poinformowania osoby uprawnionej o przysługujących środkach prawnych do zaskarżenia prawidłowości tej oferty.

Jeżeli w wyroku eksmisyjnym sąd orzeka o uprawnieniu dłużnika do najmu socjalnego lokalu, to jednocześnie nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty najmu socjalnego lokalu (art. 14 ust 6 ustawy). Złożenie przez gminę tej oferty jest, zatem zdarzeniem, od którego zależy wykonanie wyroku eksmisyjnego.

Zgodnie z przepisem art. 786 § 1 *ustawy Kodeks postępowania cywilnego*, jeżeli wykonanie tytułu egzekucyjnego jest uzależnione od zdarzenia, które udowodnić powinien wierzyciel, sąd nada klauzulę wykonalności po dostarczeniu dowodu tego zdarzenia w formie dokumentu urzędowego lub prywatnego z podpisem urzędowo poświadczonym. Nadanie klauzuli wykonalności jest, zatem uzależnione od przedstawienia przez wierzyciela dokumentu w przepisanej formie, który potwierdza, że gmina złożyła dłużnikowi ofertę najmu socjalnego lokalu.

Kognicja sądu albo referendarza sądowego, który rozpoznaje wniosek o nadanie klauzuli wykonalności jest ograniczona do zbadania tego dokumentu i ustalenia, czy potwierdza on złożenie oferty najmu socjalnego lokalu. To samo odnosi się do sądu rozpoznającego zażalenie albo skargę na postanowienie referendarza sądowego. Jeżeli zatem z przedłożonego dokumentu wynika, że nie doszło do złożenia skutecznej oferty (np. powierzchnia oferowanego lokalu nie odpowiada minimalnej powierzchni określonej dla najmu socjalnego lokalu), sąd oddala wniosek o nadanie klauzuli wykonalności. W praktyce zdarza się, że sądy rozpoznając zażalenie albo skargę na postanowienie referendarza, badają również treść innych dokumentów przedłożonych przez dłużnika (wraz z zażaleniem lub skargą) i odmawiają nadania klauzuli wykonalności w razie ustalenia, że dokumenty te w sposób oczywisty potwierdzają, iż nie doszło do skutecznego złożenia oferty najmu socjalnego lokalu.

Jeżeli doszło do uprawomocnienia się postanowienia o nadaniu klauzuli wykonalności, a dłużnik kwestionuje prawidłowość oferty najmu socjalnego lokalu, to przysługuje mu powództwo o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego. Jego podstawę stanowi przepis art. 840 § 1 pkt 1 *Kodeksu postępowania cywilnego*. Z przepisu tego wynika, że dłużnik może w drodze powództwa żądać pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego, jeżeli przeczy zdarzeniom, na których oparto wydanie klauzuli wykonalności. W postępowaniu wszczętym na skutek tego powództwa dłużnik może wykazywać nieskuteczność złożonej mu oferty przy wykorzystaniu wszelkich dostępnych środków dowodowych (np. zeznania świadków, oględziny, opinia biegłego). Wraz z pozwem dłużnik może żądać zabezpieczenia roszczenia przez zawieszenie postępowania egzekucyjnego zmierzającego do opróżnienia lokalu.

Cytowane wyżej przepisy umożliwiają, zatem dłużnikowi zainicjowanie sądowej kontroli prawidłowości ofert najmu socjalnego lokalu.

Należy rozważyć jeszcze sytuację, w której gmina złożyła dłużnikowi ofertę najmu socjalnego lokalu, ale zdaniem dłużnika nie jest ona prawidłowa, a wierzyciel nie wystąpił z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności. W takim przypadku powyższe środki prawne nie mogą być wykorzystane, ponieważ wierzyciel nie wystąpił z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności, co oznacza, że nie toczy się jeszcze postępowanie egzekucyjne (w odróżnieniu od sytuacji przedstawionej powyżej). Dłużnik może jednak wytoczyć wówczas powództwo o ustalenie istnienia prawa do najmu socjalnego lokalu (przyznanego mu w wyroku eksmisyjnym), podnosząc, że złożona oferta była niezgodna z prawem i pomimo upływu terminu związania gminy tą ofertą nie doszło do wygaśnięcia uprawnienia do najmu socjalnego lokalu. Podstawę prawną tego powództwa stanowi przepis art. 189 Kodeksu postępowania cywilnego, który przewiduje, że powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Warto podkreślić, że omawiana sytuacja jest odmienna od stanu faktycznego w sprawie, w której Sąd Najwyższy wydał uchwałę z dnia 20 maja 2005 r. (III CZP 6/05, OSNC 2006, nr 1, poz. 1) i tezy wyrażone w uzasadnieniu tej uchwały nie znajdują tu zastosowania. W przedmiotowym przypadku mamy, bowiem do czynienia z przyznanym (ustalonym) już uprawnieniem do lokalu socjalnego, a kwestią sporną jest jedynie to, czy doszło do wygaśnięcia tego prawa.

Art. 2 pkt 11 lit. a i b projektu zawiera propozycję zmiany w art. 17 *ustawy o ochronie praw lokatorów...*, związaną z koniecznością modyfikacji umiejscowienia regulacji zawartej w art. 24 tej ustawy, zgodnie z którym prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje osobie, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której sąd nakazał opróżnienie lokalu, chyba że przyznanie lokalu socjalnego byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione. Osoby, które samowolnie zajmują lokal, nie korzystają z ochrony przewidzianej w art. 14 ustawy, tj. orzekania przez sąd o uprawnieniu do lokalu socjalnego, a ewentualne roszczenie o przyznanie prawa do lokalu socjalnego mogą opierać na podstawie art. 24 ustawy. Niemniej jednak sądy powołując się na wykładnię systemową, że przepis art. 24 ustawy - przez swoje umiejscowienie w rozdziale zatytułowanym „Lokale socjalne”, następującym po rozdziale zatytułowanym „Mieszkaniowy zasób gminy” - jest skierowany jedynie do gminy i nie dotyczy sądu orzekającego, nie stosują go jako podstawy prawnej przyznania uprawnienia do lokalu socjalnego osobie, która nigdy nie była lokatorem w rozumieniu ustawy.

W związku z powyższym proponuje się zmianę umiejscowienia tej regulacji w ustawie w sposób, który będzie współgrał z użytą w przepisie klauzulą generalną dotyczącą zasad współżycia społecznego (tj. na gruncie prawa cywilnego to właśnie sądy są podmiotami uprawnionymi do oceny czy określone zachowanie jest zgodne z zasadami współżycia społecznego).

W celu zapewnienia spójności z innymi przepisami ustawy, w przenoszonym przepisie pojęcie osoby, która „samowolnie zajmuje lokal” zastąpiono pojęciem „osoby, która dokonała zajęcia lokalu bez tytułu prawnego”. Ponadto w przepisie zastępuje się pojęcie „lokal socjalny” na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii „najmu socjalnego lokali”.

Zgodnie z art. 2 pkt 12 projektu zmianie ulegnie art. 18 *ustawy o ochronie praw lokatorów...*, a proponowane rozwiązania dotyczą zmiany wysokości obowiązku odszkodowawczego osoby uprawnionej w wyroku eksmisyjnym do najmu socjalnego.

W odniesieniu do tej propozycji na wstępie należy zaznaczyć, że art. 18 ustawy określa zakres obowiązków osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego w stosunku do właściciela lokalu oraz obowiązków gminy w stosunku do właścicieli lokalu, gdy przyznano prawo do lokalu socjalnego. Przepis ten jest umieszczony po normach regulujących opróżnienie lokalu, należy zatem do systemu reguł określających jeden z filarów ochrony lokatora i reguluje jedynie te wypadki, gdy osobom zajmującym lokal przysługiwał tytuł do lokalu, który następnie wygasł. Nie ma podstaw, aby akurat w tym wypadku zakres stosowania tego przepisu był szerszy od ogólnego zakresu stosowania ustawy.

W aktualnym stanie prawnym, orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Z uwagi na brak wystarczającej liczby lokali socjalnych, realizacja wyroku eksmisyjnego, w którym dłużnikowi przyznane zostało uprawnienie do lokalu socjalnego jest częstokroć wstrzymywana do momentu zwolnienia się odpowiedniego lokalu.

W tym czasie sytuacja byłych lokatorów zamieszkujących w budynkach prywatnych ulega stopniowemu pogorszeniu, ponieważ w dalszym ciągu spoczywają na nich obowiązki finansowe, którym jeszcze jako lokatorzy nie byli w stanie sprostać, co doprowadziło do orzeczenia ich eksmisji. W rezultacie pozostają oni w stanie zadłużenia, które przez długi czas oczekiwania na lokal socjalny wciąż narasta. Natomiast właściciele lokali dochodzą od gminy - na drodze postępowania sądowego - pokrycia szkód, na które składają się m.in. należności, których nie uiszczyły osoby oczekujące na lokal socjalny po orzeczeniu ich eksmisji i uzyskują orzeczenia uwzględniające ich żądania. Następnie gminy, które wypłaciły odszkodowania obejmujące ww. należności kierują roszczenia regresowe do byłych lokatorów w sytuacji, gdy de facto to właśnie one swoim zaniechaniem wykonywania obowiązku dostarczenia lokali socjalnych przyczyniły się do powstania zadłużenia, którego spłaty obecnie od nich żądają.

W myśl art. 18 ust. 1 ustawy osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Z zastrzeżeniem ust. 3, odszkodowanie to odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać odszkodowania uzupełniającego. Stosownie zaś do art. 18 ust. 3 ustawy osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, odpłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane odpłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 Kodeksu cywilnego - art. 18 ust. 5 ustawy.

Roszczenie odszkodowawcze właściciela lokalu przeciwko gminie przewidziane w art. 18 ust. 5 ustawy obejmuje wynagrodzenie szkody w pełnej wysokości. „Nie dostarczając osobie uprawnionej z mocy wyroku sądowego lokalu socjalnego, gmina ponosi odpowiedzialność nie tylko za szkodę spowodowaną niemożnością dysponowania lokalem przez właściciela i pobierania pożytków, ale i za straty jakie poniósł właściciel w związku z tym, że uprawniony do lokalu socjalnego nie uiszcza opłat za zajmowany lokal mieszkalny. Za należność tę gmina odpowiada pierwszorzędnie, tj. niezależnie od możliwości jej wyegzekwowania przez właściciela od byłego lokatora oraz *in solidum* z obowiązującym do zapłaty byłym lokatorem” - (wyrok SN z dnia 13 stycznia 2010 r., sygn. akt II CSK 323/09).

Na tle ww. przepisów w orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażony został pogląd o dopuszczalności dochodzenia przez gminę, która wypłaciła właścicielowi lokalu odszkodowanie, roszczeń regresowych wobec byłych lokatorów. W wyroku z dnia 19 czerwca 2008 r. sygn. akt V CSK 31/08, Sąd Najwyższy stwierdził, że: „Ponieważ odpowiedzialność odszkodowawcza gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego służy ochronie właściciela, a nie byłego lokatora uprawnionego do lokalu socjalnego, gminie, która zapłaciła właścicielowi odszkodowanie, przysługuje regres w stosunku do tego lokatora w granicach jego obowiązku określonego w art. 18 ust. 1 i 3 ustawy.”

Zapotrzebowanie na lokale socjalne wciąż wzrasta, a okres oczekiwania na uzyskanie lokalu socjalnego z wyroku eksmisyjnego wydłuża się. Konsekwencje takiego stanu najbardziej dotkliwie dotyczą byłych lokatorów, a więc grupę osób społecznie i ekonomicznie najsłabszych. Na gruncie obowiązującego prawa osoby te nie mają żadnych środków działania, aby przyspieszyć realizację przyznanego im uprawnienia. Natomiast nie ulega żadnej wątpliwości, że szybka jego realizacja leży nie tylko w interesie właściciela lokalu, który chciałby odzyskać możliwość swobodnego dysponowania lokalem, ale też w równym stopniu ważna jest dla byłego lokatora, na którym ciąży obowiązek wnoszenia co miesiąc wysokiego odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego. Jego wysokość odpowiada wprawdzie czynszowi, który obowiązywał przed rozwiązaniem stosunku najmu, problem polega jednak na tym, że w przeważającej większości przypadków, przyczyną orzeczonej eksmisji były zaległości czynszowe, bowiem już wtedy czynsz znajdował się na poziomie, który odbiegał od możliwości finansowych lokatora. Przewidziany w art. 18 ust. 3 ustawy sposób ustalenia wysokości odszkodowania, którego celem jest ochrona byłego lokatora przed wzrostem opłat, de facto w powiązaniu z brakiem ustalenia rozsądnego terminu, w którym gmina musiałaby zrealizować obowiązek wskazania lokalu socjalnego, nie tylko nie rozwiązuje problemu, ale pogłębia trudną sytuację byłego lokatora, gdyż jego zadłużenie narasta przez długi czas oczekiwania na lokal socjalny. W praktyce właściciele lokali mając

świadomość trudnej sytuacji finansowej byłych lokatorów i braku możliwości wyegzekwowania od nich należności za lokal, występują z roszczeniami odszkodowawczymi do gminy, a następnie gminy kierują roszczenia regresowe wobec byłych lokatorów.

Opisany stan rzeczy prowadzi do wniosku, że dotychczasowy mechanizm odszkodowawczy nie tylko nie aktywizuje skutecznie gmin do podjęcia starań na rzecz pozyskania lokali socjalnych, ale nie uwzględnia też interesów osób oczekujących na realizację przyznanego im uprawnienia.

Na skutek wydania wyroku eksmisyjnego z prawem do lokalu socjalnego powstają trójstronne relacje pomiędzy właścicielem lokalu, osobami eksmitowanymi oraz gminą zobowiązaną do dostarczenia odpowiedniego lokalu (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 8 kwietnia 2010 r., P 1/08, opubl. Dz. U. z 2010 r., Nr 75, poz. 488, OTK-Az 2010 r., Nr 4, poz. 33). Osoby uprawnione - jak wskazał Trybunał - powinny bez zwłoki uzyskać najem lokalu socjalnego, co więcej - lokal podlegający opróżnieniu na mocy wyroku eksmisyjnego spełnia, do czasu wywiązania się przez gminę z nałożonego przez sąd obowiązku, funkcję lokalu socjalnego dla byłych lokatorów.

W związku z powyższym, aby wymieniona przez Trybunał Konstytucyjny funkcja, jaką spełnia dotychczasowy lokal dla byłego lokatora oczekującego na lokal socjalny, mogła zostać w pełni urzeczywistniona, w art. 18 ust. 3a proponuje się zmianę wysokości jego obowiązku odszkodowawczego w taki sposób, aby odpowiadał on wysokości czynszu za najem socjalny (w art. 18 zastępuje się pojęcie „lokal socjalny” na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii „najmu socjalnego lokali”). Natomiast obowiązek pokrycia różnicy pomiędzy opłatami ustalonymi przez właściciela a opłatami na poziomie czynszu socjalnego, właścicielowi będzie wypłacać gmina, która jest zobowiązana do wskazania najmu socjalnego. Takie rozłożenie zakresu obowiązków odszkodowawczych pozwoli ograniczyć opisane wyżej problemy.

Zmiany w art. 18 ust. 2 i 3 są zmianami redakcyjnymi związanymi z projektowaną w art. 18 ust. 3a zmianą wysokości obowiązku odszkodowawczego osoby uprawnionej w wyroku eksmisyjnym do najmu socjalnego.

Art. 2 pkt 13 projektu przewiduje dodanie do *ustawy o ochronie praw lokatorów...* art. 18a i 18b, jako propozycja związana z wprowadzeniem w odniesieniu do lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego rozwiązań szczególnych w stosunku do przepisów *ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny* (Dz. U. z 2016 r. poz. 380, z późn. zm.) dotyczących wstąpienia w najem po śmierci najemcy.

W projekcie proponuje się w ww. zakresie przyjęcie regulacji stanowiącej przepis szczególny w stosunku do art. 691 Kodeksu cywilnego, która wyłączałaby jego stosowanie w przypadku śmierci najemcy lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego. W przypadku śmierci najemcy lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego umowa najmu będzie wygasać. Małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą

w tym lokalu do chwili jego śmierci, będą mieli roszczenie o zawarcie umowy najmu wskazanego lokalu. Wskazane osoby będą obowiązane do złożenia deklaracji o średnich miesięcznych dochodach gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających w przeliczeniu na członka. W przypadku osiągania dochodów przekraczających kryterium dochodowe zawarte w uchwale rady gminy określającej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zaproponowana nowa umowa będzie przewidywać podwyższoną wysokość czynszu, która będzie ustalana wg mechanizmu opisanego w projektowanym art. 21b ust. 3 ustawy, tj. czynsz będzie podwyższony o kwotę równą nadwyżce średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego ponad kryterium dochodowe zawarte w uchwale rady gminy dotyczące wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas oznaczony. Natomiast osoba, której gospodarstwo domowe osiąga dochód nieprzekraczający stawki określonej przez wynajmującego, będzie uprawniona do zawarcia umowy najmu lokalu z danego zasobu mieszkaniowego nieprzewidującej podwyższonej stawki czynszu.

Należy przy tym podkreślić, że ewentualne inne ustalane przez radę gminy kryteria wynajmowania lokali (np. wymóg nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu) nie będą w tej sytuacji stosowane.

Przewiduje się, że wynajmujący będzie mógł zaoferować zawarcie umowy najmu przedmiotowego mieszkania albo innego lokalu spełniającego wymogi dla lokalu zamiennego, przy czym odmowa zawarcia zaoferowanej przez wynajmującego umowy będzie równoznaczna z koniecznością opróżnienia zajmowanego mieszkania w terminie 6 miesięcy od dnia otrzymania oferty. Wynajmujący będzie zobowiązany przedstawić propozycję umowy najmu w terminie 6 miesięcy od dnia otrzymania oświadczenia woli o zawarcie umowy najmu lokalu. Od chwili śmierci najemcy do dnia zawarcia umowy najmu lub upływu terminu, w którym lokal winien być opróżniony, osoby pozostające w lokalu wnoszą opłaty w wysokości czynszu, jaki byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Po upływie terminu, w którym lokal mieszkalny powinien zostać opróżniony, zastosowanie znajdują odpowiednie przepisy *ustawy o ochronie praw lokatorów*....

Projektowane rozwiązania prawne wpisują się w wyznaczony przez orzecznictwo trend silniejszego akcentowania roli gminy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych rodzin osiągających niskie dochody. Projektowane zmiany pozwalałyby na obciążenie osób osiągających wyższe dochody adekwatnymi (większymi) kosztami utrzymania lokalu, a ponadto umożliwią lepsze dopasowanie posiadanego zasobu mieszkaniowego do potrzeb lokalnej społeczności, np. w przypadku, gdy po śmierci najemcy w lokalu o powierzchni użytkowej 70 m² pozostaje jedna osoba uprawniona do zawarcia umowy najmu. W sytuacji takiej gmina mogłaby zaproponować wynajem innego mniejszego mieszkania, spełniającego kryteria co najmniej lokalu zamiennego, a odzyskany w ten sposób lokal mógłby być wynajęty osobom bardziej go potrzebującym, np. rodzinie wielodzietnej.

Przepisy art. 691 Kodeksu cywilnego będą stosowane, gdy najemca zmarł przed dniem wejścia w życie projektowanej ustawy. Jeżeli natomiast śmierć najemcy nastąpi po dniu wejścia w życie projektowanych rozwiązań, zastosowanie będą mieć przepisy nowe.

Art. 2 pkt 14 lit. a, b i c projektu zakłada uchylenie ust. 2 w art. 20 *ustawy o ochronie praw lokatorów*..., stanowiącego, że lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem lokali socjalnych i lokali związanych ze stosunkiem pracy, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony, związane jest ze zmianą art. 5 ust. 2 ustawy, tj. wprowadzeniem obowiązku zawierania umów o odpłatne używanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego wyłącznie na czas oznaczony.

Ponadto w art. 20 po ust. 2b dodaje się ust. 2c stanowiący, że do lokali, o których mowa w ust. 2a, stosuje się odpowiednie przepisy dotyczące lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Przepis art. 20 ust. 2a reguluje sprawy związane z wynajmowaniem przez gminy lokali mieszkalnych od innych właścicieli i podnajmowanie ich osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód. Jednocześnie nie ma przepisu, który stanowiłby o sposobie zarządzania tymi podnajmowanymi lokalami. Dodanie ust. 2c uzupełni regulację prawną najmu lokali przez gminy i podnajmu osobom osiągającym niski dochód. Brak przepisu stanowiącego, że do lokali najmowanych przez gminy należy stosować odpowiednio przepisy o mieszkaniowym zasobie gminy, powoduje niepotrzebne trudności w organizowaniu instytucji podnajmu przez gminy.

Z kolei zmiana w art. 20 ust. 4 *ustawy o ochronie praw lokatorów*... jest zmianą redakcyjną związaną z:

- uchyleniem w tym artykule ust. 2 stanowiącego, że lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem lokali socjalnych i lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony oraz
- dodaniem w tym artykule art. 21a wprowadzającego dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy oraz o zawarcie tych umów na następny okres po upływie oznaczonego w nich czasu obowiązek składania deklaracji o wysokości dochodów oraz oświadczenia o nieposiadaniu innego tytułu prawnego do lokalu oraz o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego pod rygorem odpowiedzialności karnej,

- dodaniem w tym artykule art. 21b regulującego obowiązek weryfikacji dochodów członków gospodarstwa domowego w trakcie trwającej przez czas oznaczony nie krótszy niż 5 lat i nie dłuższy niż 10 lat umowy najmu.

Zgodnie z **art. 2 pkt 15 lit. a projektu** ustawy, w art. 21 ust. 2 pkt 1 *ustawy o ochronie praw lokatorów...* przewiduje się zmianę związaną z likwidacją odrębnej funkcjonalnie części mieszkaniowego zasobu gminy, jaką stanowią lokale socjalne. Z kolei zmiana w art. 21 ust. 2 pkt 7 jest zmianą redakcyjną związaną z wprowadzeniem definicji „kosztów utrzymania lokalu” w miejsce definicji „wydatków związanych z utrzymaniem lokalu”.

Natomiast dodanie lit. c do art. 21 ust. 2 pkt 8 ustawy związane jest z projektowanym w art. 21 ust. 4a ustawy wprowadzeniem możliwości rozwiązania umowy najmu lokalu z jednoczesnym zaferowaniem lokalu zamiennego w sytuacji, gdy lokal zajmowany ma nieproporcjonalnie dużą powierzchnię w stosunku do liczby zamieszkujących. W związku z powyższym na radę gminy nakłada się obowiązek do określenia w uchwale w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy normy powierzchni użytkowej lokalu w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego, której przekroczenie będzie uprawniało gminę do wypowiedzenia umowy najmu. Jednocześnie zastrzega się, że norma ta nie będzie mogła przekraczać wskazanej w ustawie górnej granicy, tj. 50 m² – dla jednej osoby, a dla każdej kolejnej – 25 m².

Art. 2 pkt 15 lit. b projektu przewiduje dodanie w art. 21 *ustawy o ochronie praw lokatorów...* przepisu ust. 2a, co związane jest z projektowanym art. 2 ust. 1 pkt 5b ustawy wprowadzającym definicję miejscowości pobliskiej, przez którą należy rozumieć miejscowość położoną w powiecie, w którym znajduje się lokal lub w powiecie graniczącym z tym powiatem – chyba, że rada gminy określi maksymalną odległość liczoną w linii prostej pomiędzy granicami administracyjnymi miejscowości, które uznaje za pobliskie. W takim wypadku miejscowość ta może znajdować się w powiecie, który nie sąsiaduje bezpośrednio z powiatem, w którym znajduje się lokal. Dodawany w art. 21 ust. 2a jest przepisem materialnym, na podstawie którego gmina będzie podejmowała czynności w przedmiocie określenia maksymalnej odległości, o której mowa w projektowanym art. 2 ust. 1 pkt 5b ustawy.

Art. 2 pkt 15 lit. c projektu wprowadza zmiany w art. 21 ust. 3 pkt 1, 3 i 5 *ustawy o ochronie praw lokatorów...*, które są zmianami redakcyjnymi związanymi z wprowadzeniem obowiązku zawierania umów o odpłatne używanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego wyłącznie na czas oznaczony oraz wynikającymi z rezygnacji ze stosowania w przepisach ustawy pojęcia „lokal socjalny” na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii „najmu socjalnego lokali”. Z kolei zmiana w art. 21 ust. 3 pkt 6 ustawy jest zmianą redakcyjną związaną z wprowadzeniem w odniesieniu do lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego rozwiązań szczególnych w stosunku do przepisów *ustawy Kodeks cywilny* dotyczących wstąpienia w najem po śmierci najemcy.

Dodanie pkt 6a w art. 21 ust. 3 ustawy ma na celu wprowadzenie do ustawy przepisu obligującego gminę do uregulowania w uchwałach w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy warunków, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem potrzeb tych osób. Obecnie ustawa nie przewiduje dodatkowych wymogów uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych. Tym samym bez względu na orzeczony stopień niepełnosprawności i rzeczywiste potrzeby wynikające ze stanu zdrowia, osoby te mogą liczyć tylko na lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, spełniający przy tym normę powierzchniową. W praktyce osobom

z niepełnosprawnościami proponowane są często lokale, w których nie mogą one realizować uzasadnionych potrzeb życiowych, w tym zwłaszcza zdrowotnych. Nie tylko nie mogą się rehabilitować w mieszkaniu ze względu choćby na brak miejsca ku temu, ale także nie mogą swobodnie przemieszczać się w takim mieszkaniu albo mają znaczne trudności z jego opuszczeniem, gdy lokal nie jest usytuowany na parterze, a w budynku brakuje windy bądź innego urządzenia, które umożliwiłoby samodzielne opuszczenie budynku.

Natomiast dodanie pkt 6b w art. 21 ust. 3 ustawy związane jest z projektowanym art. 4 ust. 2b mającym na celu umożliwienie przekazywania lokali z mieszkaniowego zasobu gminy

na potrzeby beneficjentów *ustawy o pomocy społecznej* oraz *ustawy o wsparciu rodziny i pieczy zastępczej*.

Ponadto w art. 21 ust. 3 uchyla się pkt 7 ustawy. Przepis ten aktualnie upoważnia radę gminy do określenia w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy kryteriów oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m². Jednocześnie jednak z żadnego przepisu ustawy nie wynika, by lokale należące do tej kategorii (tzn. lokale o dużej powierzchni użytkowej) miały podlegać jakimś szczególnym regulacjom, odmiennym niż inne lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Uregulowanie aktualnie zawarte w art. 21 ust. 3 pkt 7 ustawy nawiązuje do nieobowiązującego od dawna przepisu *ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych* (Dz. U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787, z późn. zm.), który umożliwił w przeszłości oddawanie w najem takich lokali za zapłatą tzw. czynszu wolnego (w przeciwieństwie do innych mieszkań, za które gminy obowiązane były pobierać tzw. czynsz regulowany – przepisy o czynszu regulowanym nie obowiązują zaś już od 2004 r.). W świetle art. 66 tej ustawy, lokale należące do zasobów gminy o powierzchni przekraczającej 80 m² mogły być po dniu wejścia w życie ustawy oddane w najem za zapłatą czynszu wolnego, z wyjątkiem przypadków oddania takiego lokalu w drodze zamiany osobie, której gospodarstwo domowe składało się co najmniej z 4 osób.

W świetle obowiązującej *ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* – wobec utraty mocy obowiązującej przez przepisy dotyczące tzw. czynszu regulowanego – przepis prawa nakładający na radę gminy obowiązek odrębnego uregulowania w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy kryteriów oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² nie znajduje uzasadnienia, ponieważ w aktualnym stanie prawnym lokale o powierzchni przekraczającej 80 m² nie mają żadnego szczególnego statusu prawnego. Stanowią one element mieszkaniowego zasobu gminy i powinny podlegać wynajmowi na takich samych zasadach, jak inne mieszkania komunalne.

Ponadto jak wskazuje orzecznictwo administracyjne realizacja normy kompetencyjnej, o której mowa w art. 21 ust. 3 pkt 7 ustawy, niejednokrotnie wykracza poza zakres przekazanego radzie gminy upoważnienia ustawowego dopuszczając odstępstwa od ustawowo określonej zasady regulującej krąg podmiotów, którym powinny być wynajmowane lokale z mieszkaniowego zasobu gminy, tj. mieszkańcy o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych oraz spełniający ustalone w danej gminie kryteria dochodowe. Tymczasem najczęściej stosowanym w uchwałach rady gminy rozwiązaniem jest oddawanie takich lokali w drodze przetargu publicznego dotyczącego wysokości czynszu, co stanowi naruszenie bezwzględnie obowiązujących przepisów art. 7 ust. 1 oraz art. 8 pkt 1 ustawy, a ponadto może prowadzić do sytuacji, w której lokal z mieszkaniowego zasobu gminy jest wynajmowany, wbrew intencji ustawodawcy, osobie spoza kręgu osób o niskich dochodach.

Zgodnie z art. 2 pkt 15 lit. d projektu, w art. 21 ust. 4a ustawy proponuje się - w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy - wprowadzenie do ustawy szczególnej przesłanki wypowiedzenia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład zasobu, niezależnej od kwestii wykonywania zobowiązania przez lokatora. Zgodnie z omawianą propozycją przyczyną uzasadniającą wypowiedzenie umowy najmu może być fakt, iż zajmowany lokal ma nieproporcjonalnie dużą powierzchnię w stosunku do liczby zamieszkujących.

Jak już wcześniej wskazano, określenie normy powierzchni użytkowej lokalu w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego będzie następowało w stosownej uchwale rady gminy, przy czym norma ta nie będzie mogła przekraczać wskazanej w ustawie górnej granicy, tj. 50 m² – dla jednej osoby, a dla każdej kolejnej - 25 m². Termin wypowiedzenia określony w ustawie będzie wynosił 6 miesięcy, jednak gmina będzie mogła określić w uchwale termin dłuższy.

Wprowadzając kolejną przyczynę uzasadniającą wypowiedzenie jednocześnie nie zmienia się zasad jego dokonywania (zastrzega się dla tej czynności prawnej formę pisemną oraz wymóg określenia przyczyny wypowiedzenia). Ponadto skuteczność wypowiedzenia umowy z tej przyczyny, uzależniona będzie od jednoczesnego z samym wypowiedzeniem przedstawienia

pisemnej oferty zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego, tj. minimalne wymogi lokalu objętego ofertą wyznaczał będzie art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy. Przy czym obowiązek pokrycia kosztów przeprowadzki do zaoferowanego lokalu będzie pokrywał właściciel.

Propozycja ma na celu wyeliminowanie częstych sytuacji, gdy jedna lub dwie osoby zajmują mieszkania o bardzo dużej powierzchni, które potrzebne są dla rodzin wieloosobowych. Z możliwości wypowiedzenia umowy najmu, w przypadku przekroczenia limitów powierzchniowych określonych w ustawie, będą mogły korzystać również inne niż gmina jednostki samorządu terytorialnego (art. 21 ust. 4b ustawy).

Art. 2 pkt 16 projektu przewiduje dodanie po art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów... art. 21a i 21b.

Przepis art. 21a wprowadza dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy oraz o zawarcie tych umów na następny okres po upływie oznaczonego w nich czasu obowiązek składania deklaracji o wysokości dochodów, oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego pod rygorem odpowiedzialności karnej, oraz na żądanie gminy oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

Obecnie art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, pozostawia w kompetencji rady gminy wskazanie czynników branych pod uwagę przy określaniu wysokości dochodu gospodarstwa domowego, a także limitu kwoty dochodów, która uzasadnia rozpatrywanie wniosku o nawiązanie najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy. Proponowana zmiana nie wpływa na uprawnienia gmin w tym zakresie, uzależnia jednak nawiązanie najmu nie tylko od sytuacji dochodowej danej osoby, ale również od stanu majątkowego, który ubiegający się będzie zobligowany ujawnić w oświadczeniu składanym pod rygorem odpowiedzialności karnej. Gmina będzie mogła odmówić zawarcia umowy najmu oraz zawarcia tych umów na następny okres w przypadku niezłożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości lub w sytuacji rażącej dysproporcji między niskimi dochodami wskazanymi w złożonej deklaracji a wykazanym w oświadczeniu majątkowym stanem majątkowym osoby ubiegającej się o najem.

Ustawa nie zawiera definicji „rażącej dysproporcji” między niskimi dochodami wskazanymi w złożonej deklaracji a wykazanym w oświadczeniu majątkowym stanem majątkowym. Wobec tego ten przepis należy interpretować zgodnie ze znaczeniem tych wyrazów (wykładnia językowa) - poprzez dysproporcję należy rozumieć brak proporcji, symetrii, równowagi, brak harmonijnego stosunku między przedmiotami, zjawiskami, cechami występującymi łącznie, niewspółmierność, niesymetryczność. Dysproporcja natomiast jest rażąca, gdy jest bardzo znaczna oraz oczywista w odbiorze i postrzeganiu, czyli "dająca się łatwo stwierdzić, wyraźna, oczywista, niewątpliwa, bezsporna, bardzo duża", oraz musi dotyczyć takich osób, które deklarują niskie dochody w złożonej deklaracji, a faktycznie dysponują wyższymi dochodami. Ta dysproporcja musi być na tyle wielka, że uzasadnia nieprzyznanie pomocy w postaci prawa do zamieszkiwania w lokalu należącym do mieszkaniowego zasobu gminy. Rozstrzygnięcie gminy w tym zakresie ma charakter uznaniowy – gmina musi ocenić, czy sytuacja materialna, w tym wysokości wydatków wnioskodawcy, odbiega w sposób wyraźny i niebudzący wątpliwości od deklarowanego rozmiaru jego dochodów. Pomocniczo w interpretacji tego zagadnienia można się posiłkować np. orzecznictwem sądów na tle stosowania przepisów o „rażącej dysproporcji” w ustawie o dodatkach mieszkaniowych.

Ponadto w celu korzystania z możliwości rozwiązania umowy najmu w sytuacji, gdy najemca posiada tytuł prawny do innego lokalu nie tylko w tej samej miejscowości, ale również w miejscowości pobliskiej (projektowany art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy) również na najemcę nakłada się obowiązek składania, na żądanie gminy, oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu pod sankcją odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

Przepis art. 21b ustawy wprowadza zasadę cyklicznej weryfikacji dochodów najemców lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (lub innej jednostki samorządu terytorialnego) oraz reguluje sposób jej przeprowadzenia.

Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (lub innej jednostki samorządu terytorialnego) na podstawie umów najmu zawartych na czas oznaczony nie krótszy niż 5 lat i nie dłuższy niż 10 lat będą poddawani przez właściciela, co 2,5 roku weryfikacji pod względem wysokości dochodu. W tym celu najemcy będą składać na pisemne żądanie gminy (lub innej jednostki samorządu terytorialnego) w terminie 1 miesiąca deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego uzyskanych w okresie 3 miesięcy poprzedzających. W razie niezłożenia przez najemcę deklaracji, właściciel będzie mógł wypowiedzieć umowę nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

W przypadku, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na osobę osiągany przez członków gospodarstwa domowego przekracza kryteria zawarte w uchwale rady gminy dotyczące wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas oznaczony, czynsz podwyższa się o kwotę tej nadwyżki wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego. Jednocześnie nowy czynsz, tzn. po podwyższeniu o kwotę nadwyżki, nie może przekroczyć czynszu rynkowego za dany lokal, czyli czynszu, jaki mógłby otrzymać z tytułu najmu właściciel takiego lokalu, gdyby lokal ten nie wchodził w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego.

Jednocześnie przewidziany jest działający na analogicznej zasadzie mechanizm obniżenia czynszu w przypadku, gdy w trakcie obowiązywania podwyższonego czynszu najemcy obniżą się dochody. Nie wcześniej niż po upływie 12 miesięcy od ostatniej podwyżki najemca może wystąpić do wynajmującego z wnioskiem o ponowne ustalenie wysokości czynszu na podstawie aktualnie osiągniętych dochodów.

W celu złagodzenia skutków wysokiej podwyżki czynszu dla najemców (jeżeli podwyżka przekracza 50% dotychczasowego czynszu) przewidziano stopniowe dochodzenie do pełnej wysokości ustalonego czynszu - odroczony jest obowiązek płacenia pełnej kwoty nowego czynszu o 6 miesięcy. Przez ten czas najemca płaci czynsz w obniżonej wysokości, odpowiadającej 150% dotychczasowego czynszu.

Projektowany przepis przewiduje ponadto procedurę poddania wypowiedzenia wysokości czynszu (podwyżki czynszu) kontroli sądu. Rozwiązania są analogiczne do obowiązującego już art. 8a ust. 5-6b *ustawy o ochronie praw lokatorów...* z tą różnicą, że z uwagi na bezpośrednio wskazany w projekcie mechanizm ustalania podwyższonego czynszu - kontroli może podlegać tylko prawidłowość zastosowania tego mechanizmu w celu obliczenia czynszu, w szczególności wysokość czynszu rynkowego za dany lokal stanowiącego górną granicę czynszu możliwego do zastosowania w tej sytuacji.

Projektowany art. 21b dotyczy wyłącznie umów najmu zawartych na czas oznaczony nie krótszy niż 5 lat i nie dłuższy niż 10 lat, w związku z czym nie będzie miał on zastosowania do umów najmu obowiązujących w dniu wejścia ustawy w życie, gdyż dotychczas właściwie wszystkie umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gmin lub innych jednostek samorządu terytorialnego, z wyjątkiem lokalu socjalnego lub związanego ze stosunkiem pracy, były zawierane na czas nieoznaczony.

Zaproponowane rozwiązania pozwolą na dostosowanie stosowanych przez gminy (i inne jednostki samorządu terytorialnego) czynszów do aktualnej sytuacji materialnej najemców również w trakcie trwania umów najmu (na czas oznaczony nie krótszy niż 5 lat i nie dłuższy niż 10 lat). Jednocześnie w celu ograniczenia dolegliwości tej propozycji, kontrole te będą dokonywane stosunkowo rzadko (co 2,5 roku) i będą ograniczane wyłącznie do wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego najemcy. Nie będą natomiast objęte kontrolą inne kryteria, o których mowa w projektowanym art. 21a, tzn. stan majątkowy członków gospodarstwa domowego najemcy, posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości lub wystąpienie sytuacji rażącej dysproporcji między niskimi dochodami wskazanymi w złożonej deklaracji a wykazanym w oświadczeniu majątkowym stanem majątkowym.

Zgodnie z propozycją zawartą w **art. 2 pkt 17 projektu**, zmiany w rozdziale 4 *ustawy o ochronie praw lokatorów...* są zmianami związanymi z likwidacją odrębnej funkcjonalnie części

mieszkaniowego zasobu gminy, jaką stanowią lokale socjalne na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii „umów najmu socjalnego lokali mieszkalnych”. Zasadnicze zmiany dotyczą uchylecia obecnego art. 22 ustawy. Aktualnie przepis ten stanowi, że z zasobu mieszkaniowego gmina wydziela część lokali, które przeznacza się na wynajem, jako lokale socjalne. Zwrot wydziela oznacza, że w drodze uchwały powinna zostać podjęta decyzja o przeznaczeniu lokali spełniających określone warunki na lokale socjalne, a co za tym idzie gmina może przeznaczyć na lokale socjalne tylko takie lokale, które znajdują się w zasobie mieszkaniowym gminy i które zostały wydzielone z przeznaczeniem na lokale socjalne. W miejsce uchylanego przepisu wprowadza się najem socjalny lokalu, który 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.

Zmiany w art. 23 ustawy są zmianami wynikającymi z rezygnacji ze stosowania w przepisach ustawy pojęcia „lokal socjalny” na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii „umów najmu socjalnego lokali”.

Ponadto zmiana w art. 23 ust. 2 ustawy eliminuje błędne odwołanie w przepisie do art. 21 ust. 3 pkt 1, ponieważ rada każdej gminy podejmuje uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określającą m.in. wysokość dochodu gospodarstwa domowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy. Ponadto wskazuje się, że sytuacja dochodowa osoby ubiegającej się o najem socjalny lokalu będzie badana z uwzględnieniem stanu majątkowego (projektowany art. 21a).

Zmianą redakcyjną jest także zmiana w art. 23 ust. 3 ustawy polegająca na zastąpieniu wyrazu „przedłużyć” zwrotem „zawrzeć”.

Jednocześnie w związku ze zmianą umiejscowienia obecnego art. 24 ustawy stanowiącego, że prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje osobie, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której sąd nakazał opróżnienie lokalu, chyba że przyznanie lokalu socjalnego byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione (projektowany art. 17 ust. 1a), następuje zmiana oznaczenia redakcyjnego obecnego art. 25 jako art. 24 ustawy.

Art. 2 pkt 18 projektu zakłada zmianę w art. 25c ustawy o ochronie praw lokatorów..., wynikającą z rezygnacji ze stosowania w przepisach ustawy pojęcia „lokal socjalny” na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii „najmu socjalnego lokali”.

Redakcyjny charakter ma również zmiana proponowana w **art. 2 pkt 19 projektu**, mającą na celu wyeliminowanie niejasności interpretacyjnych pojawiających się przy obecnym kształcie przepisu art. 25d pkt 2, tj. czy zakresem przepisu objęty jest także najem okazjonalny prowadzony przez podmioty wykonujące działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali. Aktualnie przepis ten stanowi, że prawo do tymczasowego pomieszczenia nie przysługuje dłużnikowi, jeżeli dłużnik został zobowiązany do opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego, której zawarcie zostało zgłoszone zgodnie z art. 19b ust. 1. W tym miejscu należy wskazać, że pozytywne skutki wprowadzenia ustawą z dnia 17 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2010 r. Nr 3 poz. 13) możliwości korzystania z formuły najmu okazjonalnego przez osoby fizyczne nie prowadzące działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali przełożyły się na rozszerzenie możliwości korzystania z tej formuły również na inne podmioty prowadzące działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali np. osoby prawne, w tym deweloperów. Natomiast obowiązek zgłaszania zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu naczelnikowi urzędu skarbowego, o którym mowa w art. 19b ust. 1 dotyczy tylko osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej, bowiem podmioty prowadzące działalność gospodarczą przed rozpoczęciem takiej działalności muszą zgłosić ten zamiar do urzędu skarbowego. Po zmianie przepis art. 25d pkt 2 ustawy będzie stanowił, że prawo do tymczasowego pomieszczenia nie przysługuje dłużnikowi, jeżeli dłużnik został zobowiązany do opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego, z zastrzeżeniem, że właściciel będący osobą fizyczną, nieprowadzący działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali dokonał zgłoszenia, o którym mowa w art. 19b ust. 1, co wyeliminuje wątpliwości, o których mowa powyżej.

Art. 2 pkt 20 projektu przewiduje zmianę w art. 25e *ustawy o ochronie praw lokatorów...*, co jest zmianą redakcyjną związaną z nadaniem nowego brzmienia rozdziałowi 4, tj. art. 22-24. Obecnie art. 25e ustawy stanowił, że do najmu tymczasowych pomieszczeń stosuje się odpowiednio m. in. art. 25 stanowiący, że gmina może wypowiedzieć najem lokalu socjalnego bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu i może używać tego lokalu. Po wprowadzeniu zmian w rozdziale 4, obecny art. 25 będzie oznaczony jako art. 24.

W art. 3 przedłożonego projektu zawarte zostały propozycje zmiany w art. 1046 § 4 ustawy Kodeks postępowania cywilnego. Obecnie przepis ten stanowi, że wykonując obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika na podstawie tytułu wykonawczego, z którego nie wynika prawo dłużnika do lokalu socjalnego lub 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.

Projektowana zmiana polega na wykreśleniu z obecnego brzmienia przepisu normy, o której mowa w zdaniu 3 i 4 (tj. komornik po bezskutecznym upływie 6 miesięcy, podczas których wstrzymał czynności egzekucyjne, oczekując na wskazanie dłużnikowi tymczasowego pomieszczenia, usuwa dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe, powiadamiając właściwą gminę o potrzebie zapewnienia dłużnikowi tymczasowego pomieszczenia).

Wyeleminuje to wątpliwości, co do tego, jakie skutki prawne wywołuje takie powiadomienie (tj. obecnie nie jest wskazane, w jaki sposób zainteresowany dłużnik wyeksmitowany do noclegowni bądź schroniska miałby wyegzekwować od gminy realizację potrzeby wskazania mu tymczasowego pomieszczenia) oraz przypadki przeprowadzania eksmisji do noclegowni, schroniska bądź innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe pomimo uprawnienia dłużnika do tymczasowego pomieszczenia.

Uchylana norma została wprawdzie wprowadzona w celu zapewnienia wierzycielowi należytej ochrony, w tym także jego prawa do sądu. Elementem prawa do sądu jest bowiem bez wątpienia prawo do realizacji prawomocnego orzeczenia w rozsądnym terminie. Niemniej jednak ograniczenie prawa własności w postaci konieczności znoszenia przez właściciela zajmowania lokalu przez osobę, która utraciła prawo do jego zajmowania do czasu wskazania przez gminę tymczasowego pomieszczenia będzie równoważona art. 18 *ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, a mianowicie możliwością ubiegania się o roszczenie odszkodowawcze od gminy odpowiedzialnej za niewskazanie tymczasowego pomieszczenia (art. 25e tej ustawy).

Jednocześnie w przepisie rezygnuje się ze stosowania pojęcia „lokal socjalny” na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii „najmu socjalnego lokali”, co jest konsekwencją likwidacji odrębnej funkcjonalnie części mieszkaniowego zasobu gminy, jaką dotychczas stanowiły lokale socjalne w przepisach *ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*.

W art. 4 projektu zawarte zostały propozycje zmian w ustawie o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej. W art. 29b ust. 4 i art. 45 ust. 3 tej ustawy rezygnuje się ze stosowania pojęcia „lokal socjalny” na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii „najmu socjalnego lokali”, co jest konsekwencją likwidacji odrębnej funkcjonalnie części mieszkaniowego zasobu gminy, jaką dotychczas stanowiły lokale socjalne w przepisach *ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*.

W art. 6 projektu zawarte są propozycje zmian w ustawie o gospodarce nieruchomościami, które mają na celu zapewnienie pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości stanowiących własność gminy nie tylko najemcom mającym umowy najmu na czas nieoznaczony, ale również najemcom lokali, którzy zawarli umowy najmu z gminą na czas oznaczony nie krótszy niż 5 lat i nie dłuższy niż 10 lat.

Zmiany ustaw proponowane w art. 5, 7 - 8 przedłożonego projektu ustawy dotyczą obszernie opisanych już w niniejszym uzasadnieniu rozwiązań propozycji kompleksowej nowelizacji ustawy o finansowym wsparciu..., zgodnie z art. 1 przedłożonego projektu ustawy.

III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE

Art. 9 projektu nowelizacji określa przejściowe zasady 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 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych. W tym zakresie stosowane będą co do zasady przepisy ustawy w brzmieniu dotychczasowym, z wyłączeniem przepisów dotyczących wyodrębniania ekwiwalentnego zasobu lokali socjalnych (wyjątek dotyczy art. 21 po zmianach wprowadzonych proponowaną nowelizacją – więcej we wcześniejszej części uzasadnienia).

Art. 10 projektu nowelizacji zawiera przepisy dotyczące procedury 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, proponuje się aby zarezerwowane w planie finansowym Funduszu Dopląt środki z mocy ustawy były dzielone na dwie równe części półroczne. W obrębie części półrocznej wyodrębnia się trzy pule przeznaczone na finansowanie:

- lokali na wynajem, w tym 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 ciągle przyjmowanie wniosków i dofinansowanie wszystkich przedsięwzięć spełniających warunki określone w przepisach. W okresie przejściowym, do momentu wprowadzenia rezerwy celowej, wynikającej z przepisów projektowanego art. 12a ustawy o finansowym wsparciu... (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.

W związku z diagnozowaną w projekcie Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju utratą funkcji społeczno-gospodarczych w przypadku miast powyżej 20 tys. mieszkańców niebędących 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 pierwszorzędnym znaczeniu rozwojowym, a także poprawę wahadłowej mobilności przestrzennej mieszkańców.

Jednocześnie z uwagi na trudną sytuację finansową gmin wiejskich i miejsko-wiejskich oraz coraz częściej występujące na obszarach wiejskich kataklizmy takie jak: huragany, powodzie, pożary, powodujące ogromne zniszczenia, w tym w substancji mieszkaniowej mieszkańców wsi i małych miast, co nakłada na gminy obowiązek zaspokojenia rosnących potrzeb w tym zakresie, również w przypadku miast poniżej 20 tys. mieszkańców, proponuje się uzupełnienie tymczasowych kryteriów oceny wniosków o kryterium premiujące przedsięwzięcia realizowane na terenie mniejszych miejscowości.

Mając na uwadze powyższe, 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 (10 pkt), oraz Przedsięwzięcie zlokalizowane jest na terenie miasta o liczbie mieszkańców 20 tys. i mniej (5 pkt).

Jednocześnie w zakresie tymczasowych kryteriów oceny wniosków przewidzianych dla przedsięwzięć polegających na tworzeniu miejsc w noclegowniach, schroniskach dla bezdomnych oraz ogrzewalniach, w związku z wchodzącymi w życie standardami określonymi dla tego typu placówek w ramach rozporządzenia wykonawczego wydanego na podstawie delegacji określonej w art. 48a ustawy

o pomocy społecznej, proponuje się rezygnację z kryteriów usług socjalnych dla noclegowni i schroniska dla bezdomnych.

Bank Gospodarstwa Krajowego zobowiązany jest do opublikowania w Biuletynie Informacji Publicznej wysokości 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 1,2 i 3 do ustawy.

Art. 11 projektu przewiduje ujednoczenie zasad zbycia i zmiany przeznaczenia lokali mieszkalnych i miejsc noclegowych utworzonych w oparciu o tzw. „ustawę pilotażową” oraz *ustawę o finansowym wsparciu...* 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 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. 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.

Art. 12 projektu przewiduje, że zgodnie z zasadą ochrony praw nabytych nowe zasady zawierania umów najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego, tj. na czas oznaczony nie krótszy niż 5 lat i nie dłuższy niż 10 lat, odnoszą się do umów zawieranych po dniu wejścia w życie nowelizacji *ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*. Oznacza to, że umowy o odpłatne używanie lokalu zawarte na czas nieoznaczony przed dniem wejścia w życie projektowanej zmiany zachowują swoją ważność.

Art. 13 projektu przewiduje, że do postępowań egzekucyjnych wszczętych i niezakończonych przed dniem 1 stycznia drugiego roku następującego po roku ogłoszenia niniejszej ustawy, od tego dnia stosuje się przepisy art. 18 ustawy, o której mowa w art. 2, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. Oznacza to, że jeżeli przed dniem wejścia w życie zmienianego art. 18 ust. 2-3a *ustawy o ochronie praw lokatorów...*, czyli przed dniem 1 stycznia drugiego roku następującego po roku ogłoszenia niniejszej ustawy, sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu jednocześnie orzeknie o uprawnieniu do lokalu socjalnego (i wstrzymaniu wykonania opróżnienia do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego), od dnia wejścia w życie nowego brzmienia art. 18 ust. 2-3a osoba oczekująca na lokal socjalny nie będzie już obowiązana do odpłacania odszkodowania za zajmowany lokal w wysokości czynszu (albo innych opłat za używanie lokalu), jaki byłaby obowiązana opłacać gdyby stosunek prawny nie wygasł, lecz czynsz w obniżonej wysokości, tzn. w wysokości odpowiadającej czynszowi za analogiczny lokal socjalny (odpowiadający czynszowi za dany lokal na podstawie umowy najmu socjalnego).

Wprowadzenie tego przepisu jest niezbędne w celu uniknięcia dyskryminacji osób oczekujących na wskazanie przez gminę lokalu socjalnego – nie ma podstaw, aby data wydania orzeczenia sądu decydowała o różnicowaniu wysokości odszkodowania opłacanego przez taką osobę, skoro przedłużająca się egzekucja wyroku jest spowodowana niewywiązaniem się gminy z obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego. Osoby oczekujące na lokal socjalny na podstawie wyroku wydanego przed wejściem w życie zmienionego art. 18 powinny od dnia obowiązywania tego przepisu opłacać odszkodowanie w takiej samej wysokości, jak osoby oczekujące na lokal socjalny na podstawie wyroku wydanego w okresie późniejszym.

Art. 14 projektu przewiduje, że nowe zasady wstępowania w stosunek najmu lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, o których mowa w art. 18a i 18b, będą miały zastosowanie w przypadku śmierci najemcy lokalu po dniu wejścia w życie projektowanych rozwiązań. Oznacza to, że jeżeli śmierć najemcy nastąpi przed dniem wejścia w życie nowelizacji *ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, stosowany będzie art. 691 Kodeksu cywilnego.

Art. 15 projektu stanowi, że w razie wypowiedzenia umowy o odpłatne używanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego zawartej

na czas nieoznaczony przed dniem wejścia w życie nowelizacji *ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 4 (konieczność rozbioru lub remontu budynku), art. 21 ust. 4 – 5 (planowana sprzedaż lokalu lub zajmowanie lokalu o powierzchni nieproporcjonalnej w stosunku do liczby zamieszkujących) tej ustawy przysługuje prawo do zawarcia umowy lokalu zamiennego również na czas nieoznaczony.

Konieczność wprowadzenia tego przepisu przejściowego wynika z projektowanej w ustawie zmiany podejścia co do sposobów realizacji zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa przez gminy, tj. wprowadzenia obowiązku zawierania umów na czas oznaczony.

Z uwagi na fakt, że umowy najmu zawarte przed wejściem w życie nowelizacji tej ustawy zawierane były na gruncie innego stanu prawnego, w szczególności odnoszącego się do obowiązku zawierania umów na czas nieoznaczony, uzasadnione jest - w celu ochrony praw nabytych - przyznanie we wskazanych przypadkach wypowiedzenia prawa do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego także na czas nieoznaczony.

Art. 16 projektu stanowi, że umowy najmu lokali socjalnych zachowują ważność do upływu okresu, na jaki zostały zawarte. Do umów tych stosuje się przepisy *ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 17 projektu stanowi, że do umów o odpłatne używanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego zawartych na czas nieoznaczony przed wejściem w życie nowelizacji *ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, stosuje się przepisy art. 2 ust. 1 pkt 10 i 11, art. 7 ust. 2 i art. 8 tej ustawy w brzmieniu dotychczasowym.

Wprowadzenie tego przepisu przejściowego wynika z projektowanej w ustawie zmiany definicji zasobu mieszkaniowego oraz publicznego i jest podyktowane troską o sytuację prawną najemców lokali wyłączonych z tych zasobów na skutek proponowanej zmiany, tj. aby dopiero z chwilą opróżnienia lokalu przestały w stosunku do nich obowiązywać zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Art. 18 projektu przewiduje, że w przypadku zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy po dniu wejścia w życie nowelizacji *ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, najemcy posiadającym umowę najmu na czas nieoznaczony przysługuje prawo do zawarcia umowy na zamieniony lokal również na czas nieoznaczony.

Konieczność wprowadzenia tego przepisu przejściowego wynika z projektowanej w ustawie zmiany podejścia co do sposobów realizacji zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa przez gminy, tj. wprowadzenia obowiązku zawierania umów na czas oznaczony.

Z uwagi na fakt, że umowy najmu zawarte przed wejściem w życie nowelizacji tej ustawy zawierane były na gruncie innego stanu prawnego, w szczególności odnoszącego się do obowiązku zawierania umów na czas nieoznaczony, uzasadnione jest - w celu ochrony praw nabytych

- przyznanie w przypadku zamiany lokalu objętego umową najmu na czas nieoznaczony prawa do zawarcia umowy najmu na zamieniony lokal także na czas nieoznaczony.

Art. 19 projektu przewiduje, że uchwały rady gminy w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład jej zasobu mieszkaniowego podjęte przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy zachowują ważność, jednak nie dłużej niż przez 36 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 20 projektu 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 nowelizacji *ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* stosuje się przepisy tej ustawy 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. Oznacza to, że gmina w celu realizacji orzeczeń sądowych przyznających uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego będzie przedstawiała uregulowaną w nowych przepisach ofertę najmu socjalnego lokalu. Podobnie w celu realizacji złożonych wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego będzie zawierała umowę najmu socjalnego lokalu.

Art. 21 projektu stanowiący, że do postępowań sądowych o opróżnienie lokalu wszczętych i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem przed dniem wejścia w życie nowelizacji: *ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* stosuje się przepisy art. 14 tej ustawy oraz *ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP* stosuje się przepisy art. 45 ust. 3 tej ustawy - 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.

IV. PRZEPISY KOŃCOWE

Zgodnie **art. 22 projektu ustawy o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw** przewiduje się 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.)

- w związku z zakończeniem udzielania wsparcia na podstawie niniejszej ustawy. Do wybudowanych na podstawie ustawy pilotażowej lokali, zgodnie z **art. 11 projektu ustawy**, będą miały zastosowanie zasady zbycia i zmiany przeznaczenia lokali mieszkalnych określone w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r.

Proponuje się, aby zmiany proponowane w projekcie *ustawy o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw* wchodziły w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia ustawy, za wyjątkiem przepisów:

- art. 1 pkt 15, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2018 r.
- art. 2, 3, 4 i 6, które wejdą w życie po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, z wyjątkiem art. 2 pkt 12.

Zgodnie z zasadą pewności prawa, z której wynika wymóg odpowiedniego okresu dostosowawczego – przewiduje się, że wskazane w art. 2, 3, 4 i 6 projektu zmiany, dotyczące:

- *ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,*
- *ustawy - Kodeks postępowania cywilnego,*
- *ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP,*
- *ustawy o gospodarce nieruchomościami*

wejdą w życie po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, za wyjątkiem art. 2 pkt 12 (zmiana w *ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* dotycząca wysokości obowiązku odszkodowawczego osoby uprawnionej w wyroku eksmisyjnym do najmu socjalnego lokalu), który z uwagi na specyfikę gospodarki

finansowej jednostek samorządu terytorialnego prowadzonej na podstawie corocznego budżetu powinien wejść w życie z dniem 1 stycznia drugiego roku następującego po roku ogłoszenia ustawy.

Przedkładany projekt ustawy o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw 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 lobbingsowej w procesie stanowienia prawa* (Dz. U. Nr 169, poz. 1414 z późn. zm.) projekt został zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji.

Nazwa projektu

Projekt ustawy o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw

Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące
Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa

Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu
Kazimierz Smoliński, Sekretarz Stanu

Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu

Wiktoria Machnik – Departament Mieszkalnictwa
nr tel. (22) 522-53-08, adres e-mail: wiktoria.machnik@mib.gov.pl
Edyta Łuczyńska – Departament Mieszkalnictwa
nr tel. 522-53-20, adres e-mail: edyta.luczynska@mib.gov.pl

Data sporządzenia 09.02.2017 r.

Źródło:
inne¹

Nr w wykazie prac UD99

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, 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.

Ponadto, uwzględniając założenia Narodowego Programu Mieszkaniowego i potrzebę kompleksowego podejścia do problemu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób realnie najuboższych, projekt przewiduje zmiany w *ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, dotyczące racjonalizacji zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy - są to rozwiązania racjonalizujące gospodarowanie publicznym zasobem mieszkaniowym. Poważnym problem społecznym, wymagającym rozwiązania, jest niski stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób realnie najuboższych, wynikający z małej elastyczności w gospodarowaniu publicznym zasobem mieszkaniowym, deficytu lokali w zasobie oraz ograniczonych możliwości adekwatnego do potrzeb zaadresowania wsparcia, jakim jest uzyskanie lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy. Projekt odpowiada na potrzebę społeczną dostosowania zasad korzystania z publicznego zasobu mieszkań do potrzeb tych osób, które tego wsparcia rzeczywiście najbardziej potrzebują.

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 Mieszkaniowym, 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. Natomiast rozwiązania racjonalizujące gospodarowanie publicznym zasobem mieszkaniowym mają na celu poprawę niskiego stopnia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób realnie najuboższych, wynikającego z małej elastyczności w gospodarowaniu publicznym zasobem mieszkaniowym. Poprawa istniejącego stanu rzeczy wymaga ograniczenia istniejących barier i stworzenia elastyczniejszych instrumentów regulacyjnych, które umożliwiłyby gminom racjonalniejsze gospodarowanie posiadanym zasobem, efektywniejsze zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób najbardziej potrzebujących i skrócenie kolejek osób oczekujących na przydział mieszkania.

Planowane narzędzie interwencji: opcja legislacyjna – nowelizacja ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali

¹ Inicjatywa własna.

socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, 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 wydzielania tzw. ekwiwalentnego zasobu lokali socjalnych;
- wydłużenie okresu rozliczenia przedsięwzięć realizowanych przez organizacje pożytku publicznego;
- uzupełnienie przepisów o zasady udzielania wsparcia w ramach nowego instrumentu oraz eksploatacji powstałego zasobu.

Ponadto, uwzględniając założenia Narodowego Programu Mieszkaniowego, nowelizacja wprowadza rozwiązania racjonalizujące gospodarowanie publicznym zasobem mieszkaniowym. Systemową odpowiedzią polityki mieszkaniowej na problem dotyczący niskiego stopnia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób realnie najuboższych, wynikający z małej elastyczności w gospodarowaniu publicznym zasobem mieszkaniowym, jest stworzenie regulacji, które przyczynią się do poprawy stanu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób realnie najuboższych. Najistotniejsze zmiany ustawowe, które przyczynią się do osiągnięcia wskazanego celu:

- wprowadzenie dla gmin i innych jednostek samorządu terytorialnego obowiązku zawierania umów najmu na czas oznaczony nie krótszy niż 5 lat i nie dłuższy niż 10 lat wraz z możliwością weryfikacji dochodów w trakcie trwania umowy najmu (co 2,5 roku),
- wprowadzenie umowy najmu socjalnego w miejsce umowy najmu lokalu socjalnego,
- możliwość rozwiązania umowy najmu w sytuacji, gdy najemca posiada tytuł prawny do innego lokalu nie tylko w tej samej miejscowości, ale również i w miejscowości pobliskiej,
- wprowadzenie dla osób ubiegających się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy obowiązku składania deklaracji o wysokości dochodów gospodarstwa domowego, oświadczenia o stanie majątkowym oraz oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości pod rygorem odpowiedzialności karnej,
- wprowadzenie regulacji przyznającej właścicielowi publicznego zasobu mieszkaniowego uprawnienie do badania sytuacji dochodowej osób, które pozostały w lokalu po śmierci dotychczasowego najemcy oraz obowiązek proponowania osobie uprawnionej zawarcie nowej umowy najmu lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego,
- wprowadzenie możliwości rozwiązania umowy najmu lokalu, z jednoczesnym zaoferowaniem lokalu zamiennego w sytuacji, gdy lokal zajmowany ma nieproporcjonalnie dużą powierzchnię w porównaniu do liczby zamieszkujących,
- zmiana wysokości obowiązku odszkodowawczego osoby uprawnionej w wyroku eksmisyjnym do otrzymania lokalu socjalnego, związanego z zamieszkiwaniem w miejscu dotychczasowym bez tytułu prawnego do czasu wskazania lokalu socjalnego przez gminę,
- zmiana art. 1046 § 4 ustawy - Kodeks postępowania cywilnego polegającą na wyeliminowaniu możliwości przeprowadzania eksmisji, o której mowa w tym przepisie (tj. poza sytuacją, gdy dłużnikowi nie przysługuje tymczasowe pomieszczenie), do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe. Oznacza to, że do czasu zapewnienia przez gminę tymczasowego pomieszczenia eksmisja będzie wstrzymana.

Inne analizowane rozwiązania (przyczyna niezastosowania): nie jest możliwe pozalegislacyjne rozwiązanie problemu – zagadania objęte nowelizacją stanowią już materię przepisów ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Z uwagi na odpowiadający rozwiązaniom określającym nowy instrument wsparcia mieszkalnictwa model finansowania przyjęty w pierwszej z ww. ustaw, 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. Racjonalizacja zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy również wymaga zmiany obecnie obowiązujących przepisów i wprowadzenia nowych rozwiązań (np. umożliwiających zawieranie umów na czas oznaczony).

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. Ponadto nastąpi zwiększenie efektywności zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób realnie najuboższych oraz znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej.

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 niskoprocentowanych, 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.

Każdy kraj UE posiada własny system zarządzania zasobem mieszkań publicznych/społecznych, w tym również ustalania czynszów w tych zasobach. Większość krajów stosuje jednak zasadę, że stawki czynszu są odzwierciedleniem kosztu utrzymania lokali. W trakcie prac przeanalizowano system funkcjonujący m.in. we Francji, Niemczech, Szwecji, Holandii i Czechach. Pozostałe dane zostały przedstawione w załączniku do Oceny Skutków Regulacji.

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 Głównego Urzędu Statystycznego „Powierzchnia i ludność w przekroju terytorialnym w 2015 r.”	<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 zwiększenie liczby dostępnych mieszkań na wynajem na terenie gminy poprzez jej współpracę z podmiotem zewnętrznym.2. Poprawa warunków realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej i gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy przez uwzględnienie instytucji najmu socjalnego, umożliwiającej bardziej

			<p>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> <p>4. Zwiększenie elastyczności w gospodarowaniu i dysponowaniu mieszkaniowym zasobem gminy, w tym możliwość pobierania wyższych czynszów od najemców, których sytuacja materialna w trakcie obowiązywania umowy uległa poprawie (możliwość pobierania wyższych czynszów dotyczy tylko umów zawartych po wejściu w życie ustawy).</p>
Powiaty	380	Dane MSWiA	<ol style="list-style-type: none"> 1. Zwiększenie efektów rzeczowych dzięki finansowemu wsparciu udzielanemu w ramach programu. 2. Wydłużenie terminu rozliczania kosztów przedsięwzięcia. 3. Zwiększenie elastyczności w gospodarowaniu i dysponowaniu publicznym zasobem mieszkaniowym.
Województwa	16	Dane Głównego Urzędu Statystycznego „Powierzchnia i ludność w przekroju terytorialnym w 2015 r.”	Zwiększenie elastyczności w gospodarowaniu i dysponowaniu publicznym zasobem mieszkaniowym
Związki międzygminne	215	Dane MSWiA	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bardziej efektywny rozwój zasobu mieszkaniowego oraz zwiększenie liczby dostępnych mieszkań na wynajem na terenie gmin tworzących związek. 2. Wydłużenie terminu rozliczania kosztów przedsięwzięcia.
Towarzystwa budownictwa społecznego	242	Dane MliB	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 pożytku publicznego	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.
Osoby, których potrzeby mieszkaniowe zostaną zaspokojone dzięki proponowanym rozwiązaniom oraz osoby dotknięte brakiem mieszkania i zagrożone wykluczeniem społecznym	Brak danych	Brak danych	Zwiększenie dostępu do najmu lokali mieszkalnych powstałych w ramach programu wsparcia budownictwa socjalnego.
Właściciele prywatnego zasobu mieszkań wynajmujący mieszkania	Brak danych	Brak danych	<ol style="list-style-type: none"> 1. Zmiana obowiązku odszkodowawczego, tj. gmina jako zobowiązana do wskazania najmu socjalnego lokalu będzie pokrywać właścicielowi różnicę pomiędzy opłatami ustalonymi przez właściciela a opłatami na poziomie czynszu za najem socjalny lokalu. 2. Wyeliminowanie możliwości przeprowadzania po 6 miesiącach eksmisji dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsce noclegowe do czasu dostarczenia przez gminę pomieszczenia tymczasowego.
Najemcy lokali komunalnych	Ok. 3 mln	Opracowanie Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa	<ol style="list-style-type: none"> 1. Zwiększenie poziomu pomocy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób najuboższych 2. W przypadku umów zawieranych po wejściu w życie ustawy na czas oznaczony nie krótszy niż 5 lat i nie dłuższy niż 10 lat – możliwy wzrost czynszu najmu w razie poprawy sytuacji materialnej niektórych najemców (weryfikacja dochodów najemców co 2,5 roku).
Osoby oczekujące na najem mieszkania komunalnego lub najem socjalny lokalu	163 831 gospodarstw domowych (w tym 93 366 gospodarstw domowych oczekuje na lokale socjalne)	Dane Głównego Urzędu Statystycznego „Gospodarka mieszkaniowa w 2015 r.”	Skrócenie czasu oczekiwania na najem lokalu komunalnego lub najem socjalny lokalu.

Osoby eksmitowane z lokalu oczekujące w dotychczasowym mieszkaniu do czasu zaproponowania najmu socjalnego lokalu	Brak danych	Brak danych	Zmiana wysokości obowiązku odszkodowawczego osoby uprawnionej w wyroku eksmisyjnym do otrzymania umowy najmu socjalnego lokalu, związanego z zamieszkiwaniem w miejscu dotychczasowym bez tytułu prawnego do czasu wskazania takiego lokalu przez gminę. Osoba uprawniona do najmu socjalnego lokalu z mocy wyroku sądowego, zamieszkująca w lokalu dotychczasowym obowiązana będzie opłacać odszkodowanie, które będzie odpowiadać wysokości czynszu za najem socjalny lokalu.
Osoby, którym przyznane zostało prawo do pomieszczenia tymczasowego	Brak danych	Brak danych	Wyeliminowanie możliwości przeprowadzania po 6 miesiącach eksmisji dłużnika (któremu nie przysługuje prawo do najmu socjalnego lokalu) do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsce noclegowe do czasu dostarczenia przez gminę pomieszczenia tymczasowego
Osoby zamieszkujące w lokalu z najemcą w chwili jego śmierci	Brak danych	Brak danych	Brak możliwości wstępowania w stosunek najmu lokalu z mocy prawa – osoby uprawnione otrzymają propozycję zawarcia nowych umów z czynszem dopasowanym do ich sytuacji materialnej (osoby w lepszej sytuacji materialnej zapłacą większy czynsz).

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

Projektowane zmiany, jako dwa odrębne projekty ustaw, zostały skierowane do konsultacji publicznych, w tym do Banku Gospodarstwa Krajowego, inwestorów społecznego budownictwa czynszowego, organizacji społecznych zajmujących się mieszkalnictwem, związków zawodowych oraz związków zrzeszających jednostki samorządu terytorialnego (Związek Miast Polskich, Unia Metropolii Polskich, Federacja Regionalnych Związków Gmin i Powiatów RP, Związek Gmin Wiejskich RP) oraz związków zawodowych i innych.

Regulaminowy termin na zgłaszanie uwag został skrócony do 7 dni (w przypadku konsultacji społecznych i uzgodnień międzyresortowych) oraz 21 dni (w przypadku opiniowania przez związki zawodowe i organizacje pracodawców), ponieważ zgodnie z założeniami Narodowego Programu Mieszkaniowego przyjęcie projektu nowelizacji *ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy – Kodeks postępowania cywilnego*, przez Radę Ministrów, powinno nastąpić w IV kwartale 2016 r. Dnia 8 grudnia 2016 r. podjęte zostało rozstrzygnięcie Kierownictwa MliB o połączeniu procedowania projektu nowelizacji *ustawy o ochronie praw lokatorów... (UD66)* z projektem nowelizacji *ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (UD99)*, ponieważ w ramach uzgodnień międzyresortowych i konsultacji publicznych procedowanych projektów zgłoszone zostały m.in. uwagi wskazujące na konieczność odpowiedniego skorelowania na dalszym etapie prac treści projektu (UD99) i projektu (UD66) – z uwagi na fakt, że zmiany wprowadzane w obu ustawach dotyczą niejednokrotnie tych samych przepisów. Pismem z dnia 30 grudnia 2016 r. Przewodniczący Zespołu ds. Programowania Prac Rządu przekazał informację o aktualizacji wpisu w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów dotyczącą zmiany zakresu projektu (UD99), z jednoczesnym wycofaniem z Wykazu projektu UD66. Propozycje zmian zawarte w projekcie UD66 zostały włączone do projektu UD99. Zakłada się, że przyjęcie nowego zintegrowanego projektu nowelizacji ustawy przez Radę Ministrów, powinno nastąpić w I kwartale 2017 r.

Omówienie wyników konsultacji publicznych zostanie przedstawione po ich zakończeniu.

Projekt ustawy zostanie skierowany do zaopiniowania przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego. Ponadto projekt zostanie przedstawiony do zaopiniowania przez Rzecznika Praw Obywatelskich oraz Krajową Radę Komorniczą – planowany termin luty 2017 r.

Projekt ustawy zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414, późn. zm.) oraz Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji, zgodnie z § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. 2016, poz. 1006).

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	6.000
budżet państwa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JST	-	-	-	750	750	750	750	750	750	750	750	750	6.000
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wydatki ogółem	-	-	-	750	750	750	750	750	750	750	750	750	6.000
budżet państwa	- ²	- ²	- ³	750 ⁴	750	750	750	750	750	750	750	750	6.000
JST	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- ⁵
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
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Źródła finansowania	Fundusz Dopłat (Fundusz Dopłat w zakresie instrumentów objętych nowelizacją ustawy o finansowym wsparciu ..., 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).												

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, zaplanowano kwotę 100 mln zł. W 2017 r. kwota ta, zgodnie z ogłoszoną w dniu 17 stycznia 2017 r. ustawą budżetową, wyniesie 150 mln zł.

³ Proponowana w projekcie nowelizacji ustawy o finansowym wsparciu ... 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 zależeć będą od rzeczywistego zapotrzebowania zgłaszanego przez samorządy lokalne.

⁵ Z uwagi, że wsparcie budżetowe stanowi pokrycie jedynie części kosztów inwestycji, które w większości zostaną poniesione przez jednostki samorządu terytorialnego, podjęto próbę oszacowania maksymalnych wydatków związanych z realizacją przez jednostki samorządu terytorialnego, przy uzyskaniu finansowego wsparcia, przedsięwzięć mających na celu powstanie budownictwa komunalnego. Wyliczenia opiewają na kwotę 8.750 mln zł. Ponieważ decyzje jednostek samorządu terytorialnego o ewentualnej realizacji przedsięwzięć przy udziale finansowego wsparcia, są decyzjami w pełni autonomicznymi, szacunek ten ma jedynie charakter poglądowy (nie są to wydatki prawnie zdeterminowane). Ponadto, z uwagi na charakter nowego, grantowego instrumentu wsparcia budownictwa mieszkań na wynajem o niskim czynszu (projektowany art. 5 ustawy o finansowym wsparciu ...), powyższa kwota nie uwzględnia kosztów inwestycji gmin w tym zakresie.

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń

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).

Prognozowane łączne efekty instrumentów w zakresie społecznego budownictwa czynszowego (czyli instrumentów stanowiących przedmiot nowelizacji ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych 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+.

Założenia:

- 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:
 - 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:
 - 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.

Ponadto, wprowadzane zmiany legislacyjne mają zapewnić instrumentarium prawne pozwalające na efektywniejsze gospodarowanie publicznym zasobem mieszkaniowym i dysponowanie środkami finansowymi, poprzez umożliwienie zaadresowania podejmowanych działań do osób realnie najbardziej potrzebujących. Celem projektowanych przepisów jest zracjonalizowanie i zwiększenie efektywności, zarówno dysponowania lokalami znajdującymi się w publicznym zasobie mieszkaniowym, jak i środkami finansowymi przeznaczanymi na szeroko pojęte zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Umożliwiona zostanie bardziej efektywna alokacja środków finansowych, jakimi będą dysponowały gminy, lepiej korespondująca z potrzebami obywateli i zapewniająca jednostkom samorządu terytorialnego większe możliwości zaspokajania tych potrzeb.

Projektowane rozwiązania prawne, w zakresie zmian dotyczących gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, nie będą rodziły bezpośrednich skutków finansowych dla budżetu państwa, natomiast będą oddziaływały na budżety samorządów gminnych.

Projektowane rozwiązania prawne powiązane są systemowo i uzupełniają się.

W wyniku projektowanej zmiany wysokości obowiązku odszkodowawczego osoby uprawnionej w wyroku eksmisyjnym do otrzymania najmu socjalnego lokalu, związanego z zamieszkiwaniem w miejscu dotychczasowym do czasu wskazania przez gminę osobie

uprawnionej takiego lokalu, wzrosną wydatki samorządów gminnych na pokrycie właścicielowi różnicy pomiędzy opłatami ustalonymi przez właściciela a opłatami na poziomie czynszu za najem socjalny lokalu. Zwiększone wydatki gmin związane ze zmianą *ustawy o ochronie praw lokatorów ...*, będą konsekwencją niewywiązywania się przez gminy z obowiązku terminowego dostarczania osobom uprawnionym najmu socjalnego lokali. Niemniej jednak projektowane rozwiązania prawne, umożliwiające elastyczniejsze dysponowanie zasobem gminy, umożliwią gminie efektywniejsze zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób najbardziej potrzebujących i w efekcie spowodują skrócenie czasu oczekiwania na najem socjalny lokalu, co przełoży się na obniżenie wydatków samorządów gminnych przeznaczonych na wypłatę odszkodowań dla właścicieli z powodu niedostarczenia przez gminę najmu socjalnego lokalu osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego oraz na pokrycie różnicy pomiędzy opłatami ustalonymi przez właściciela a opłatami na poziomie czynszu za najem socjalny lokalu.

Ponadto w przypadku umów najmu zawieranych po wejściu w życie nowelizacji *ustawy o ochronie praw lokatorów ...*, co 2,5 roku przeprowadzana będzie weryfikacja dochodów gospodarstwa domowego najemcy w przeliczeniu na osobę. W przypadku przekroczenia kryteriów dochodowych ustalanych przez gminę, czynsz najmu będzie podnoszony proporcjonalnie do osiągniętych dochodów.

Szczegółowe informacje na temat projektowanych rozwiązań prawnych w zakresie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz ich wpływu na budżety samorządów gminnych przedstawione zostały w załączniku do Oceny Skutków Regulacji.

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

		Skutki						
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0-10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z 2016 r.)	duże przedsiębiorstwa	-	-	-	-	-	-	-
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	-	-	-	-	-	-	-
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	-	-	-	-	-	-	-
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	-						
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	-						
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Nowe możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w docelowych grupach adresowania pomocy dla osób najuboższych, najbardziej potrzebujących mieszkania poprzez zwiększenie elastyczności w dysponowaniu publicznym zasobem mieszkaniowym.						
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.						
	podmioty spoza sektora finansów publicznych jak np. organizacje pożytku publicznego.	Zwiększenie zainteresowania organizacji pożytku publicznego w realizacji interwencyjnych zasobów (mieszkań chronionych, noclegowni i schronisk dla bezdomnych).						
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Wydatki gmin związane ze zmianą obowiązku odszkodowawczego osoby uprawnionej w wyroku eksmisyjnym do najmu socjalnego lokalu, związane z zamieszkiwaniem w miejscu dotychczasowym bez tytułu prawnego do czasu wskazania przez gminę osobie uprawnionej takiego lokalu, będą konsekwencją niewywiązywania się przez gminy z obowiązku terminowego dostarczania osobom uprawnionym najmu socjalnego lokali. Zmiana wysokości obowiązku odszkodowawczego polega na tym, że osoba uprawniona do najmu socjalnego lokalu, zamieszkująca w lokalu dotychczasowym, będzie uiszczać odszkodowanie odpowiadające							

wysokości czynszu za najem socjalny lokalu. Natomiast obowiązek pokrycia różnicy pomiędzy opłatami ustalonymi przez właściciela, a opłatami na poziomie czynszu za najem socjalny lokalu, właścicielowi będzie wypłacać gmina, która jest zobowiązana do wskazania takiego lokalu. Na podstawie dostępnych danych nie można określić liczby przypadków, w których gmina (zobowiązana do dostarczenia osobie uprawnionej najmu socjalnego lokalu na mocy wyroku) zobowiązana będzie wypłacić właścicielowi różnicę pomiędzy opłatami ustalonymi przez właściciela, a opłatami na poziomie czynszu za najem socjalny lokalu. Natomiast na podstawie ostrożnych szacunków można określić poziom kwot (różnica pomiędzy opłatami ustalonymi przez właściciela a opłatami na poziomie czynszu za najem socjalny lokalu), jakie będzie zobowiązana wypłacać gmina właścicielowi z tytułu zamieszkiwania osoby uprawnionej do najmu socjalnego lokalu w dotychczasowym lokalu, w związku z niedostarczeniem przez gminę takiego lokalu. Z danych Ministerstwa Sprawiedliwości na temat czynności komornika w zakresie eksmisji wynika, że w 2013 r. zostało niezłażwionych (pozostały do złażwienia) przez komorników 9176 spraw o opróżnienie lokalu mieszkalnego, przy czym 3323 z tych spraw jest prowadzonych na podstawie tytułu wykonawczego, z którego nie wynika prawo dłużnika do lokalu socjalnego. Oznacza to, że 5853 spraw oczekujących na złażwienie dotyczyło opróżnienia lokalu z prawem dłużnika do lokalu socjalnego. Natomiast z danych GUS „Gospodarka mieszkaniowa w 2014 r.” wynika, że średnia wysokość stawek czynszowych za lokale komunalne w budynkach stanowiących własność gmin w grudniu 2014 r. wynosiła 4,69 zł/m², tymczasem średnia wysokość stawek czynszowych za lokale socjalne wynosiła 1,34 zł/m². Oznacza to, że średnia różnica pomiędzy opłatami ustalonymi przez właściciela, a opłatami na poziomie czynszu socjalnego, wynosi ok. 3,35 zł/m². Przyjmując do obliczeń statystyczne gospodarstwo domowe zamieszkujące w przeciętnym lokalu komunalnym o powierzchni 45 m², gmina będzie pokrywać różnicę w czynszu, o której mowa wyżej, w wysokości około 150 zł. Mając na uwadze, że na wykonanie wyroku opróżnienia lokalu mieszkalnego z prawem do otrzymania lokalu socjalnego oczekiwało w 2013 r. 5853 gospodarstwa domowe można oszacować, że maksymalne skutki finansowe dla gmin mogłyby sięgnąć łącznie kwoty ok. 878 tys. zł miesięcznie. Trzeba jednak pamiętać, że inne projektowane zmiany ustawy pozwolą gminom na prowadzenie racjonalniejszej gospodarki zasobami mieszkaniowymi i w konsekwencji liczba osób oczekujących na wskazanie przez gminę najmu socjalnego lokalu spowoduje skrócenie się czasu oczekiwania na najem takich lokali, wobec czego także skutki finansowe tej zmiany będą dużo niższe niż wskazuje ww. symulacja oparta na danych za 2013 r.

Ponadto w wyniku projektowanej zmiany dotyczącej wprowadzenia dla gmin i innych jednostek samorządu terytorialnego obowiązku zawierania umów na czas oznaczony nie krótszy niż 5 lat i nie dłuższy niż 10 lat oraz dokonywania co 2,5 roku weryfikacji dochodów gospodarstwa domowego najemcy w przeliczeniu na osobę, gminy uzyskają wyższe dochody z tytułu czynszu najmu, który zostanie naliczony z powodu wzrostu dochodów gospodarstwa domowego najemcy uzasadniających podwyższenie czynszu najmu proporcjonalnie do dochodów. Zgodnie z projektowaną regulacją, jeżeli dochody gospodarstwa domowego przekroczą kryterium dochodowe określone w uchwale rady gminy w sprawie wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas oznaczony, gmina uzyska uprawnienie do podwyższenia czynszu najmu proporcjonalnie do osiąganych dochodów.

Podobnie jak w przypadku opisanym wyżej, właścicielowi publicznego zasobu mieszkaniowego zostało przyznane uprawnienie do przeprowadzania weryfikacji sytuacji dochodowej osób, które pozostały w lokalu po śmierci dotychczasowego najemcy, a także obowiązek zaproponowania osobie uprawnionej zawarcie nowej umowy najmu lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego. Natomiast osoby uprawnione będą zobowiązane złożyć wynajmującemu w terminie 3 miesięcy od dnia śmierci najemcy, pod rygorem wygaśnięcia roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu wskazanego przez wynajmującego, oświadczenie woli zawarcia umowy najmu lokalu wraz z deklaracją o wysokości dochodów gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji. W przypadku niespełniania przez gospodarstwo domowe kryterium dochodowego ustalonego przez gminę, czynsz najmu będzie mógł być podwyższony proporcjonalnie do osiąganych dochodów. W wyniku wprowadzenia projektowanej regulacji gmina będzie miała prawo do pobierania wyższych czynszów najmu w przypadku przekroczenia przez gospodarstwo domowe osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu (pozostałej w lokalu po śmierci najemcy) kryteriów dochodowych ustalonych przez gminę w uchwale, co przełoży się na wzrost dochodów samorządów gminnych z tego tytułu.

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).	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy
<input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:	<input checked="" type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input checked="" type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy

Komentarz: W przypadku umów najmu zawieranych po wejściu w życie nowelizacji *ustawy o ochronie praw lokatorów* ... na czas oznaczony nie krótszy niż 5 lat i nie dłuższy niż 10 lat, gmina zobowiązana będzie co 2,5 roku przeprowadzać weryfikację dochodów gospodarstwa domowego najemcy w przeliczeniu na osobę. W przypadku przekroczenia kryteriów dochodowych ustalanych przez gminę, czynsz najmu będzie podnoszony proporcjonalnie do osiągniętych dochodów. Ze względu na brak wymogu w przepisach obecnie obowiązującej ustawy o ochronie praw lokatorów... obowiązku badania dochodów najemców mieszkań komunalnych, brakuje szczegółowych danych dotyczących rozpiętości dochodowej osób zamieszkujących w zasobach komunalnych. Polska statystyka publiczna również nie gromadzi danych dotyczących dochodów gospodarstw domowych w odniesieniu do rodzaju podmiotu wynajmującego mieszkanie, w tym publicznego zasobu mieszkaniowego. W związku z powyższym nie ma możliwości oszacowania liczby najemców, którzy po przekroczeniu progów dochodowych określonych w uchwale rady gminy będą dotknięci obowiązkiem uiszczania wyższego czynszu. Ponadto należy mieć na uwadze, że efekty tej zmiany uzależnione będą nie tylko od dochodów gospodarstw domowych ale również od decyzji gmin o limitach dochodowych.

Wskazać należy, że osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas oznaczony oraz o zawarcie na następny okres tych umów jest obowiązana do złożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, a także na żądanie gminy obowiązana jest do złożenia oświadczenia woli o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości. W opisanej sytuacji gmina uzyskała uprawnienie do badania, oprócz sytuacji dochodowej, także sytuacji majątkowej gospodarstwa domowego osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas oznaczony oraz o zawarcie na następny okres tych umów.

Ponadto, na podstawie projektowanych regulacji właścicielowi publicznego zasobu mieszkaniowego zostało przyznane uprawnienie do badania sytuacji dochodowej osób, które pozostały w lokalu po śmierci dotychczasowego najemcy, a także obowiązek zaproponowania osobie uprawnionej zawarcie nowej umowy najmu lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego. Osoby uprawnione będą miały roszczenie o zawarcie umowy najmu lokalu wskazanego przez wynajmującego oraz będą zobowiązane złożyć wynajmującemu w terminie 3 miesięcy od dnia śmierci najemcy, pod rygorem wygaśnięcia roszczenia, oświadczenie woli zawarcia umowy najmu lokalu wraz z deklaracją o wysokości dochodów gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji. W przypadku niespełniania przez gospodarstwo domowe kryterium dochodowego określonego w uchwale rady gminy w sprawie wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas oznaczony, czynsz najmu będzie mógł być podwyższony proporcjonalnie do osiągniętych dochodów. Wskazać należy, że w przepisach obecnie obowiązującej *ustawy o ochronie praw lokatorów*... nie ma regulacji nakładających na właściciela publicznego zasobu mieszkaniowego weryfikację dochodów osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po śmierci najemcy. Polska statystyka publiczna również nie gromadzi danych na temat wysokości dochodów gospodarstw domowych zamieszkujących publiczny zasób mieszkaniowy, tym samym nie ma możliwości oszacowania liczby osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu po śmierci najemcy lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, którzy po przekroczeniu progów dochodowych określonych w uchwale rady gminy będą dotknięci obowiązkiem uiszczania wyższego czynszu. Ponadto należy mieć na uwadze, że efekty tej zmiany uzależnione będą nie tylko od dochodów gospodarstw domowych ale również od decyzji gmin o limitach dochodowych.

Należy jednak podkreślić, że wyżej opisane obowiązki, nakładane na właścicieli publicznych, będą dotyczyć wyłącznie nowych umów najmu – zawieranych po dniu wejścia w życie nowelizacji *ustawy o ochronie praw lokatorów*.... Oznacza to, że w mieszkaniowym zasobie gminy, w którym rotacja rocznie wynosi ok. 3%, dodatkowe obowiązki związane z weryfikacją dotyczyć będą tych właśnie 3% zasobów mieszkaniowych oraz w większości (z wyłączeniem nowych umów zawieranych po śmierci najemcy) będą odroczone w czasie – pierwsza dodatkowa weryfikacja dochodów najemców lokali z umową na czas oznaczony nie krótszy niż 5 lat i nie dłuższy niż 10 lat będzie po 2,5 roku od ich zawarcia.

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 o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych*, 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.

Do oceny skutków regulacji w zakresie reformy publicznego rynku najmu proponuje się następujące wskaźniki:

- Terminowość oraz skuteczność realizacji spraw o opróżnienie lokali mieszkalnych na przestrzeni lat:
 - a) odsetek spraw, które pozostały do wykonania na następny okres,
 - b) średni czas trwania postępowania.
- Liczba gospodarstw domowych oczekujących na mieszkanie komunalne lub socjalne, w tym oczekujących na mieszkanie socjalne w wyniku eksmisji na przestrzeni lat i na przykładzie wybranych miast.

Ocena z uwagi na przewidywany okres vacatio legis, będzie możliwa po upływie 5 lat od wejścia w życie zmian.

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

Opracowanie własne – analiza (dotyczy zmian w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dotyczących racjonalizacji zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy).

Analiza problemu

Liczba lokali znajdujących się w zasobach mieszkaniowych samorządów gminnych jest weryfikowana przez Główny Urząd Statystyczny przy okazji przeprowadzania Narodowego Spisu Powszechnego. Ostatnie dane odnoszą się do wyników Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań, który odbył się w 2011 roku.

W okresach międzyspisowych podstawowym źródłem wiedzy o mieszkaniach gminnych jest coroczne opracowanie GUS pt. „Gospodarka mieszkaniowa”. Na podstawie informacji dotyczących budowy nowych mieszkań, mieszkań wyłączonych z eksploatacji i mieszkań sprywatyzowanych lub przekazanych innym podmiotom, GUS szacuje aktualną wielkość zasobu gminnego. Według danych GUS „Gospodarka mieszkaniowa w 2015 r.” w Polsce w roku 2015 znajdowało się 14 119 452 mieszkań, z czego 6,28% (886 700) stanowiły mieszkania należące do gmin. Lokale socjalne, przeznaczone dla osób najuboższych oraz osób eksmitowanych z innych zasobów, stanowią ok. 10,34% zasobów gminnych (91 700 lokali). W obliczu nadwyżki popytu na te mieszkania i tworzonych przez gminy list osób oczekujących na najem mieszkania komunalnego lub socjalnego, trudno mówić o stanie „dostępności” tych mieszkań. W praktyce mieszkanie opróżnione przez dotychczasowego najemcę jest od razu zajmowane przez jego następcę – automatycznie na podstawie przepisów prawa, bądź przez innego najemcę wskutek decyzji samorządu.

Zasób komunalny z roku na rok jest coraz mniejszy, w szczególności wskutek sprzedaży mieszkań dotychczasowym najemcom lub wskutek zwrotu budynków właścicielom, którzy utracili swoją własność po II wojnie światowej (reprivatyzacji).

Przyrost liczby nowych mieszkań jest bardzo niewielki. Według danych Instytutu Rozwoju Miast „Informacje o mieszkalnictwie – wyniki monitoringu za 2014 rok” w latach 2010-2014 gminy wybudowały 12,8 tys. nowych mieszkań, czyli ok. 2,5 tys. rocznie. Oznacza to, że na jedną gminę przypada rocznie 1 wybudowane mieszkanie.

Na podstawie analizy danych statystycznych GUS i wyników badania ankietowego za 2011 r. przeprowadzonego w 2012 r. przez Departament Mieszkalnictwa byłego Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w wybranych gminach można zaobserwować następujące tendencje:

- Liczba lokali w gminnym zasobie mieszkaniowym zmniejszyła się pomiędzy 2009 i 2011 rokiem o ok. 7,1%. Oznacza to, że w 2011 roku gminy posiadały w sumie ok. 1 090 tys. mieszkań. Natomiast według danych GUS „Gospodarka mieszkaniowa w 2011 i 2013 r.” liczba lokali w gminnym zasobie mieszkaniowym zmniejszyła się pomiędzy 2011 i 2013 rokiem o ok. 14,23 %. Oznacza to, że w 2013 roku gminy posiadały w sumie 934,9 tys. mieszkań. Liczba lokali w gminnym zasobie mieszkaniowym pomiędzy 2013 i 2015 rokiem zmniejszyła się o ok. 5,16 % (według danych GUS „Gospodarka mieszkaniowa w 2015 r.” gminy posiadały w sumie 886,7 tys. mieszkań).
- Zapotrzebowanie na mieszkania gminne jest względnie stałe i według danych oszacowanych przez GUS „Gospodarka mieszkaniowa w 2015 r.” wynosiło 163 831 gospodarstw domowych oczekujących w 2015 r. na najem mieszkania od gminy. Zmienia się jednak struktura tego zapotrzebowania. Maleje liczba osób oczekujących na wynajem mieszkania na czas nieoznaczony (tzw. mieszkania komunalne) i jednocześnie rośnie liczba oczekujących na najem mieszkania socjalnego, co dotyczy przede wszystkim osób eksmitowanych z poprzednich zasobów. W 2015 r. na mieszkania komunalne oczekiwało 70 465 gospodarstw domowych, zaś na mieszkania socjalne oczekiwało 93 366 gospodarstw domowych, w tym w ramach realizacji wyroków eksmisyjnych na mieszkanie socjalne oczekiwało 61 309 gospodarstw domowych.
- Rocznie rotacja w zasobach mieszkaniowych gmin dotyczy ok. 3% wszystkich lokali. Najczęściej dotyczy to osób wstępujących w umowę najmu po śmierci głównego lokatora (ok. 30% przypadków w 2011 roku), osób z listy oczekujących na najem lokalu na czas

nieoznaczony (ok. 30% przypadków) i osób eksmitowanych z innych zasobów (ok. 24% przypadków). Natomiast w 2015 r. według danych GUS „Gospodarka mieszkaniowa w 2015 r.” roczna rotacja lokatorów w zasobach mieszkaniowych gmin w przypadku zmiany lokatorów dotyczyła 2,7% wszystkich lokali.

Zapotrzebowanie na lokale znajdujące się w gminnym zasobie mieszkaniowym utrzymuje się od kilku lat na relatywnie stałym poziomie (według danych GUS „Gospodarka mieszkaniowa w 2015 r.” na przyznanie lokalu od gminy w 2015 r. oczekuje 163 831 gospodarstw domowych). Notuje się dość szybkie zwiększanie popytu na lokale socjalne, w szczególności związane z realizacją wyroków eksmisyjnych (w 2015 r. gospodarstwa domowe oczekujące na najem lokalu socjalnego stanowiły ok. 56,98 % wszystkich oczekujących na mieszkania w gminach). Mimo znacznego deficytu lokali w tym zasobie realizacja nowego budownictwa mieszkaniowego w gminach od początku transformacji ustrojowej utrzymuje się na bardzo niskim poziomie.

Przyczyną **zmniejszania zasobu mieszkań komunalnych** jest ich **prywatyzacja na rzecz dotychczasowych najemców oraz zwrot budynków właścicielom wywłaszczonym w okresie powojennym**. Należy podkreślić, że w Polsce nie wprowadzono powszechnego prawa do wykupu mieszkań komunalnych i **decyzja w tym zakresie należy do poszczególnych samorządów**. Mieszkania są sprzedawane przy zastosowaniu **dużych bonifikat**, sięgających przeciętnie ok. 87% wartości lokali.

Mieszkania gminne, w tym lokale socjalne (w tys. szt.)

	2005	2007	2009	2011*	2013	2015
Mieszkania gminne	1 248,8	1 156,8	1 063,8	1 090,0	934,9	886,7
- w tym lokale socjalne	49,8	57,0	61,4	74,7	83,2	91,7
Udział lokali socjalnych w zasobach gminnych (%)	4,0%	4,9%	5,8%	6,9%	8,9%	10,34%

Źródło: Opracowanie GUS – „Gospodarka Mieszkaniowa” – badanie sprawozdawcze dotyczące stanu ilościowego zasobów mieszkaniowych należących do gmin prowadzone jest w cyklu dwuletnim.

*Dane z Narodowego Spisu Powszechnego przeprowadzonego w 2011 r. – odmienna metoda prowadzenia badań może prowadzić do różnic pomiędzy bieżącymi danymi sprawozdawczymi i danymi spisowymi.

Nie sposób natomiast oszacować zapotrzebowania na lokale zamienne. W świetle przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610), lokale zamienne stanowią ekwiwalent lokali dotychczas zajmowanych przez lokatorów, a konieczność ich wskazania przez właściciela występuje w sytuacji, gdy:

- lokator skorzysta z uprawnienia powstającego w wyniku wypowiedzenia umowy dającej tytuł do lokalu (art. 11 ust. 2 pkt 4 w zw. z art. 11 ust. 9 i art. 32; art. 11 ust. 4; art. 21 ust. 4),
- lokator musi opróżnić lokal na okres koniecznej naprawy, przy czym dotychczasowy stosunek prawny pomiędzy właścicielem a lokatorem zostaje utrzymany w mocy (art. 10 ust. 4).

Ponadto wskazanie przez właściciela lokalu zamiennego odpowiadającego określonym przez ustawę wymaganiom uzależnione jest od standardu lokalu dotychczas zajmowanego przez lokatora, bowiem stosownie do art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy, przez lokal zamienny należy rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka

gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m² tej powierzchni.

Z uwagi na przedstawioną konstrukcję realizacji prawa do lokali zamiennych i wymogów, jakie muszą spełniać te lokale, nie jest możliwe przedstawienie wiarygodnych danych dotyczących liczby najemców i osób uprawnionych do najmu lokali zamiennych ani liczby tych lokali.

Tym samym nie ma możliwości oszacowania liczby osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu po śmierci najemcy lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, które po przekroczeniu progów dochodowych określonych w uchwale rady gminy będą dotknięte obowiązkiem uiszczania wyższego czynszu. Ponadto należy mieć na uwadze, że efekty tej zmiany uzależnione będą nie tylko od dochodów gospodarstw domowych ale również od decyzji gmin o limitach dochodowych.

Cele regulacji i rozwiązania

Projekt jest próbą rozwiązania poważnego problemu społecznego, jakim jest niski stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób realnie najuboższych wynikający z małej elastyczności w gospodarowaniu publicznym zasobem mieszkaniowym, deficytu lokali w zasobie oraz ograniczonych możliwości adekwatnego do potrzeb zaadresowania wsparcia.

Poprawa istniejącego stanu rzeczy wymaga ograniczenia istniejących barier i stworzenia elastyczniejszych instrumentów regulacyjnych, które umożliwiłyby gminom racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym, efektywniejsze kierowanie wsparcia finansowego do osób najbardziej potrzebujących i skrócenie kolejek osób oczekujących na przydział mieszkania.

Skutki regulacji

Celem wprowadzenia projektowanych zmian jest zwiększenie efektywności zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób realnie najuboższych oraz znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej, w efekcie czego nastąpi zmniejszenie deficytu lokali przeznaczonych dla tych osób oraz zwiększenie elastyczności w dysponowaniu publicznym zasobem mieszkaniowym poprzez uruchomienie tzw. „łańcucha przewodzących”. Na osiągnięcie wskazanego celu powinny przełożyć się przede wszystkim następujące rozwiązania:

- Wprowadzenie dla gmin i innych jednostek samorządu terytorialnego obowiązku zawierania umów na czas oznaczony nie krótszy niż 5 lat i nie dłuższy niż 10 lat. Obecnie umowa o odpłatne używanie lokalu musi być zawarta na czas nieoznaczony, z wyjątkiem lokalu socjalnego, lokalu związanego ze stosunkiem pracy oraz sytuacji, gdy zawarcia umowy na czas oznaczony żąda sam lokator, co wyłącza weryfikację sytuacji materialnej lokatorów. Oszacowanie dokładnych efektów ilościowych tej zmiany jest niemożliwe, zależy bowiem ona od takich czynników jak wprowadzone przez gminy kryteria uprawniające do najmu lub przedłużenia lokalu komunalnego oraz przewidywanych przyszłych dochodów gospodarstwa domowego najemcy.

- Obowiązek weryfikacji dochodów co 2,5 roku w odniesieniu do umów najmu zawartych na czas oznaczony nie krótszy niż 5 lat i nie dłuższy niż 10 lat - po wejściu w życie zmian w ustawie o ochronie praw lokatorów... gmina zobowiązana będzie przeprowadzać cyklicznie (co 2,5 roku) weryfikację dochodów gospodarstwa domowego najemcy w przeliczeniu na osobę. W przypadku przekroczenia kryteriów dochodowych ustalanych przez gminę, czynsz najmu będzie podnoszony proporcjonalnie do osiąganych dochodów. Ze względu na brak w obecnych przepisach obowiązku badania dochodów najemców mieszkań komunalnych, brakuje szczegółowych danych dotyczących rozpiętości

dochodowej osób zamieszkujących w zasobach komunalnych. Polska statystyka publiczna również nie gromadzi danych dotyczących dochodów gospodarstw domowych w odniesieniu do rodzaju podmiotu wynajmującego mieszkanie, w tym publicznego zasobu mieszkaniowego. W związku z powyższym nie ma możliwości oszacowania liczby najemców, którzy po przekroczeniu progów dochodowych określonych w uchwale rady gminy będą dotknięci obowiązkiem uiszczania wyższego czynszu. Ponadto należy mieć na uwadze, że efekty tej zmiany uzależnione będą nie tylko od dochodów gospodarstw domowych, ale również od decyzji gmin o limitach dochodowych.

- Wprowadzenie w odniesieniu do lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego rozwiązań szczególnych w stosunku do przepisów ustawy - Kodeks cywilny dotyczących wstąpienia w najem po śmierci najemcy. Obecnie w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują z mocy prawa: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Oznacza to, że uzyskanie prawa do lokalu jest niezależne od sytuacji materialnej wstępujących w najem. Na podstawie projektowanych regulacji właścicielowi publicznego zasobu mieszkaniowego zostało przyznane uprawnienie do badania sytuacji dochodowej osób, które pozostały w lokalu po śmierci dotychczasowego najemcy. Osoby uprawnione będą miały roszczenie o zawarcie umowy najmu lokalu wskazanego przez wynajmującego i w tym celu będą zobowiązane złożyć wynajmującemu – w terminie 3 miesięcy od dnia śmierci najemcy, pod rygorem wygaśnięcia roszczenia - oświadczenia woli zawarcia umowy najmu lokalu wraz z deklaracją o wysokości dochodów gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji. W przypadku niespełniania przez gospodarstwo domowe kryterium dochodowego określonego w uchwale rady gminy w sprawie wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas oznaczony, czynsz najmu będzie mógł być podwyższony proporcjonalnie do osiągniętych dochodów. Jak już wskazano powyżej Polska statystyka publiczna nie gromadzi danych na temat wysokości dochodów gospodarstw domowych zamieszkujących publiczny zasób mieszkaniowy, tym samym nie ma możliwości oszacowania liczby osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu po śmierci najemcy lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, którzy po przekroczeniu progów dochodowych określonych w uchwale rady gminy będą dotknięci obowiązkiem uiszczania wyższego czynszu. Ponadto należy mieć na uwadze, że efekty tej zmiany uzależnione będą nie tylko od dochodów gospodarstw domowych, ale również od decyzji gmin o limitach dochodowych.

- Umożliwienie rozwiązania umowy najmu w sytuacji, gdy najemca posiada tytuł prawny do innego lokalu nie tylko w tej samej miejscowości, ale również i w miejscowości pobliskiej. Obecnie właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, tylko osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego. W wielu przypadkach osoby zajmują mieszkania gminne, posiadając równocześnie tytuł prawny do innego lokalu położonego w miejscowości pobliskiej, niekiedy nawet do domu. Na podstawie dostępnych danych trudno jednak precyzyjnie określić liczbę takich przypadków i tym samym jej wpływu na dostępność lokali gminnych dla osób oczekujących.

- Wprowadzenie możliwości rozwiązania umowy najmu lokalu, z jednoczesnym zaofiarowaniem lokalu zamiennego w sytuacji, gdy lokal zajmowany ma nieproporcjonalnie dużą powierzchnię w stosunku do liczby zamieszkujących. Obecnie przepisy ustawy nie przewidują możliwości zakończenia stosunku prawnego w takiej sytuacji co powoduje nierzadko, że jedna lub dwie osoby zajmują mieszkania o bardzo dużej powierzchni, potrzebne dla rodzin wielodzietnych. Podobnie jak w przypadku powyżej, na podstawie dostępnych danych nie sposób precyzyjnie określić liczbę takich przypadków i jej wpływu na dostępność lokali gminnych dla osób oczekujących.

- Zmiana wysokości obowiązku odszkodowawczego osoby uprawnionej w wyroku eksmisyjnym do otrzymania najmu socjalnego lokalu, związanego z zamieszkiwaniem w miejscu dotychczasowym do czasu wskazania takiego lokalu przez gminę. Obecnie taka osoba do dnia opróżnienia zajmowanego mieszkania zobowiązana jest do zapłaty odszkodowania w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu jakie opłacałaby, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Po orzeczeniu przez sąd eksmisji z prawem do otrzymania najmu socjalnego lokalu, termin opróżnienia lokalu jest uzależniony wyłącznie od wskazania przez gminę takiego lokalu. Przedłużający się okres zajmowania przez osoby eksmitowane dotychczasowego lokalu jest spowodowany przez gminę, zatem nie ma podstaw, aby obciążać te osoby opłatami wyższymi niż opłacałyby, gdyby gmina na bieżąco wykonywała swoje obowiązki. Należy mieć na uwadze, że ewentualne wydatki gmin związane z niniejszą zmianą będą konsekwencją niewywiązywania się przez gminy z obowiązku terminowego dostarczania osobom uprawnionym najmu socjalnego. Na podstawie dostępnych danych nie można określić liczby przypadków, w których gmina (zobowiązana do dostarczenia najmu socjalnego osobie uprawnionej na mocy wyroku) zobowiązana będzie wypłacić właścicielowi różnicę pomiędzy opłatami ustalonymi przez właściciela a opłatami na poziomie czynszu za najem socjalny lokalu. Natomiast na podstawie ostrożnych szacunków można określić poziom kwot (różnica pomiędzy opłatami ustalonymi przez właściciela a opłatami na poziomie czynszu za najem socjalny lokalu), jakie będzie zobowiązana wypłacić gmina właścicielowi z tytułu zamieszkiwania osoby uprawnionej do najmu socjalnego lokalu w dotychczasowym lokalu w związku z niedostarczeniem przez gminę najmu socjalnego. Z danych Ministerstwa Sprawiedliwości na temat czynności komornika w zakresie eksmisji wynika, że w 2013 r. zostało niezadowolonych (pozostały do załatwienia) przez komorników 9176 spraw o opróżnienie lokalu mieszkalnego, przy czym 3323 z tych spraw jest prowadzonych na podstawie tytułu wykonawczego, z którego nie wynika prawo dłużnika do lokalu socjalnego. Oznacza to, że 5853 spraw oczekujących na załatwienie dotyczyło opróżnienia lokalu z prawem dłużnika do lokalu socjalnego. Natomiast z danych GUS „Gospodarka mieszkaniowa w 2014 r.” wynika, że średnia wysokość stawek czynszowych za lokale komunalne w budynkach stanowiących własność gmin w grudniu 2014 r. wynosiła 4,69 zł/m², tymczasem średnia wysokość stawek czynszowych za lokale socjalne wynosiła 1,34 zł/m². Oznacza to, że średnia różnica pomiędzy opłatami ustalonymi przez właściciela a opłatami na poziomie czynszu socjalnego wynosi ok. 3,35 zł/m². Przyjmując do obliczeń statystyczne gospodarstwo domowe zamieszkujące w przeciętnym lokalu komunalnym o powierzchni 45 m², gmina będzie pokrywać różnicę w czynszu, o której mowa wyżej, w wysokości około 150 zł. Mając na uwadze, że na wykonanie wyroku opróżnienia lokalu mieszkalnego z prawem do otrzymania lokalu socjalnego oczekiwało w 2013 r. 5853 gospodarstwa domowe można oszacować, że maksymalne skutki finansowe dla gmin mogłyby sięgnąć łącznie kwoty ok. 878 tys. zł miesięcznie. Trzeba jednak pamiętać, że inne projektowane zmiany ustawy pozwolą gminom na prowadzenie racjonalniejszej gospodarki zasobami mieszkaniowymi i w konsekwencji liczba osób oczekujących na wskazanie przez gminę najmu socjalnego lokalu spowoduje, że czas oczekiwania się skróci, wobec czego także skutki finansowe tej zmiany będą dużo niższe niż wskazuje ww. symulacja oparta na danych za 2013 r.

- Wprowadzenie dla osób ubiegających się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy obowiązku składania deklaracji o wysokości dochodów gospodarstwa domowego, oświadczenia o stanie majątkowym oraz na żądanie gminy oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości pod rygorem odpowiedzialności karnej, co oznacza, że nawiązanie najmu uzależnione będzie nie tylko od dochodów danej osoby, ale również od stanu majątkowego. Z uwagi na brak danych na temat stanu majątkowego osób ubiegających się o najem lokalu komunalnego nie można określić liczby osób, które po złożeniu oświadczeń majątkowych nie będą spełniały kryteriów uprawniających do zawarcia umowy najmu takiego lokalu i tym samym wpływu na dostępność lokali gminnych dla osób oczekujących.

- Zmiana art. 1046 § 4 ustawy - Kodeks postępowania cywilnego polegająca na wyeliminowaniu możliwości przeprowadzania eksmisji, o której mowa w tym przepisie, tj. poza sytuacją, gdy dłużnikowi nie przysługuje tymczasowe pomieszczenie, do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe. Oznacza to, że do czasu zapewnienia przez gminę tymczasowego

pomieszczenia eksmisja będzie wstrzymana. Również obecnie gmina ma obowiązek dostarczenia dłużnikowi pomieszczenia tymczasowego, jednak norma, o której mowa w zdaniu 3 i 4, umożliwia komornikowi po bezskutecznym upływie 6 miesięcy, podczas których wstrzymał czynności egzekucyjne, oczekując na wskazanie dłużnikowi tymczasowego pomieszczenia, usunięcie dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe, z powiadomieniem właściwej gminy o potrzebie zapewnienia dłużnikowi tymczasowego pomieszczenia. Zmiana wyeliminuje wątpliwości co do skutków prawnych, jakie wywołuje ww. powiadomienie gminy przez komornika (tj. obecnie nie jest wskazane, w jaki sposób zainteresowany dłużnik wyeksmitowany do noclegowni bądź schroniska miałby wyegzekwować od gminy realizację potrzeby wskazania mu tymczasowego pomieszczenia) oraz uniemożliwi przeprowadzanie eksmisji do noclegowni, schroniska bądź innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe, pomimo istnienia uprawnienia dłużnika do tymczasowego pomieszczenia. Z uwagi na brak danych na temat liczby przypadków wykonania przez komorników eksmisji do noclegowni, schroniska bądź innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe z powiadomieniem gminy o potrzebie zapewnienia dłużnikowi pomieszczenia tymczasowego nie ma możliwości określenia, w jaki sposób zmiana ta wpłynie na zmodyfikowany niniejszym projektem obowiązek gminy związany z zapewnieniem dłużnikowi tymczasowego pomieszczenia.

Odnosząc się do skutków projektu ustawy dla budżetów publicznych i budżetów gospodarstw domowych należy wyjaśnić, że projektowane zmiany nie będą rodziły bezpośrednich skutków finansowych dla budżetu państwa, będą natomiast oddziaływać na budżety samorządów gminnych.

Analizując ogólne skutki budżetowe dla samorządów gminnych posłużono się wynikami ankiety, o której wspomniano wcześniej oraz danymi GUS.

W szczególności uwzględniono dane GUS „Gospodarka mieszkaniowa w 2014 r.”, z których wynika, że średnia wysokość stawek czynszowych za lokale komunalne w budynkach stanowiących własność gmin w grudniu 2014 r. wynosiła 4,69 zł/m². Natomiast średnia wysokość stawek czynszowych za lokale socjalne wynosiła 1,34 zł/m². Według danych Instytutu Rozwoju Miast „Informacje o mieszkalnictwie – wyniki monitoringu za 2014 rok” średnia wysokość stawek czynszowych za lokale mieszkalne w zasobach komunalnych w grudniu 2013 r. wynosiła 4,23 zł/m², zaś w grudniu 2014 r. wynosiła 4,40 zł/m². W 2014 r. w dalszym ciągu, podobnie jak w poprzednich latach, średnie stawki czynszu odbiegały od poziomu zapewniającego prowadzenie koniecznych remontów – np. w Poznaniu i Krakowie, gdzie stawki czynszu należały do najwyższych spośród badanych miast, osiągnęły poziom ok. 1,6% wartości odtworzeniowej lokalu, a w Sierpcu (najniższa średnia stawka czynszu) - nawet poniżej 1%.

Brak jest dostępu do danych na temat poziomu dochodów osiąganych przez obecnych lokatorów mieszkań komunalnych. Można jednak oprzeć się na danych dotyczących sytuacji materialnej gospodarstw domowych w Polsce publikowanych przez GUS¹, zgodnie z którym średni dochód rozporządzalny na osobę w gospodarstwie domowym wynosił 1385 zł. Jednocześnie pierwsze trzy grupy kwintylowe (60%) osiągają dochody poniżej tego poziomu. Przyjmując do szacunku, że ustalone przez gminy kryterium dochodowe dla gospodarstw domowych wieloosobowych po przeliczeniu na dochód netto (w 2015 r. ok. 1410 zł/osobę)² w przybliżeniu odpowiada osiąganemu przez gospodarstwa domowe wieloosobowe dochodowi rozporządzalnemu (w 2015 r. 1385 zł) możemy przyjąć założenie, że 40% obecnych najemców lokali komunalnych osiąga dochody powyżej ustalanych przez gminy kryteriów dochodowych. Oznacza to, że w 40% przypadków śmieci najemcy, osoby zawierające na podstawie nowych przepisów nowe umowy najmu opłacać będą podwyższone

¹ Sytuacja gospodarstw domowych w 2015 r. w świetle wyników badania budżetów gospodarstw domowych, GUS, Warszawa 2016 r.

² Dla Warszawy kryterium dochodowe wynosi 160 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym (w 2015 r. wynosiło po przeliczeniu ok. 1410 zł netto/osobę), dla Gdańska - 150 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

stawki czynszu – ustalane zgodnie z zaproponowanym mechanizmem (podwyżka czynszu o kwotę nadwyżki średniego dochodu w gospodarstwie na osobę nad dotychczas płacony czynsz).

Próbując natomiast oszacować jaka część najemców zawierających nowe umowy (po wejściu w życie ustawy) będzie zmuszona po okresowej weryfikacji dochodów (co 2,5 roku) płacić podwyższony czynsz należy zauważyć, że na przestrzeni ostatnich lat (2011 r. – 2015 r.) średni dochód rozporządzalny na osobę w gospodarstwie domowych rósł – po odjęciu inflacji - o około 2% rocznie. Na tej podstawie można w dużym uproszczeniu przyjąć, że co roku około 2% najemców mieszkań komunalnych osiągnie wyższe dochody powodujące przekroczenie kryterium dochodowego ustalonego przez gminę. W konsekwencji po każdej weryfikacji w trakcie trwania umowy najmu (co 2,5 roku) 5% najemców przekroczy kryterium dochodowe i w konsekwencji otrzyma podwyżkę czynszu o kwotę nadwyżki średniego dochodu w gospodarstwie na osobę nad dotychczas płacony czynsz.

W celu ustalenia ile będzie średnio wynosił podwyższony czynsz, opłacany przez osoby przekraczające kryteria dochodowe, należy mieć na uwadze, że zdecydowana większość lokali komunalnych znajduje się w miastach. Średni dochód rozporządzalny na osobę w gospodarstwie domowym w miastach był wyższy niż dla całej Polski i wynosił w 2015 r. 1566 zł. Przyjmując, że przeciętny najemca przeciętnego mieszkania (45 m²), który przekroczył kryterium dochodowe, osiągnął właśnie taki dochód rozporządzalny, możemy ustalić, iż – zakładając stawkę czynszu³ na poziomie 7,39 zł/m² - podwyżka wyniesie około 265 zł, a czynsz po podwyżce nie przekroczy 600 zł. Jednocześnie warto podkreślić, że nawet w przypadku osób znacząco przekraczających przyjęte do szacunków progi dochodowe górnym ograniczeniem wysokości czynszu jest przepis projektu, zgodnie z którym czynsz po podwyżce nie może przekroczyć czynszu rynkowego za ten lokal.

Oszacowane wyżej podwyżki w przypadku osób przekraczających kryterium dochodowe i zawierających nowe umowy w związku ze śmiercią dotychczasowego najemcy będą wprowadzone od początku obowiązywania projektu ustawy. Natomiast w odniesieniu do pozostałych osób, które zawarły umowę najmu po dniu wejścia w życie ustawy, pierwsza weryfikacja nastąpi po 2,5 roku, zatem dopiero wtedy w przypadku przekroczenia kryterium dochodowego czynsz będzie podwyższany.

Oznacza to, że gminy wyższe wpływy z tytułu czynszów od osób zawierających umowy najmu w związku ze śmiercią dotychczasowego najemcy zaczną odczuwać sukcesywnie, od pierwszych miesięcy obowiązywania ustawy. W pozostałych przypadkach, wzrost będzie sukcesywnie następował po upływie 2,5 roku od momentu zawierania nowych umów najmu. W obydwu przypadkach wzrost dochodów będzie przyspieszał, gdyż wyższe czynsze będą pobierane od coraz większej liczby osób (wzrost liczby nowych umów zawieranych po wejściu w życie ustawy oraz narastająca corocznie suma umów najmu zawieranych w wyniku śmierci dotychczasowego najemcy).

Szacunkowa analiza przeprowadzona w oparciu o powyżej przedstawione dane i założenia, przyniosła następujące podsumowanie możliwych do uzyskania wpływów i wydatków samorządów gminnych będących skutkiem proponowanych zmian legislacyjnych. Uzyskane dane za 2014 rok dotyczące wydatków gmin w związku ze zmianą wysokości obowiązku odszkodowawczego osób eksmitowanych oczekujących na lokal socjalny gmin zostały indeksowane prognozowanym wskaźnikiem CPI, zgodnie z „Wytycznymi dotyczącymi stosowania jednolitych wskaźników makroekonomicznych będących podstawą oszacowania skutków finansowych projektowanych ustaw”, opracowanymi przez Ministerstwo Finansów.

Skutki proponowanych rozwiązań dla samorządów gminnych z uwzględnieniem możliwych do uzyskania wpływów (mln zł):

³ W 2015 r. stawka czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, których właścicielem jest miasto stołeczne Warszawa wynosiła 7,39 zł.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Możliwy do uzyskania wzrost wpływów z tytułu wzrostu czynszów	10,15	20,30	31,72	42,12	52,78	63,44
Maksymalne wydatki gmin z tytułu zmiany wysokości obowiązku odszkodowawczego osób eksmitowanych oczekujących na lokal socjalny	10,98	11,18	11,46	11,75	12,04	12,34
Saldo	21,13	31,48	43,18	53,87	64,82	75,78

Skala oddziaływania

Grupy społeczne, na które bezpośrednio lub pośrednio wpłynie regulacja:

- 1) właściciele lokali należących do publicznego zasobu mieszkaniowego,
- 2) osoby oczekujące na możliwość najmu mieszkania komunalnego oraz najmu socjalnego lokalu,
- 3) najemcy lokali komunalnych (ok. 3 mln osób),
- 4) właściciele prywatnego zasobu mieszkań na wynajem,
- 5) osoby zamieszkujące w lokalu z najemcą w chwili jego śmierci,
- 6) osoby, którym przyznane zostało prawo do pomieszczenia tymczasowego (zmiana art. 1046 § 4 ustawy - Kodeks postępowania cywilnego),
- 7) osoby oczekujące na wskazanie przez gminę najmu socjalnego lokalu przyznanego w wyroku eksmisyjnym (czynsz socjalny).

Obciążenia regulacyjne

Projekt nakłada na samorządy obowiązek przeprowadzania kontroli wysokości dochodów najemców w trakcie trwania umowy najmu, ale tylko zawartych na czas oznaczony nie krótszy niż 5 lat i nie dłuższy niż 10 lat, czyli umów zawartych po dniu wejścia w życie nowelizacji ustawy o ochronie praw lokatorów. W odniesieniu do takich umów co 2,5 roku będzie dokonywana kontrola dochodów.

Po wejściu w życie zmian w ustawie o ochronie praw lokatorów... gmina będzie przeprowadzać cyklicznie co 2,5 roku w trakcie trwania umowy najmu zawartej na czas oznaczony jedynie weryfikację dochodów na podstawie przedłożonych przez najemcę dokumentów. Należy podkreślić, że jest to zwykła procedura, stosowana już obecnie w trakcie umieszczania zainteresowanych osób na liście oczekujących na przydział mieszkania, a także w przypadku „przedłużania” umów najmu lokalu socjalnego. Ze względu na niewystępowanie w obecnych przepisach obowiązku badania dochodów najemców mieszkań komunalnych brak szczegółowych danych dotyczących rozpiętości dochodowej osób zamieszkujących w zasobach komunalnych. Polska statystyka publiczna również nie gromadzi danych dotyczących dochodów gospodarstw domowych w odniesieniu do rodzaju podmiotu wynajmującego mieszkania. W związku z tym trudno precyzyjnie określić, jaki odsetek najemców otrzymała podwyższony czynsz w przypadku zbyt wysokich dochodów, zwłaszcza, że stosowanie tego przepisu zależeć będzie m.in. od progu dochodowego wybranego przez poszczególne gminy oraz liczebności gospodarstwa domowego najemcy. Według danych Instytutu Rozwoju Miast "Monitoring mieszkaniowy za 2014 r." W przypadku progów stosowanych przy najmie lokali komunalnych dla gospodarstwa jednoosobowego w 2014 r. były one zróżnicowane w zależności od

wielkości miasta: w miastach największych 1013,34 – 2957,55 zł/na osobę, w miastach średnich 1266,68 – 2111,00 zł/na osobę, a w małych – 844,45 – 1760,90 zł/na osobę. Dla gospodarstw wieloosobowych przedstawiają się następująco: w miastach dużych 717,78-2111,12 zł/na osobę, w średnich 844,45 – 1267 zł/na osobę, w miastach małych – 591,11 – 880,45 zł/na osobę. Ponadto, weryfikacja dochodów – ale na większą skalę – odbywa się przy ubieganiu się o dodatki mieszkaniowe. Warto wskazać, że rocznie przyznaje się ok. 4,7 mln dodatków mieszkaniowych (dane GUS „Gospodarka mieszkaniowa w 2014 r.”). Ponieważ dodatki są przyznawane na okres 6 miesięcy, oznacza to, że gminy weryfikują dochody w ramach tego systemu ok. 783 333 razy rocznie. Jeżeli założymy, że podobnie jak obecnie nowe umowy najmu będą zawierane rocznie w ok. 3% zasobu (i będą zawierane na okresy 10 letnie), to pierwsze weryfikacje dochodów w trakcie trwania umowy będą miały miejsce dopiero po 2,5 roku i będą obejmowały tylko ok. 30 tys. przypadków rocznie (ok. 12 przypadków na przeciętną gminę). Samorządy gminne nie sygnalizowały konieczności np. zwiększenia zatrudnienia w związku z proponowaną zmianą. Wydaje się, że weryfikacja będzie prowadzona przez dotychczas zatrudnionych pracowników, w ramach obecnego zakresu zadań.

Obciążenie regulacyjne wynikające ze zmiany art. 1046 § 4 ustawy - Kodeks postępowania cywilnego polegającej na wyeliminowaniu możliwości przeprowadzania po 6 miesiącach eksmisji dłużnika (ktoremu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego) do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsce noclegowe do czasu wskazania przez gminę pomieszczenia tymczasowego, zostaną zrównoważone przez zmiany wprowadzane w projekcie nowelizacji ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych. Obecnie gmina ma obowiązek dostarczenia dłużnikowi pomieszczenia tymczasowego, jednak norma, o której mowa w zdaniu 3 i 4, umożliwi komornikowi po bezskutecznym upływie 6 miesięcy, podczas których wstrzymał czynności egzekucyjne, oczekując na wskazanie dłużnikowi tymczasowego pomieszczenia, usunięcie dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe, z powiadomieniem właściwej gminy o potrzebie zapewnienia dłużnikowi tymczasowego pomieszczenia. Zmodyfikowana zmiana obowiązku gminy związana z zapewnieniem pomieszczeń tymczasowych w wyroku eksmisyjnym orzekającym eksmisję z lokalu, bez prawa do lokalu socjalnego, będzie oznaczać, że do czasu zapewnienia przez gminę pomieszczenia tymczasowego eksmisja dłużnika z dotychczas zajmowanego lokalu będzie wstrzymana.

Projekt nowelizacji ustawy o finansowym wsparciu... 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 ustawy o finansowym wsparciu...).

Wobec powyższego objęcie programem wsparcia przedsięwzięć polegających na tworzeniu pomieszczeń tymczasowych zmniejszy skalę niedoboru takich pomieszczeń i umożliwi gminom wywiązywanie się z nałożonego na nie obowiązku zapewnienia pomieszczeń tymczasowych dłużnikom, którym zostało przyznane prawo do takiego pomieszczenia. Ponadto zapewnienie przez gminę dłużnikom pomieszczeń tymczasowych zmniejszy wydatki samorządów gminnych na wypłatę roszczeń odszkodowawczych dla właścicieli z powodu zamieszkiwania dłużnika w miejscu dotychczasowym bez tytułu prawnego do czasu zapewnienia pomieszczenia tymczasowego.

Do zmniejszenia obciążeń gmin przyczynią się ponadto zmiany związane z likwidacją odrębnej funkcjonalnie części mieszkaniowego zasobu gminy, jaką stanowią lokale socjalne, na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii „umów najmu socjalnego lokali mieszkalnych” (zgodnie ze zmianami wprowadzanymi w ustawie o ochronie praw lokatorów...), ponieważ gmina nie będzie

podejmować uchwały o wydzieleniu z mieszkaniowego zasoby gminy części lokali, które przeznacza na wynajem jako lokale socjalne. Oznacza to, że gmina będzie mogła na podstawie umowy najmu socjalnego wynajmować każdy lokal, bez konieczności wcześniejszego wydzielenia go jako lokal socjalny, który nadaje się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny - 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.

Równocześnie na podstawie nowelizowanej ustawy o finansowym wsparciu... gminy będą mogły się ubiegać się o uzyskanie finansowego wsparcia na budowę lokali komunalnych bez dotychczasowego warunku wydzielenia z mieszkaniowego zasobu gminy odpowiedniego zasobu lokali socjalnych.

Podsumowując należy stwierdzić, że rozwiązania prawne przewidziane w projekcie nowelizacji ustawy o ochronie praw lokatorów... oraz w projekcie nowelizacji ustawy o finansowym wsparciu... są powiązane systemowo oraz wzajemnie uzupełniają się, co w konsekwencji pozwoli gminom na prowadzenie racjonalniejszej i elastyczniejszej gospodarki zasobem mieszkaniowym. Efektem tych zmian powinno być w szczególności skrócenie czasu oczekiwania na najem socjalny lokalu osoby uprawnionej w wyroku eksmisyjnym do takiego lokalu, co przełoży się także na zmniejszenie wydatków gmin z tytułu roszczeń odszkodowawczych wypłacanych właścicielom przez gminy z powodu niewywiązywania się z obowiązku terminowego dostarczenia osobie uprawnionej najmu socjalnego lokalu oraz zmaleje liczba przypadków, w których gmina zobowiązana będzie wypłacać różnicę między opłatami ustalonymi przez właściciela a opłatami na poziomie czynszu socjalnego (zmiana obowiązku odszkodowawczego osoby uprawnionej w wyroku eksmisyjnym do najmu socjalnego lokalu)

Projektowana zmiana art. 14 ust. 4 ustawy nie spowoduje zmian w liczbie postępowań sądowych. Ochrona przed eksmisją realizowana jest w drodze przyznania materialnoprawnego uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego (po nowelizacji uprawnienia do najmu socjalnego lokalu). Obecnie ustawa zakłada możliwość przyznania prawa do lokalu socjalnego na podstawie klauzuli generalnej wymienionej w art. 14 ust. 3 ustawy, czyli w oparciu o badanie przez sąd z urzędu sytuacji rodzinnej i materialnej lokatora. W art. 14 ust. 4 ustawa wskazuje natomiast katalog osób, w stosunku do których przyznanie prawa do lokalu socjalnego jest dla sądu obligatoryjne, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Proponowana w art. 14 ust. 4 ustawy zmiana polega jedynie na ustanowieniu podstawy materialnoprawnej dla sądów do orzekania o braku prawa do lokalu socjalnego nie tylko w sytuacji, gdy osoby wymienione w art. 14 ust. 4 ustawy mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany, ale także wtedy, gdy ich sytuacja materialna pozwala za zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Doświadczenia zagraniczne

Na wstępie należy zaznaczyć, że relatywnie duży zasób mieszkań komunalnych jest cechą charakterystyczną dla Polski i Czech. W krajach zachodnioeuropejskich istnieje szeroko definiowany system „mieszkań społecznych”, w ramach których funkcjonują różne podmioty dostarczające lokale mieszkalne. Dominują podmioty gospodarcze o charakterze „not-for-profit”. Wśród podmiotów bezpośrednio dostarczających mieszkania mogą się znajdować również władze lokalne. Poważny zasób mieszkań należących do samorządów występuje właściwie tylko w Wielkiej Brytanii (ok. 8% zasobów) i Austrii (ok. 14% zasobów). Należy jednak zaznaczyć, że często w statystyce zasobów gminnych uwzględnia się również mieszkania należące do podmiotów gospodarczych należących do samorządów. Pewien zasób mieszkań komunalnych występuje również w Irlandii, Belgii, Włoszech, Luksemburgu, Portugalii i Hiszpanii. Ten zasób jest jednak niewielki i najczęściej jest wykorzystywany w nagłych przypadkach jako lokale tymczasowe (m.in. dla uchodźców, ofiar katastrof naturalnych itp.), a także lokale kierowane do specyficznych grup wymagających dodatkowej opieki (osoby starsze, osoby niepełnosprawne). Nieco odmienna sytuacja występuje w krajach Europy środkowo-wschodniej, gdzie większość zasobów komunalnych sprywatyzowano i obecnie stanowi on ok. 2-3% całości

zasobu, z wyjątkiem - jak wspomniano we wstępie – Czech i Polski. Rolę mieszkań komunalnych pełnią w krajach zachodnioeuropejskich mieszkania społeczne, w ramach których mogą funkcjonować również samorządy gminne. Dlatego w poniższym tekście odniesiono się do zasobu społecznego szerzej rozumianego, a w pewnych przypadkach wyróżniono w jego ramach specyficzne rozwiązania stosowane w stosunku do zasobu komunalnego.

Najczęściej obecnie stosowaną metodą ustalania czynszów w zasobach społecznych jest metoda bazująca na kosztach budowy mieszkań, z uwzględnieniem ewentualnych subwencji oraz aportu w postaci działek budowlanych, co sprawia, że czynsze w tych zasobach są niższe od rynkowych. Odpowiedni poziom czynszu zapewnia często dodatkowo wprowadzenie pułapu czynszu (Francja, Holandia, Niemcy) tzn. maksymalnego czynszu, jaki może być stosowany w tego rodzaju zasobach. W tej metodzie czynsze muszą jednak być tak ustalone, aby pokryć takie koszty jak: spłata kredytów, bieżąca eksploatacja, a także odpisy na remonty. Metodę tę stosują przede wszystkim organizacje non profit: publiczne i prywatne, kierujące się zasadą równowagi ekonomicznej. W tym bilansie uwzględniane są także dodatki mieszkaniowe, które umożliwiają płacenie czynszów osobom w trudnej sytuacji finansowej. Metoda kosztowa może odnosić się do całych zasobów, ale także do grup mieszkań o jednakowym sposobie finansowania, a nawet do poszczególnych mieszkań. W pierwszym i drugim przypadku możliwe jest dodatkowe różnicowanie czynszów w funkcji jakości mieszkań (lokalizacja, stan techniczny), z tym że na ogół lokalizacja wpływa na czynsz w znacznie mniejszym stopniu niż ma to miejsce w zasobach prywatnych, gdzie jest to czynnik podstawowy. Dzieje się tak ze względu na unikanie tworzenia dużych skupisk mieszkań zamieszkałych przez ludność w trudnej sytuacji ekonomicznej. Metoda oparta na kosztach stosowana jest m.in. w Niemczech, Francji, Wielkiej Brytanii, Austrii, Holandii, Danii, Szwecji, Finlandii, a także w nowych systemach społecznego budownictwa przez państwa post-komunistyczne, takie jak Słowenia czy Czechy.

W opozycji do tej metody funkcjonuje metoda uzależniająca wysokość czynszów od sytuacji ekonomicznej lokatorów, utrzymując je najczęściej na bardzo niskim poziomie. Na ogół wysokość czynszu ustala się wtedy wedle zasady, że powinien on kształtować się na poziomie 25-30% dochodu gospodarstwa domowego mieszkającego w społecznym zasobie. Metoda ta stosowana jest najczęściej w zasobach zarządzanych bezpośrednio przez samorządy lokalne, regiony czy władze państwowe. W metodzie tej, w celu zapewnienia względnej równowagi ekonomicznej, stosowane są często subwencje eksploatacyjne (Belgia, Luksemburg), może też być prowadzona inna działalność związana z mieszkalnictwem - przynosząca zysk (Włochy). Dodatkowe środki finansowe mogą też pochodzić z podwyższenia czynszów gospodarstwom domowym będącym w dobrej sytuacji majątkowej, w celu dofinansowania rodzin biedniejszych. Oczywiście gdy w zasobie takim większość stanowią gospodarstwa domowe znajdujące się w trudnej sytuacji finansowej, odbija się to na bieżącej eksploatacji i częstotliwości przeprowadzania remontów. Od wielu lat występuje tendencja przekazywania tego rodzaju zasobów organizacjom non profit (Wielka Brytania, Niemcy) i przechodzenia na system kosztowy. Niemniej jednak system ten nadal utrzymuje się w takich państwach jak Portugalia, Irlandia, Belgia, Włochy, Malta czy Luksemburg. Są to przeważnie państwa, które nie mają lub mają stosunkowo od niedawna systemy dodatków mieszkaniowych. Elementy tej metody tzn. uzależnianie czynszów od dochodów lokatorów, stosowane są również w Wielkiej Brytanii i niektórych landach niemieckich. Jest to najczęściej metoda mieszana, wedle której w całym zasobie obowiązuje zasada kosztowa, natomiast czynsze dodatkowo są różnicowane w funkcji dochodów gospodarstw domowych, w odniesieniu do poszczególnych mieszkań. Często wiąże się to z faktem, że wyższe czynsze stosowane są w nowych zasobach, gdzie mieszkają ludzie bogatsi, natomiast niższe w starych, zamieszkiwanych przez niezamożne gospodarstwa domowe.

Większość państw wprowadziła pułapy dochodowe dla gospodarstw domowych ubiegających się o dostęp do społecznych zasobów czynszowych. Jednak często są one tak wysokie (Francja, Austria), że w praktyce prawie wszyscy mają do nich dostęp. Nasuwa się pytanie co się dzieje, gdy pułap ten zostanie przekroczony. Na ogół po przekroczeniu progu dochodowego najemcy mogą pozostawać

w zajmowanych mieszkaniach, choć w niektórych państwach istnieje możliwość zastosowania podwyższonego czynszu.

Jeśli chodzi o gospodarstwa domowe znajdujące się w szczególnie trudnej sytuacji ekonomicznej czy nowych imigrantów, to bardzo często zamieszkują oni w zasobie prywatnych mieszkań na wynajem, który często oferuje mieszkania tańsze niż sektor społeczny, lecz o zdecydowanie niższym standardzie. Najbardziej typowym przykładem są tu Niemcy, gdzie ze względu na czasowy charakter znacznej części zasobu społecznego, praktycznie nie ma w nim mieszkań starych, o niskim standardzie.

Bezpieczeństwo zamieszkiwania jest cechą charakterystyczną społecznego budownictwa czynszowego, stąd umowy najmu są na ogół, w przeciwieństwie do sektora prywatnego, długoterminowe. We Włoszech ponadto istnieje prawo dziedziczenia najmu w ramach pierwszego stopnia pokrewieństwa. Pomimo to mobilność w zasobach czynszowych jest znacznie wyższa niż w Polsce i wynosi ok. 10%. Niemniej jednak we Francji były postulaty, aby co 3 lata sprawdzać czy lokatorzy spełniają warunek nie przekraczania pułapu dochodowego. Umowy krótkoterminowe są charakterystyczne dla byłych państw socjalistycznych, gdzie brakuje tego typu mieszkań. Ponadto w Wielkiej Brytanii odchodzi się od umów na czas nieoznaczony i próbuje się wprowadzić umowy zawierane na okres 5 lat.

Poniżej przedstawiono informację o gospodarowaniu społecznym zasobem mieszkaniowym w kilku wybranych krajach Unii Europejskiej.

FRANCJA

We Francji budownictwo społeczne zdominowane jest przez organizację Mieszkań o Umiarkowanych Czynszach (HLM), o charakterze non profit, a mieszkania społeczne stanowią około 17% całego zasobu mieszkaniowego. W budownictwie społecznym funkcjonuje system ustalania czynszów w zależności od kosztów inwestycji, a właściwie od systemu jej finansowania. Istnieją trzy systemy finansowania mieszkań społecznych (trzy rodzaje kredytów: PLA-I, PLUS i PLS). Pierwszy - Wspomagany Kredyt Lokatorski - Integracyjny dotyczy osób znajdujących się w szczególnie trudnej sytuacji finansowej, kryteria dostępu do niego spełnia ok. 30% gospodarstw domowych mieszkających w miastach. Drugi to Kredyt Lokatorski Wykorzystywany na Cele Społeczne, którego warunki spełnia ok. 2/3 francuskich gospodarstw domowych oraz trzeci - Kredyt Lokatorski Społeczny, pułapy dostępu takie jak w PLUS, ale zwiększone o 30%. Kredyt ten ma ułatwić dostęp do mieszkań w miastach, gdzie występują szczególne problemy mieszkaniowe. W konsekwencji trzech sposobów finansowania istnieją trzy pułapy czynszów, zróżnicowane dodatkowo geograficznie (max czynsz za m² może się różnić nawet 2,2-razy). We Francji czynsze społeczne są ok. 30-40% niższe niż w zasobach prywatnych, ale np. w Paryżu różnica ta może być dwu- a nawet trzykrotna. Tak duże różnice powodują, że lokatorzy, nawet gdy ich sytuacja finansowa poprawi się, niechętnie opuszczają społeczny zasób czynszowy. Kilka lat temu dochody ok. 10% gospodarstw domowych mieszkających w HLM przekraczały pułap dochodowy (bardzo we Francji wysoki), było to powodem rozpoczęcia dyskusji na temat - komu powinien służyć zasób społecznych mieszkań czynszowych. Podobnie jak w wielu krajach istotnym elementem umożliwiającym płacenie czynszu przez niezamożne gospodarstwa domowe jest rozbudowany system dodatków mieszkaniowych.

HOLANDIA

Holandia to państwo o największym udziale procentowym społecznych mieszkań czynszowych wśród państw Unii Europejskiej. Mieszkania tego typu ok. 32% całego zasobu mieszkaniowego. Mieszkaniem społecznymi zarządzają organizacje o charakterze non profit (mieszkania komunalne były stopniowo eliminowane na skutek prywatyzacji), nie otrzymują one od 1995 roku od państwa żadnych subwencji, ale też nie mają wobec państwa żadnych zobowiązań. Mogą się więc finansować

same np. sprzedając część swych zasobów lokatorom, jako że finansowanie budowy mieszkań pochłania większe środki niż te, które przynoszą wpływy z czynszów. Organizacje te mają dużą swobodę w ustalaniu czynszów, jednak muszą respektować ogólny pułap, który ustalany jest w funkcji użytkowej mieszkania systemem punktowym (charakterystyczne jest, że mająca podstawowy wpływ na czynsz rynkowy lokalizacja mieszkania w tym systemie ma znaczenie drugoplanowe). W 2008 roku średni czynsz kształtował się na poziomie 70% czynszu maksymalnego (pułapu). Co roku rząd ustala również wielkość maksymalnej podwyżki czynszu. System regulowanych czynszów działa w Holandii w połączeniu z rozpowszechnionym systemem dodatków mieszkaniowych. Czynsze w zasobach prywatnych są o ok. 20% wyższe niż w społecznych.

NIEMCY

Niemcy to państwo o największym w UE udziale mieszkań czynszowych (ponad 50%), natomiast stosunkowo o niewielkim udziale społecznych mieszkań czynszowych (ok. 6%). Wynika to ze specyficznego systemu społecznego budownictwa czynszowego, który sprawia, że mieszkania mają charakter społeczny tylko przez określony okres czasu. W Niemczech, podobnie jak we Francji i Holandii, społeczne mieszkania czynszowe są przeważnie zarządzane przez operatorów prywatnych, władze lokalne systematycznie pozbywają się swoich zasobów. Operatorzy prywatni, budujący mieszkania na wynajem, zawierali z władzami publicznymi kontrakt (przeważnie 15-letni), na mocy którego otrzymywali „czynsz ekonomiczny” pokrywający poniesione koszty, podczas gdy lokatorzy płacili „czynsz polityczny”, dostosowany do ich możliwości finansowych. Różnica między tymi czynszami była pokrywana ze środków publicznych. Po upływie okresu 15 lat kontrakty te mogły być przedłużane. W 2003 roku parlament przyjął ustawę o nie przedłużaniu tych kontraktów. Teoretycznie wygaśnięcie kontraktów powinno spowodować gwałtowny wzrost czynszów, ale w sytuacji niemieckiej paradoksalnie lokatorów uratował rynek. Ze względu na dużą ilość mieszkań i zmniejszającą się liczbę ludności - okazało się, że rynek lepiej chroni lokatorów niż przepisy utworzone w tym celu. Nowe mieszkania społeczne mają obecnie przeważnie czynsze wyższe niż stare mieszkania wynajmowane przez właścicieli prywatnych. Wynajęcie mieszkania w Berlinie jest obecnie tańsze niż wynajęcie mieszkania w Pradze czy Warszawie. Swoboda zwiększania czynszów w zasobach prywatnych jest ograniczona przez tak zwane „lustro czynszowe”, tzn. nie można przekroczyć o więcej niż 20% czynszów pobieranych w sąsiedztwie za mieszkania o podobnej wartości użytkowej.

SZWECJA

Szwecja to państwo, w którym ponad 40% ogółu mieszkań stanowią mieszkania czynszowe. Nie ma tu klasycznego zasobu społecznych mieszkań czynszowych, ponieważ nie spełnia on podstawowego warunku przewidzianego dla tego rodzaju mieszkań, a mianowicie warunku nie przekraczania przez ich lokatorów określonego pułapu dochodów. Wobec powyższego w odniesieniu do tego rodzaju mieszkań, często odnosi się określenie – publiczne zasoby mieszkaniowe. Czynsze ustalane są w funkcji wartości użytkowej mieszkania, ale ich pułap ustalany jest w wyniku negocjacji pomiędzy właścicielami zasobów (m.in. towarzystwa komunalne) a organizacjami lokatorskimi, co stanowi pewną osobliwość charakterystyczną dla państw skandynawskich (zbliżone zasady obowiązują w Finlandii i Danii). Te wynegocjowane wartości służą następnie jako punkt odniesienia przy określeniu wysokości czynszu w zasobach prywatnych, czynsze te są zresztą tylko minimalnie wyższe od czynszów w zasobach społecznych.

CZECHY

Czechy to, podobnie jak Polska, jedno z niewielu państw postkomunistycznych, które nie wprowadziło powszechnego prawa do nabywania mieszkań komunalnych przez dotychczasowych najemców. Dlatego zasób mieszkań czynszowych, jak na tę grupę państw, jest stosunkowo duży – ok. 30%. W Czechach w mieszkaniach budowanych wedle nowych programów czynsz ustala się na bazie kosztów zredukowanych przez subwencje. Wprowadzono dwa nowe programy mieszkań społecznych. Pierwszy z 2003 roku dotyczy subwencjonowania budownictwa komunalnego, przeznaczony dla

osób starszych (powyżej 70 lat) i niepełnosprawnych, w budownictwie tym czynsz jest reglamentowany i wynosi obecnie ok. 2 euro/m². Warunkiem ubiegania się o mieszkanie jest posiadanie dochodów poniżej średniej. Inny program z 2009 roku przyznaje subwencje na budowę mieszkań społecznych zarówno inwestorom publicznym jak i prywatnym. Mieszkanie musi mieć charakter społeczny przez 10 lat, a czynsz nie może przekraczać określonego pułapu (1,6 euro/m² w 2010 r.). Warunki dostępu do tych mieszkań są zbliżone do programu omawianego wcześniej. Podobnie jak w Polsce, w odniesieniu do zasobów starych zastosowano regulację czynszów utrzymując je na stosunkowo niskim poziomie, niezależnie od dochodów lokatorów. Tylko mieszkania, w których umowy najmu nawiązywano na nowo, nie podlegały tej regulacji.