



MINISTER
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA

Warszawa, dnia 29 września 2017 r.

DPP.3.0210.110.2017.MP.8

NK: 155350/17

Według rozdzielnika

Sezonowi Panstwu,

mając na względzie przepisy § 36 uchwały Nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin Pracy Rady Ministrów (M.P. z 2016 r. poz. 1006 z późn. zm.), informuję, że w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji w zakładce „Rządowy Proces Legislacyjny” został umieszczony projekt rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu obliczania minimalnego zwrotu w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu z opcją i opróżnienia mieszkania. Projekt rozporządzenia został wpisany do Wykazu prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów pod numerem RD278.

Proszę o zgłoszenie ewentualnych uwag w terminie 21 dni od dnia otrzymania niniejszego pisma, również w wersji edytowalnej na adres: Martyna.Politowska@mib.gov.pl. Skrócenie terminu zostało podyktowane wagą przedmiotowego rozporządzenia, którego wejście w życie jest niezbędne do realizacji celów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. 1529).

Jednocześnie uprzejmie informuję, że brak uwag w wyznaczonym terminie potraktowany zostanie jako akceptacja przedmiotowego projektu.

Wzrost:
Nr dow.
Oryginal
Udowadnia
AP/
PBE
BBK
SPK

2 powołanemu

Z upoważnienia
MINISTRA
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA

Tomasz Łuchowski
Podsekretarz Stanu

Otrzymują:

1. Komisja Krajowa NSZZ „Solidarność”
2. Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych
3. Forum Związków Zawodowych
4. Pracodawcy Rzeczypospolitej Polskiej
5. Polska Konfederacja Pracodawców Prywatnych „Lewiatan”
6. Związek Rzemiosła Polskiego
7. Związek Pracodawców Business Centre Club

**ROZPORZĄDZENIE
RADY MINISTRÓW**

z dnia r.

**w sprawie sposobu obliczania minimalnego zwrotu w przypadku rozwiązania lub
wygaśnięcia umowy najmu z opcją i opróżnienia mieszkania**

Na podstawie art. 92 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. 1529) zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. Minimalny zwrot stanowi iloczyn:

1) kwoty wpłaconego przez byłego najemcę kapitału początkowego, powiększonej o sumę miesięcznych rat za metr kwadratowy powierzchni użytkowej mieszkania wpłaconych na poczet ceny mieszkania pomnożoną przez wielkość powierzchni użytkowej mieszkania wyrażoną w metrach kwadratowych i pomniejszonej o sumę zaległych wpłat czynszu, rozumianego na potrzeby niniejszego rozporządzenia jako suma opłat określonych w art. 85 ust. 7 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, za metr kwadratowy powierzchni użytkowej mieszkania pomnożoną przez wielkość powierzchni użytkowej mieszkania wyrażoną w metrach kwadratowych, oraz

2) stosunku aktualnej wartości mieszkania do początkowej wartości mieszkania.

2. Minimalny zwrot, ustalony według stanu na dzień opróżnienia mieszkania, oblicza się według wzoru:

$$Zm = \left(k + \sum_{i=1}^n w_i * Pu - \sum_{i=1}^m z_i * Pu \right) * \frac{Wa}{Wp}$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

Zm - minimalna kwota zwrotu,

k - wpłacony przez byłego najemcę kapitał początkowy, łącznie z dokonanymi nadpłatami ponad ustaloną w umowie najmu miesięczną wysokość raty,

n - liczba dokonanych przez byłego najemcę miesięcznych wpłat,

- w_i - wysokość i-tej wpłaconej miesięcznej raty za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania, wpłaconej na poczet ceny mieszkania,
- P_u - powierzchnia użytkowa mieszkania,
- m - liczba zaległych wpłat czynszu,
- z_i - wysokość i-tej zaległej miesięcznej kwoty czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania, obejmującej pozycje wymienione w art. 85 ust. 7 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości; zaległa wpłata czynszu obejmuje kwotę zaległego czynszu potrąconą na podstawie art. 85 ust. 8 tej ustawy,
- W_a - aktualna wartość mieszkania, określona przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień opróżnienia mieszkania przez byłego najemcę, pomniejszona o koszty sporządzenia operatu szacunkowego,
- W_p - wartość początkowa mieszkania, ustalona na podstawie wartości księgowej w roku poprzedzającym rok zawarcia umowy.

3. Wartość minimalnego zwrotu zaokrągla się do dwóch miejsc po przecinku.

§ 2. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 2017 r.

PREZES RADY MINISTRÓW

Uzasadnienie

Projekt niniejszego rozporządzenia stanowi realizację upoważnienia zawartego w art. 92 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. 2017 poz. 1529), zwanej dalej „ustawą”. Przedmiotowy przepis upoważnia Radę Ministrów do określenia, w drodze rozporządzenia, sposobu obliczania minimalnego zwrotu w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu z opcją i opróżnienia mieszkania.

W ciągu miesiąca od dnia opróżnienia mieszkania operator mieszkaniowy wypłaci najemcy zwrot wpłaconej przez niego części ceny zakupu mieszkania, po potrąceniu zaległych kwot czynszu.

W § 1 określono wzór obliczania minimalnej kwoty należnego zwrotu, na którą składa się suma wpłaconego przez najemcę kapitału początkowego, łącznie z dokonanymi nadpłatami ponad ustaloną w umowie najmu miesięczną wysokość raty, oraz łączna kwota wpłaconych przez najemcę miesięcznych rat w odniesieniu do powierzchni użytkowej mieszkania, pomniejszona o zaległe wpłaty czynszu (wliczając składniki czynszu wymienione w art. 85 ust. 7 pkt 1, 2 i 4 ustawy, tj. czynsz normowany, opłatę eksploatacyjną oraz opłaty niezależne od operatora mieszkaniowego), wliczając w to zaległe wpłaty potrącone na podstawie art. 85 ust. 8 ustawy, adekwatnie do powierzchni użytkowej mieszkania. Dodatkowo, przy ustalaniu wysokości kwoty zwrotu, uwzględniany będzie stosunek aktualnej wartości nieruchomości (pomniejszonej o koszty dokonania wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego), której dotyczyła umowa najmu z opcją, do pierwotnej wartości tej nieruchomości. Powierzchnia użytkowana mieszkania obliczana jest zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych (podobnie jak ma to miejsce w przypadku określania powierzchni użytkowej w warunkach przystąpienia do przetargu, o których mowa w art. 60 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy w kontekście przepisów art. 60 ust. 3).

Opisany wzór spełnia warunki określone w art. 92 ust. 3 ustawy, zapewniając jednocześnie ochronę interesów obu stron rozwiązywanej lub wygasłej umowy najmu z opcją. Przedstawiony sposób obliczania kwoty minimalnego zwrotu umożliwi najemcy odzyskanie wpłaconej kwoty, będącej częścią ceny zakupu mieszkania, z uwzględnieniem wszystkich jej składników, operator mieszkaniowy nie poniesie natomiast kosztów związanych z nieuregulowanymi przez najemcę należnościami. Uwzględnienie wartości nieruchomości na dzień opróżnienia mieszkania względem jej początkowej wartości pozwoli z kolei na ochronę wartości kapitału wpłaconego przez najemcę, a także ustalenie kwoty zwrotu w wysokości adekwatnej do bieżącego (na dzień opróżnienia mieszkania) stanu. Zasady rozliczania się operatora mieszkaniowego z najemcą w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu z opcją powinny być określone w umowie pomiędzy ww. stronami. Wyliczona zgodnie ze wzorem wartość stanowi podstawę do wypłaty przez operatora mieszkaniowego na rzecz najemcy wpłaconych przez niego kwot na poczet ceny zakupu mieszkania (pomniejszonych o zaległe kwoty czynszu) – w przypadku wartości dodatniej, lub roszczenia operatora mieszkaniowego względem najemcy – w przypadku wartości ujemnej.

W § 2 projektu rozporządzenia określono termin wejścia w życie projektowanego rozporządzenia.

<p>Nazwa projektu</p> <p>Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie sposobu obliczania minimalnego zwrotu w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu z opcją i opróżnienia mieszkania</p> <p>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące</p> <p>Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa</p> <p>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu</p> <p>Podsekretarz Stanu Tomasz Żuchowski</p> <p>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu</p> <p>magdalena.malinowska-wojcicka@mib.gov.pl</p>	<p>Data sporządzenia</p> <p>9 września 2017</p> <p>Źródło:</p> <p>Upoważnienie ustawowe</p> <p>Nr w wykazie prac: RD278</p>
---	--

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Wydanie rozporządzenia jest realizacją upoważnienia zawartego w art. 92 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (poz. 1529) zobowiązującego Radę Ministrów do określenia sposobu obliczania minimalnego zwrotu w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu z opcją i opróżnienia mieszkania. Celem proponowanej regulacji jest określenie sposobu obliczania wysokości zwrotu, który operator mieszkaniowy jest zobowiązany wypłacić najemcy lub jego spadkobiercom w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu z opcją i opróżnienia mieszkania.

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

W projekcie rozporządzenia został określony sposób obliczania kwoty minimalnego zwrotu w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu z opcją i opróżnienia mieszkania. Zaproponowany wzór obliczania kwoty minimalnego zwrotu uwzględnia wymienione w ustawie o Krajowym Zasobie Nieruchomości czynniki, tj.: powierzchnię użytkową mieszkania, wartość początkową kapitału wniesionego przez najemcę, sumę płatności dokonanych przez najemcę oraz aktualną wartość mieszkania.

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

Brak danych

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt:

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Operatorzy mieszkaniowi	<p>Podmioty, które nabyły prawo do użytkowania wieczystego lub nabyły nieruchomość na podstawie art. 53 ust. 1 i 2.</p> <p>Określenie dokładnej liczby tych podmiotów nie jest możliwe przed rozpoczęciem funkcjonowania ustawy, nawet w sposób szacunkowy. Wielkość grupy będzie zależała od liczby nieruchomości KZN, liczby przetargów i atrakcyjności inwestycyjnej tych nieruchomości.</p>	-	Określenie sposobu obliczania minimalnego zwrotu, który operator mieszkaniowy jest zobowiązany wypłacić najemcy lub jego spadkobiercom w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu z opcją i opróżnienia mieszkania.
Najemcy	Najemcy, którzy zawrą umowę najmu z opcją, która zostanie rozwiązana lub wygaśnie.	-	Określenie sposobu obliczania minimalnego zwrotu, który operator mieszkaniowy jest zobowiązany wypłacić najemcy lub jego

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

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

nie dotyczy

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

- tak
 nie
 nie dotyczy

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

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

Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektroniczności.

- tak
 nie
 nie dotyczy

Komentarz:

9. Wpływ na rynek pracy

Projektowane rozporządzenie nie będzie miało wpływu na rynek pracy

10. Wpływ na pozostałe obszary -

- środowisko naturalne
 sytuacja i rozwój regionalny
 inne:

- demografia
 mienie państwowe

- informatyzacja
 zdrowie

Omówienie wpływu

Projektowane rozporządzenie nie będzie miało wpływu na pozostałe obszary

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Wraz z wejściem w życie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości.

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

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

brak