Projekt z dnia 19 maja 2020 r.

Ustawa

z dnia … 2020 r.

o rozliczaniu ceny lokali w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości[[1]](#footnote-1))

Art. 1. 1. Ustawa określa:

1) zasady zbywania nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości z rozliczaniem
w cenie tych nieruchomości ceny lokali lub budynków przekazywanych gminie przez nabywcę nieruchomości;

2) sposób postępowania z lokalami lub budynkami przekazanymi gminie przez nabywcę nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości, których cenę rozliczono w cenie zbywanych nieruchomości.

2. W zakresie nieuregulowanym w niniejszej ustawie stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65, 284, 471
i 782).

Art. 2. Użyte w ustawie określenia oznaczają:

1) inwestor – podmiot, który realizuje inwestycję;

2) inwestycja – przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane realizowane z wykorzystaniem nieruchomości zbywanej z gminnego zasobu nieruchomości z rozliczaniem w cenie tej nieruchomości ceny lokali lub budynków przekazywanych gminie przez inwestora;

3) organ właściwy – wójta, burmistrza lub prezydenta miasta gospodarującego gminnym zasobem nieruchomości, z którego pochodzi nieruchomość zbywana z rozliczaniem
w cenie tej nieruchomości ceny lokali lub budynków przekazywanych gminie przez inwestora.

Art. 3. Cena lokali lub budynków przekazywanych przez inwestora na własność gminie w związku z nabyciem przez tego inwestora własności nieruchomości zbywanej z gminnego zasobu nieruchomości może podlegać rozliczeniu w cenie tej nieruchomości, zwanemu dalej „rozliczeniem „lokal za grunt””. Rozliczenie „lokal za grunt” następuje na zasadach określonych w niniejszej ustawie.

Art. 4. 1. O zbyciu nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt” rozstrzyga rada gminy w ramach właściwości, o której mowa
w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U.
z 2020 r. poz. 713).

2. Do projektu uchwały określającej zasady zbycia nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt”, zwanej dalej „uchwałą”, dołącza się wycenę tej nieruchomości dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego nie wcześniej niż 3 miesiące przed dniem złożenia projektu uchwały radzie gminy.

3. Uchwała wskazuje:

1) minimalną i maksymalną liczbę i powierzchnię użytkową lokali lub budynków,

2) przeznaczenie lokali lub budynków,

3) minimalny standard lokali lub budynków, obejmujący w szczególności:

a) w przypadku lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
w których nie wyodrębniono lokalu – wyposażenie i wykończenie, dostępność dla osób niepełnosprawnych, rozmieszczenie i zaprojektowanie pomieszczeń, dostęp pomieszczeń do balkonu, tarasu lub loggi, pomieszczenia przynależne, parametry określające efektywność energetyczną, a także ekspozycję i umiejscowienie lokalu w budynku,

b) w przypadku lokali o innym przeznaczeniu lub budynków o innym przeznaczeniu, w których nie wyodrębniono lokalu – wyposażenie i wykończenie, dostępność dla osób niepełnosprawnych, parametry określające efektywność energetyczną, a także ekspozycję i umiejscowienie lokalu w budynku,

4) wymogi dotyczące lokalizacji lokali lub budynków,

5) cenę 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu lub budynku

– przeznaczonych do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt” oraz termin przekazania tych lokali lub budynków, liczony od dnia przeniesienia na inwestora własności zbywanej nieruchomości.

4. Do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt” mogą być przeznaczone wyłącznie lokale lub budynki wolne od obciążeń, praw
i roszczeń osób trzecich.

5. Wymogi dotyczące lokalizacji lokali lub budynków przeznaczonych do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt” obejmują wskazanie, że te lokale lub budynki mogą pochodzić:

1) wyłącznie z inwestycji;

2) z inwestycji lub przedsięwzięcia innego niż inwestycja;

3) wyłącznie z przedsięwzięcia innego niż inwestycja.

6. Dla lokali lub budynków przeznaczonych do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt” pochodzących z przedsięwzięcia innego niż inwestycja uchwała może wskazywać dodatkowe wymogi dotyczące ich lokalizacji,
w szczególności dotyczące odległości od budynków użyteczności publicznej, w tym budynków wykorzystywanych na potrzeby oświaty, wychowania lub opieki zdrowotnej, oraz dostępu do środków transportu publicznego.

7. Cena 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu lub budynku przeznaczonego do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt” nie może przekroczyć wartości średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w rozumieniu art. 2 pkt 14 ustawy z dnia
20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2020 r. poz. 551), zwanego dalej „średnim wskaźnikiem przeliczeniowym”.

8. Cena 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu lub budynku przeznaczonego do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt”, ustalona zgodnie z zasadą określoną w ust. 7, może zostać podwyższona w uchwale, jednak nie więcej niż o:

1) 20% wartości średniego wskaźnika przeliczeniowego – w przypadku wskazania przez radę gminy minimalnego standardu tego lokalu lub budynku w zakresie wyposażenia
i wykończenia na poziomie umożliwiającym:

a) zasiedlenie – w przypadku lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w którym nie wyodrębniono lokalu,

b) rozpoczęcie używania – w przypadku lokalu o innym przeznaczeniu lub budynku
o innym przeznaczeniu, w którym nie wyodrębniono lokalu;

2) 10% wartości średniego wskaźnika przeliczeniowego – w przypadku pochodzącego
z inwestycji:

a) lokalu w budynku wpisanym do rejestru zabytków lub znajdującym się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków,

b) budynku wpisanego do rejestru zabytków lub znajdującego się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków;

3) 10% wartości średniego wskaźnika przeliczeniowego – w przypadku pochodzącego
z inwestycji:

a) lokalu w budynku znajdującym się na obszarze rewitalizacji, o którym mowa
w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U.
z 2020 r. poz. 802), lub na obszarze objętym programem zawierającym działania służące wyprowadzeniu obszaru zdegradowanego ze stanu kryzysowego, o którym mowa w art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji,

b) budynku znajdującego się na obszarze rewitalizacji, o którym mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, lub na obszarze objętym programem zawierającym działania służące wyprowadzeniu obszaru zdegradowanego ze stanu kryzysowego, o którym mowa w art. 52 ust. 1 ustawy
z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

9. Łączna cena lokali lub budynków przeznaczonych do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt”, ustalona jako iloczyn wskazanych
w uchwale maksymalnej powierzchni użytkowej tych lokali lub budynków oraz ceny 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu lub budynku, nie może być wyższa niż wartość nieruchomości, której dotyczy uchwała, określona przez rzeczoznawcę majątkowego.

10. W przypadku podwyższenia ceny 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu lub budynku na zasadach, o których mowa w ust. 8 pkt 2 lub 3, łączna cena lokali lub budynków przeznaczonych do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt” ustalona w sposób, o którym mowa w ust. 9, nie może być wyższa niż 90% wartości nieruchomości, której dotyczy uchwała, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Art. 5. 1. Zbycie nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt” następuje w drodze przetargu.

2. Przetarg na zbycie nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt”, zwany dalej „przetargiem”, przeprowadza się w formie przetargu pisemnego nieograniczonego.

3. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedmiotem przetargu może być wyłącznie nieruchomość, w odniesieniu do której wydano na rzecz gminy decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Art. 6. 1. Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza organ właściwy. Przetarg ogłasza się nie wcześniej niż po upływie terminu, o którym mowa w art. 91 ust. 1 zdanie drugie ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

2. W ogłoszeniu o przetargu wskazuje się:

1) termin i miejsce składania ofert oraz termin i miejsce części jawnej przetargu;

2) położenie i oznaczenie nieruchomości według ewidencji gruntów i budynków poprzez wskazanie identyfikatora działki ewidencyjnej oraz adresu, jeżeli został nadany;

3) numer księgi wieczystej, a w przypadku braku księgi wieczystej dokument potwierdzający posiadanie przez gminę praw do nieruchomości;

4) powierzchnię nieruchomości według ewidencji gruntów i budynków;

5) rodzaj nieruchomości, przez wskazanie nieruchomości gruntowej niezabudowanej, nieruchomości gruntowej zabudowanej, nieruchomości budynkowej albo nieruchomości lokalowej, oraz jej opis;

6) dotychczasowy sposób zagospodarowania nieruchomości oraz przeznaczenie nieruchomości wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo, w razie jego braku, z decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
o której mowa w art. 5 ust. 3;

7) obciążenia nieruchomości oraz zobowiązania, których przedmiotem jest nieruchomość;

8) dostęp nieruchomości do podstawowych urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów infrastruktury społecznej, w tym odległość od budynków użyteczności publicznej oraz dostęp do środków transportu publicznego;

9) wynikające z uchwały:

a) minimalną i maksymalną liczbę i powierzchnię użytkową oraz minimalny standard lokali lub budynków przeznaczonych do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt”,

b) przeznaczenie lokali lub budynków przeznaczonych do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt”,

c) wymogi dotyczące lokalizacji lokali lub budynków przeznaczonych do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt”,

d) cenę 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu lub budynku przeznaczonego do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt”,

e) termin przekazania gminie na własność lokali lub budynków w ramach rozliczenia „lokal za grunt”, liczony od dnia przeniesienia na inwestora własności zbywanej nieruchomości;

10) cenę wywoławczą;

11) skutki uchylenia się od zawarcia umowy stanowiącej podstawę przeniesienia na inwestora własności nieruchomości;

12) formy zabezpieczenia wykonania zobowiązań, które będą wynikać z umowy stanowiącej podstawę przeniesienia na inwestora własności nieruchomości;

13) formę, termin i miejsce wniesienia wadium oraz jego wysokość, nie niższą niż 5% i nie wyższą niż 20% ceny wywoławczej;

14) zastrzeżenie, że organowi właściwemu przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert;

15) dodatkowe warunki przetargu oraz termin i miejsce, w którym można zapoznać się
z tymi warunkami, jeżeli dotyczy.

3. Organ właściwy ustala cenę wywoławczą nieruchomości zbywanej w przetargu
w wysokości nie niższej niż wartość tej nieruchomości określona w wycenie dołączonej do projektu uchwały dotyczącej tej nieruchomości.

4. W przypadku gdy nieruchomość zbywana w przetargu:

1) jest wpisana do rejestru zabytków lub znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, lub

2) znajduje się na obszarze rewitalizacji, o którym mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia
9 października 2015 r. o rewitalizacji, lub na obszarze objętym programem zawierającym działania służące wyprowadzeniu obszaru zdegradowanego ze stanu kryzysowego, o którym mowa w art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r.
o rewitalizacji,

– cenę wywoławczą tej nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż 90% wartości nieruchomości określonej w wycenie dołączonej do projektu uchwały dotyczącej tej nieruchomości.

Art. 7. 1. Oferta inwestora zawiera:

1) podstawowe informacje o inwestorze, w tym jego:

a) imię i nazwisko, nazwę albo firmę,

b) dane teleadresowe,

c) numer w Krajowym Rejestrze Sądowym, jeżeli został nadany,

d) formę prawną prowadzenia działalności gospodarczej, jeżeli dotyczy;

2) datę sporządzenia oferty;

3) informacje o inwestycji, w tym liczbę i powierzchnię użytkową planowanych do objęcia tą inwestycją lokali lub budynków w podziale na lokale mieszkalne, lokale o innym przeznaczeniu, budynki mieszkalne jednorodzinne, w których nie wyodrębniono lokalu, lub budynki o innym przeznaczeniu, w których nie wyodrębniono lokalu;

4) oferowaną cenę za nieruchomość i sposób jej zapłaty;

5) wskazanie lokali lub budynków oferowanych do przekazania na własność gminie
w ramach rozliczenia „lokal za grunt”, w tym informacje o:

a) łącznej liczbie i powierzchni użytkowej tych lokali lub budynków,

b) powierzchni użytkowej poszczególnych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których nie wyodrębniono lokalu, lub budynków o innym przeznaczeniu, w których nie wyodrębniono lokalu,

c) standardzie tych lokali lub budynków w sposób pozwalający na ocenę spełnienia warunku w zakresie minimalnego standardu lokali lub budynków wskazanego
w ogłoszeniu o przetargu zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 9 lit. a,

d) lokalizacji tych lokali lub budynków – w przypadku lokali lub budynków pochodzących z przedsięwzięcia innego niż inwestycja,

e) braku związanych z tymi lokalami lub budynkami obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich – w przypadku istniejących lokali lub budynków pochodzących
z przedsięwzięcia innego niż inwestycja;

6) proponowany sposób realizacji dodatkowych warunków przetargu, jeżeli dotyczy;

7) oświadczenie, że inwestor zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń.

2. Do oferty dołącza się kopię dowodu wniesienia wadium.

Art. 8. 1. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni i nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia zamknięcia pierwszego przetargu, organ właściwy przeprowadza drugi przetarg.

2. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, organ właściwy może organizować kolejne przetargi, ogłaszane po sobie nie wcześniej niż po upływie 30 dni i nie później niż po upływie 6 miesięcy od dnia zamknięcia poprzedniego przetargu.

3. Przy ustalaniu ceny wywoławczej w drugim albo kolejnym przetargu stosuje się zasady określone w art. 6 ust. 3 i 4.

Art. 9. 1. Umowa przenosząca na inwestora własność nieruchomości zbywanej
w przetargu, zwana dalej „umową”, zawiera w szczególności:

1) dane identyfikujące nieruchomość, w tym:

a) położenie i oznaczenie nieruchomości według ewidencji gruntów i budynków poprzez wskazanie identyfikatora działki ewidencyjnej oraz adresu, jeżeli został nadany,

b) numer księgi wieczystej,

c) powierzchnię nieruchomości według ewidencji gruntów i budynków;

2) informacje o inwestycji, w tym termin jej zakończenia – w przypadku, gdy lokale lub budynki planowane do przekazania na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt” będą pochodziły z inwestycji;

3) cenę nieruchomości uzyskaną w wyniku przetargu;

4) zobowiązanie inwestora do przekazania na własność gminie lokali lub budynków wolnych od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, w liczbie, standardzie i lokalizacji oraz o powierzchni użytkowej zgodnych z ofertą w terminie wskazanym w ogłoszeniu
o przetargu zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 9 lit. e;

5) cenę lokali lub budynków, które inwestor zobowiązuje się przekazać gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt”, ustaloną jako iloczyn łącznej powierzchni użytkowej tych lokali lub budynków oraz ceny 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu lub budynku wskazanej w ogłoszeniu o przetargu zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 9 lit. d;

6) formy zabezpieczenia wykonania zobowiązań wynikających z umowy oraz kary umowne;

7) zobowiązanie gminy do przeniesienia na inwestora decyzji o warunkach zabudowy
i zagospodarowania terenu, o której mowa w art. 5 ust. 3, oraz termin dokonania tego przeniesienia – w przypadku, gdy inwestor zamierza realizować inwestycję zgodnie
z warunkami ustalonymi w tej decyzji.

2. Różnica między ceną nieruchomości uzyskaną w wyniku przetargu a ceną lokali lub budynków, które inwestor zobowiązał się w umowie przekazać na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt”, podlega zapłacie pieniężnej.

Art. 10. 1. Zbycie nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości z rozliczaniem „lokal za grunt” następuje z zastrzeżeniem prawa odkupu.

2. Prawo odkupu przysługuje gminie w przypadku nieprzekazania gminie lokali lub budynków, które inwestor zobowiązał się przekazać w ramach rozliczenia „lokal za grunt”, w terminie określonym w umowie.

3. Prawo odkupu gmina wykonuje przez oświadczenie złożone inwestorowi. Oświadczenie o wykonaniu prawa odkupu sporządza się w formie aktu notarialnego.

4. Z chwilą wykonania prawa odkupu inwestor jest obowiązany przenieść na gminę własność nieruchomości, wobec której gmina wykonuje prawo odkupu, za zwrotem części ceny nieruchomości stanowiącej kwotę zapłaconą przez inwestora przed dniem wykonania prawa odkupu oraz kosztów zbycia, a także za zwrotem nakładów. Zwrot nakładów, które nie stanowiły nakładów koniecznych, należy się inwestorowi tylko w granicach istniejącego zwiększenia wartości nieruchomości.

5. W przypadku zmniejszenia wartości nieruchomości, wobec której gmina wykonuje prawo odkupu, z powodu działań podjętych przez inwestora, kwotę ustaloną zgodnie z ust. 4 pomniejsza się o kwotę odpowiadającą zmniejszeniu wartości nieruchomości.

6. Prawo odkupu przysługuje gminie w okresie 5 lat od dnia zbycia nieruchomości
z gminnego zasobu nieruchomości z rozliczaniem „lokal za grunt”.

7. Prawo odkupu podlega ujawnieniu w księdze wieczystej.

8. Do prawa odkupu nie stosuje się przepisów art. 593 i art. 594 ustawy z dnia
23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 i 1495 oraz z 2020 r. poz. 875).

Art. 11. 1. Gmina może dokonać przeniesienia, w drodze bezprzetargowej, praw do lokali lub budynków przekazanych jej na własność przez inwestora w ramach rozliczenia „lokal za grunt” na:

1) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółkę akcyjną, w której gmina lub gminy dysponują ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu;

2) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółkę akcyjną, w której Skarb Państwa lub inne państwowe osoby prawne dysponują ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu.

2. W odniesieniu do lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których nie wyodrębniono lokalu, umowa przenosząca prawa do lokali lub budynków przekazanych gminie na własność przez inwestora w ramach rozliczenia „lokal za grunt” na spółkę, o której mowa w ust. 1, określa w szczególności:

1) zasady wynajmu lokali lub budynków;

2) zasady naboru najemców lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których nie wyodrębniono lokalu, z uwzględnieniem kryteriów pierwszeństwa, o których mowa w art. 8 ust. 2 pkt 1–4 i 6–13 ustawy z dnia
20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych
w pierwszych latach najmu mieszkania.

Art. 12. Właściwy miejscowo wojewoda niezwłocznie informuje ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa
o podjęciu przez radę gminy uchwały.

Art. 13. 1. Gmina zbywająca nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości
z rozliczeniem „lokal za grunt” przekazuje właściwemu miejscowo wojewodzie kwartalne informacje o:

1) liczbie rozstrzygniętych przetargów,

2) liczbie zawartych umów,

3) liczbie i łącznej powierzchni użytkowej lokali i budynków przekazanych na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt”, w podziale na:

a) lokale mieszkalne, lokale o innym przeznaczeniu, budynki mieszkalne jednorodzinne, w których nie wyodrębniono lokalu, oraz budynki o innym przeznaczeniu, w których nie wyodrębniono lokalu,

b) lokale i budynki pochodzące z inwestycji oraz lokale i budynki pochodzące
z przedsięwzięcia innego niż inwestycja,

4) liczbie i powierzchni użytkowej lokali i budynków, do których prawa przeniesiono
w trybie art. 11 ust. 1

− w terminie 14 dni od dnia upływu kwartału, którego dotyczą te informacje.

2. Właściwy miejscowo wojewoda przekazuje informacje, o których mowa w ust. 1, zestawione dla obszaru danego województwa, ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa,
w terminie 45 dni od dnia upływu kwartału, którego dotyczą te informacje.

Art. 14. W ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020 r. poz. 508) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 1 w pkt 1 w lit. c średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. d w brzmieniu:

„d) komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej;”;

2) w art. 2:

a) w pkt 5a lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) jednoosobową spółkę gminną, której gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, albo zadania związanego z komunalną infrastrukturą techniczną lub infrastrukturą społeczną, zwaną dalej „jednoosobową spółką gminną”,”,

b) w pkt 10 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 11 i 12 w brzmieniu:

„11) komunalnej infrastrukturze technicznej − należy przez to rozumieć obiekty budowlane służące wykonywaniu zadań własnych gminy lub powiatu obejmujących sprawy dróg, ulic, mostów, placów, wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych oraz lokalnego transportu zbiorowego;

12) infrastrukturze społecznej − należy przez to rozumieć obiekty budowlane służące wykonywaniu zadań własnych gminy lub powiatu obejmujących sprawy ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury, kultury fizycznej i turystyki oraz zieleni i zadrzewień.”;

3) po art. 5a dodaje się art. 5b w brzmieniu:

„Art. 5b. 1. Finansowego wsparcia udziela się gminie, jednoosobowej spółce gminnej, związkowi międzygminnemu albo powiatowi, jako beneficjentowi wsparcia, na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na realizacji służącej zaspokojeniu potrzeb lokalnej społeczności komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej, zwanego dalej „przedsięwzięciem infrastrukturalnym”, jeżeli realizacja tego przedsięwzięcia jest powiązana z realizacją:

1) przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w którego kosztach gmina partycypuje finansowo w sposób określony zgodnie z art. 15a ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego;

2) przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 3 lub art. 4;

3) przedsięwzięcia, w którego kosztach gmina partycypuje w sposób określony zgodnie z art. 5 ust. 3 pkt 1 lub art. 5a ust. 2 pkt 1;

4) inwestycji mieszkaniowej w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2020 r. poz. 551);

5) inwestycji w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia … o rozliczaniu ceny lokali
w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości (Dz. U.
poz. ...).

2. Finansowe wsparcie na przedsięwzięcie infrastrukturalne może być udzielone jednokrotnie w zakresie przedsięwzięcia albo inwestycji, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, jeżeli wniosek, o którym mowa w art. 8, na przedsięwzięcie infrastrukturalne został złożony przed upływem 5 lat od dnia oddania do użytkowania przedsięwzięcia albo inwestycji, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5.

3. Finansowego wsparcia udziela się również gminie, związkowi międzygminnemu, jednoosobowej spółce gminnej albo powiatowi, jako beneficjentowi wsparcia, na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia infrastrukturalnego realizowanego przez inwestora, który realizuje przedsięwzięcie albo inwestycję, o których mowa w ust. 1 pkt 1 albo pkt 3–5.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, warunkiem udzielenia finansowego wsparcia jest zawarcie przez gminę, związek międzygminny, jednoosobową spółkę gminną albo powiat umowy z inwestorem określającej w szczególności udział gminy, związku międzygminnego, jednoosobowej spółki gminnej albo powiatu w kosztach przedsięwzięcia infrastrukturalnego.

5. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, przedsięwzięcie infrastrukturalne stanowi odrębne przedsięwzięcie w rozumieniu niniejszej ustawy.”;

4) w art. 13:

a) w ust. 1 w pkt 5 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 6 w brzmieniu:

„6) 10% kosztów przedsięwzięcia infrastrukturalnego – w przypadkach, o których mowa w art. 5b.”,

b) w ust. 1a we wprowadzeniu do wyliczenia wyrazy „w ust. 1” zastępuje się wyrazami „w ust. 1 pkt 1–5”,

c) dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. Wysokość finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięcia infrastrukturalnego nie może przekroczyć:

1) wysokości partycypacji gminy w kosztach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego – w przypadku, o którym mowa w art. 5b ust. 1 pkt 1;

2) wysokości udziału gminy albo związku międzygminnego w kosztach przedsięwzięcia, z uwzględnieniem ust. 4 – w przypadku, o którym mowa w art. 5b ust. 1 pkt 3;

3) iloczynu 20% średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia
1 m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w rozumieniu art. 2 pkt 14 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, obliczonego dla danej gminy według stanu na dzień złożenia wniosku o wsparcie na realizację przedsięwzięcia infrastrukturalnego, oraz powierzchni użytkowej mieszkań w rozumieniu art. 2 pkt 8 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania – w przypadku, o którym mowa w art. 5b ust. 1 pkt 4;

4) ceny nieruchomości zbytej przez gminę na zasadach określonych w ustawie z dnia … o rozliczaniu ceny lokali w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości – w przypadku, o którym mowa w art. 5b ust. 1 pkt 5.”;

5) w art. 14 w pkt 1 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1–4, art. 4 oraz art. 5b:”;

6) w art. 14a ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Przedsięwzięcia realizowane z wykorzystaniem finansowego wsparcia, z wyłączeniem przedsięwzięć, o których mowa w art. 4, i przedsięwzięć infrastrukturalnych, o których mowa w art. 5b, podejmuje się w oparciu o standardy dotyczące przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięcia.”;

7) w art. 16 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Przez zakończenie realizacji przedsięwzięcia rozumie się sytuację, w której, zgodnie z odrębnymi przepisami, można przystąpić do użytkowania lokali mieszkalnych lub budynków pozyskanych w wyniku przedsięwzięcia albo do użytkowania komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej zrealizowanej w wyniku przedsięwzięcia infrastrukturalnego.”;

8) w art. 17:

 a) w ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„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, art. 4 oraz art. 5b;”,

 b) w ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„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, art. 4 oraz art. 5b;”;

9) w art. 18 w ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„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, art. 4 ust. 1 i 2, art. 5 ust. 1 oraz art. 5b;”;

10) w art. 21 w ust. 1 w pkt 5 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 6 w brzmieniu:

„6) zbyć lub zmienić przeznaczenia komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej, o których mowa w art. 5b.”.

Art. 15. W ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości
(Dz. U. z 2018 r. poz. 2363 oraz z 2019 r. poz. 1309) w art. 52 w ust. 1 w pkt 7 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 8 w brzmieniu:

„8) w celu zbycia tej nieruchomości z rozliczeniem w jej cenie ceny lokali lub budynków przekazywanych gminie przez nabywcę nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia … o rozliczaniu ceny lokali w cenie nieruchomości zbywanych
z gminnego zasobu nieruchomości (Dz. U. poz. …).”.

Art. 16. W ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2020 r. poz. 551) wprowadza się następujące zmiany:

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

„Art. 7a. Warunków, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 2 i art. 7, nie stosuje się
do najemców lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
do których prawa zostały przeniesione zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia …
o rozliczaniu ceny lokali w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości (Dz. U. poz. …), zwanej dalej „ustawą „lokal za grunt””.”;

2) w art. 9:

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

„1a. W przypadku lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych, do których prawa zostały przeniesione zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy „lokal za grunt”, okres, o którym mowa w ust. 1, liczy się od miesiąca,
w którym została zawarta umowa, o której mowa w art. 11 ust. 2 ustawy „lokal za grunt”.”,

b) w ust. 3 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) krótszego niż 15 lat okresu stosowania dopłat z uwagi na warunek, o którym mowa w ust. 1 albo 1a, w tym w przypadku kolejnego najemcy mieszkania”;

3) w art. 12:

a) w ust. 1 wyrazy „miejscowo dla inwestycji mieszkaniowej” zastępuje się wyrazami „ze względu na miejsce położenia mieszkań”,

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

„2a. W przypadku lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych, do których prawa zostały przeniesione zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy „lokal za grunt”, we wniosku o zawarcie umowy w sprawie stosowania dopłat określa się:

1) liczbę mieszkań zgłoszonych gminie przez wynajmującego;

2) wstępne kwoty zapotrzebowania na środki zabezpieczające stosowanie dopłat, określone, dla każdego roku, przy uwzględnieniu poniższych założeń:

a) dopłaty są stosowane w związku z najmem wszystkich mieszkań zgłoszonych gminie przez wynajmującego z uwzględnieniem:

− aktualnej, na dzień złożenia tego wniosku, wartości średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych,

− powierzchni normatywnych wynoszących, w przypadku każdego mieszkania, 65 m2, nie więcej jednak niż powierzchnia użytkowa danego mieszkania − w przypadku, gdy mieszkanie nie zostało wynajęte,

− powierzchni normatywnych ustalonych dla najemców − w przypadku, gdy mieszkanie zostało wynajęte,

b) dla wszystkich mieszkań:

− początkiem okresu dopłatowego będzie początek kwartału następującego po kwartale, w którym jest składany wniosek,

− dopłaty są stosowane nieprzerwanie przez 15 lat.”;

4) w art. 24 dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

„2. W przypadkach, o których mowa w art. 4 ust. 5 i 6, art. 9 ust. 2, art. 15 ust. 4, 6, i 8−10, art. 16 ust. 5 i 11, art. 17 ust. 2 i 3 oraz art. 19 ust. 5, przez inwestora rozumie się również wynajmującego lokale mieszkalne lub budynki mieszkalne jednorodzinne,
do których prawa zostały przeniesione zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy „lokal za grunt”.”.

Art. 17. W ustawie z dnia 23 października 2018 r. o Funduszu Dróg Samorządowych (Dz. U. poz. 2161 i 2383 oraz z 2019 r. poz. 1815) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 24 w ust. 1 w pkt 5 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 6
w brzmieniu:

„6) poprawę dostępności terenów objętych przedsięwzięciami lub inwestycjami, o których mowa w art. 5b ust. 1 pkt 1−5 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020 r. poz. 508), zwanymi dalej „inwestycjami mieszkaniowymi”.”;

2) w art. 26 w ust. 1 część wspólna otrzymuje brzmienie:

„− mając na względzie poprawę dostępności komunikacyjnej obszarów o niższej zamożności lub obszarów objętych inwestycjami mieszkaniowymi, wyrównywanie szans rozwojowych regionów i budowanie spójności terytorialnej kraju lub zgodność
z programami realizowanymi przez Radę Ministrów.”.

Art. 18. W ustawie z dnia 23 października 2018 r. o Funduszu Solidarnościowym
(Dz. U. poz. 2192, z 2019 r. poz. 1622, 1696 i 2473 oraz z 2020 r. poz. 321) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 13 w ust. 6 w pkt 4 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 5
w brzmieniu:

„5) rozpoczęcie realizacji lub przyczynienie się do rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia lub inwestycji, o których mowa w art. 5b ust. 1 pkt 1−5 ustawy
z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020 r. poz. 508), w okresie
24 miesięcy przed dniem złożenia wniosku − w przypadku, gdy wnioskodawcą jest gmina.”;

2) w art. 14 w ust. 8 w pkt 4 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 5
w brzmieniu:

„5) rozpoczęcie realizacji lub przyczynienie się do rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia lub inwestycji, o których mowa w art. 5b ust. 1 pkt 1−5 ustawy
z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń, w okresie 24 miesięcy przed dniem złożenia wniosku − w przypadku, gdy wnioskodawcą jest gmina.”.

Art. 19. W ustawie z dnia 16 maja 2019 r. o Funduszu rozwoju przewozów autobusowych o charakterze użyteczności publicznej (Dz. U. poz. 1123 oraz z 2020 r. poz. 875) w art. 25 w ust. 1 w pkt 7 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 8
w brzmieniu:

„8) zapewnienie dostępności komunikacyjnej terenów objętych przedsięwzięciami lub inwestycjami, o których mowa w art. 5b ust. 1 pkt 1−5 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni
i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020 r. poz. 508).”.

Art. 20. W sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustaw zmienianych w art. 17−19 w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 21. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2021 r.

ZA ZGODNOŚĆ POD WZGLĘDEM PRAWNYM,

LEGISLACYJNYM I REDAKCYJNYM

Aneta Mijal

Zastępca Dyrektora Departamentu Prawnego

w Ministerstwie Rozwoju

/podpisano elektronicznie/

1. ) Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń, ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, ustawę z dnia 23 października 2018 r. o Funduszu Dróg Samorządowych, ustawę z dnia 23 października 2018 r. o Funduszu Solidarnościowym i ustawę z dnia
16 maja 2019 r. o Funduszu rozwoju przewozów autobusowych o charakterze użyteczności publicznej. [↑](#footnote-ref-1)