



Warszawa, 30 czerwca 2017 r.

Opinia do ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw

(druk nr 533)

I. Cel i przedmiot ustawy

Uchwalona przez Sejm w dniu 22 czerwca 2017 r. ustawa o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw ma na celu ułatwienie realizacji inwestycji budownictwa mieszkaniowego nie tylko w formie mieszkań na wynajem, ale także w formie spółdzielczych mieszkań lokatorskich.

Jak wynika z uzasadnienia do projektu ustawy konieczność wprowadzenia zmian do ustawy wynika z założeń projektu Narodowego Programu Mieszkaniowego oraz wniosków płynących z realizacji pierwszej edycji programu popierania budownictwa mieszkaniowego w zakresie społecznego budownictwa czynszowego, uruchomionej w dniu 1 listopada 2015 r. na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw. Nowelizacja ustawy ma być odpowiedzią na sygnalizowane przez inwestorów bariery udziału w programie: finansowanie wyłącznie lokali na wynajem, bez możliwości finansowania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, bezwzględny warunek przeznaczenia minimum 50% lokali dla osób wychowujących co najmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, czy też bariery w finansowaniu przedsięwzięć, problemy wynikające z dalszej eksploatacji lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach programu w tym znacznie obniżone w wyniku ostatniej nowelizacji limity dochodowe najemców w zasobach na wynajem, zaostrzone zasady podnoszenia czynszu osobom o dochodach przekraczających nawet nieznacznie limity określone ustawą, mechanizm waloryzacji wpłaconej partycypacji w kosztach budowy lokali.

Wobec powyższego uchwalona ustawa dokonuje zmian w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawie z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw.

Obecnie w ramach programu możliwe jest ubieganie się o finansowe wsparcie przewidziane jedynie na budowę lokali mieszkalnych na wynajem. W ramach zmian umożliwiono finansowanie innych powierzchni użytkowych, które będą służyły zaspokajaniu potrzeb np. osób starszych (art. 1 pkt 1, pkt 2 lit. a i b). Zrezygnowano z obowiązku zawarcia w treści umowy pomiędzy kredytobiorcą a gminą zobowiązania wskazującego minimalną liczbę lokali mieszkalnych, których najemcami będą osoby wychowujące co najmniej jedno dziecko, na poziomie nie mniejszym niż 50% wszystkich lokali co stanowiło w dużej mierze barierę uczestnictwa w programie w przypadku społeczności lokalnych o niższym udziale rodzin z dziećmi (art. 1 pkt 2 lit c).

W celu ułatwienia finansowania przedsięwzięć realizowanych w ramach programu społecznego budownictwa czynszowego podwyższono maksymalny poziom kwoty partycypacji najemcy w kosztach budowy lokalu z 25% do 30% co ma zapewnić większą elastyczność wymaganą na etapie finansowania, a także wpłynąć na niższe czynsze w zasobach towarzystw budownictwa społecznego (art. 1 pkt 8 lit. a). Doprecyzowano także wzór dotyczący obliczenia kwoty zwracanej partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego (art. 1 pkt 8 lit. b).

Wprowadzono zasadę, zgodnie z którą osoba fizyczna, która zawarła z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, może bez zgody towarzystwa dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tej umowy na rzecz wskazanego przez siebie najemcy, pod warunkiem że najemca jest małżonkiem, krewnym albo powinowatym tej osoby (art. 1 pkt 7 lit. c)

Podwyższono limity dochodowe uprawniające do najmu lokalu mieszkalnego w sytuacji, gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy partycypacji przewidującej udział w kosztach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego na poziomie nie niższym niż 10% (art. 1 pkt 9).

Ważną zmianą z punktu widzenia najemcy jest przyjęcie bardziej elastycznych zasad w przypadku przekroczenia przez najemcę określonych w ustawie progów dochodowych.

Zrezygnowano m.in. z obowiązku automatycznego podwyższania stawki czynszu w przypadku niewielkiej nawet nadwyżki uzyskiwanych dochodów w ramach gospodarstwa domowego (art. 1 pkt 9 lit. d).

Wyraźnie wskazano, że w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego ustanowionego dla lokalu wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego spółdzielnia mieszkaniowa nie może zastosować procedury przetargowej określonej w art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki określone ustawą (art. 1 pkt 4 lit. b).

Zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gmin i o zmianie Kodeksu cywilnego są konsekwencją zmian w zakresie możliwości finansowania budowy przez spółdzielnie mieszkaniowe lokali mieszkalnych, do których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego i określenie zasad ustanawiania takiego prawa oraz doprecyzowanie w jakim zakresie należy stosować przepisy ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego jeżeli chodzi o czynsz w zasobach TBS oraz spółek gminnych (art. 2 i art. 3).

Ustawa ma wejść w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

II. Przebieg prac legislacyjnych

Projekt ustawy stanowił przedłożenie rządowe (druk sejmowy nr 1561). Prace nad ustawą prowadziły Komisja Finansów Publicznych oraz Komisja Infrastruktury, które przedstawiły wspólne sprawozdanie (druk sejmowy nr 1594). Projekt ustawy uległ nieznacznym zmianom o charakterze legislacyjnym. W drugim czytaniu zgłoszono poprawkę zmierzającą do tego, aby finansowanie zwrotne mogło być udzielane również na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych wraz z dodatkowymi powierzchniami użytkowymi przeznaczonymi na zaspokajanie potrzeb nie tylko osób starszych, ale również osób wychowujących przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko oraz obowiązek wskazania przez podmiot, który chce skorzystać z finansowania zwrotnego w umowie z gminą właściwą miejscowo dla planowanego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, nie planowanej a minimalnej, nie mniejszej niż 30% wszystkich lokali utworzonych w wyniku realizacji przedsięwzięcia, liczby lokali

mieszkalnych przeznaczonych dla osób wychowujących przynajmniej jedno dziecko własne lub przysposobione.

Poprawka nie uzyskała poparcia.

Sejm uchwalił ustawę w brzmieniu zaproponowanym w sprawozdaniu Komisji.

III. Uwagi szczegółowe

W art. 2 w pkt 2 w lit b została zawarta zmiana polegająca na usunięciu zbędnego adresu publikacyjnego Dziennika Ustaw z uwagi na zastosowanie go w przepisie wcześniejszym. Zmiana ta powinna znaleźć się w art. 3 ustawy, bowiem dotyczy art. 11 ust. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Propozycja poprawek:

–w art. 2 w pkt 2 w lit. a na końcu przecinek zastępuje się średnikiem oraz skreśla się lit. b;

–w art. 3 w poleceniu nowelizacyjnym po wyrazach „(Dz. U. z 2016 r. poz. 1610)” dodaje się wyrazy „wprowadza się następujące zmiany:”, pozostałą treść oznacza się jako pkt 1 oraz dodaje się pkt 2 w brzmieniu:

„2) w art. 11 w ust. 11 skreśla się wyrazy „(Dz. U. z 2015 r. poz.2071 oraz z 2016 r. poz. 195, 615 i 1250)”.”.

Aldona Figura

Starszy legislator