

**U S T A W A**

z dnia ..... 2017 r.

**o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw<sup>1)</sup>**

**Art. 1.** W ustawie 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) wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 1 otrzymuje brzmienie:

„Art. 1. Ustawa określa zasady gromadzenia oszczędności, finansowania przez Bank Gospodarstwa Krajowego niektórych przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych mających na celu budowę lokali mieszkalnych oraz zasady działania towarzystw budownictwa społecznego.”;

2) w art. 15a ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Finansowanie zwrotne jest udzielane na warunkach preferencyjnych:

1) towarzystwom budownictwa społecznego spełniającym warunek, o którym mowa w art. 24 ust. 2,

2) spółdzielniom mieszkaniowym,

3) spółkom z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółkom akcyjnym, w których gmina lub gminy dysponują odpowiednio ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu, niedziałającym w formie towarzystwa budownictwa społecznego, zwanym dalej „spółkami gminnymi”

– na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem oraz na budowę lokali, do których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem art. 15f ust. 2.”;

---

<sup>1)</sup> Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego.

3) w art. 15a po ust. 2 dodaje się ust. 2a i 2b w brzmieniu:

„2a. Jeżeli finansowanie zwrotne jest udzielane na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych, których docelową grupę najemców stanowić będą również osoby starsze, o których mowa w art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1704), finansowanie zwrotne jest udzielane także na budowę dodatkowych powierzchni użytkowych przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb tych osób.

2b. Koszty związane z utrzymaniem dodatkowych powierzchni użytkowych ponoszą najemcy w częściach równych, z zastrzeżeniem art. 28 ust. 2 pkt 2.”;

4) w art. 15a w ust. 3:

a) pkt 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2) planowaną liczbę lokali mieszkalnych utworzonych w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, których najemcami bądź osobami, którym przysługiwać będzie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, będą osoby wskazane przez gminę, w tym osoby będące aktualnie najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;

3) planowaną liczbę lokali mieszkalnych utworzonych w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, których pierwszymi najemcami bądź osobami, którym przysługiwać będzie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, będą osoby wychowujące przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, o którym mowa w art. 7 ust. 1a ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. z 2015 r. poz. 1865);”;

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

„4) planowaną liczbę lokali mieszkalnych utworzonych w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, których pierwszymi najemcami bądź osobami, którym przysługiwać będzie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, będą osoby starsze, o których mowa w ust. 2a.”;

5) w art. 15b w ust. 4 uchyla się pkt 2;

6) art. 15e otrzymuje brzmienie:

„Art. 15e. 1. Lokale mieszkalne oraz inne części przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w szczególności garaże lub miejsca postojowe w garażu

wielostanowiskowym, wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność, ani zbywane jako udziały we współwłasności nieruchomości, na której zrealizowano przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane.

2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1122 oraz z 2015 r. poz. 201) nie stosuje się.”;

7) art. 15f otrzymuje brzmienie:

„Art. 15f. 1. Do lokali mieszkalnych na wynajem wybudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe i spółki gminne przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, przepisy art. 28-33 stosuje się odpowiednio.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstałego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przez spółdzielnię mieszkaniową przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, może być ustanowione na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3.”;

8) art. 28 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych towarzystwa są ustalane przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwalała w szczególności na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę.”;

9) w art. 29:

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

„2a. Organizacja pożytku publicznego, realizująca cele, o których mowa w art. 30a ust. 2, może zawierać z towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, których będzie najemcą.”,

b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Pracodawcy, a także inne osoby prawne, które zawarły z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, z wyłączeniem umów, o których mowa w ust. 2, mogą bez zgody towarzystwa dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tych umów na rzecz wskazanych przez siebie najemców.”;

10) w art. 29a ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego uzyskana od osób, o których mowa w ust. 1, w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, nie może przekroczyć 30% kosztów budowy tego lokalu.”;

11) w art. 29a w ust. 3 wzór otrzymuje brzmienie:

$$P_z = P_w * \frac{C_z * (100\% - 0,75\% * n/4)}{C_w}$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

$P_z$  – kwota zwracanej partycypacji,

$P_w$  – kwota wpłaconej partycypacji,

$C_z$  – średnia arytmetyczna czterech kolejnych wartości wskaźnika ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego 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, 1854 i 1830 oraz z 2016 r. poz. 195) dla kwartałów poprzedzających kwartał, w którym nastąpiło opróżnienie lokalu,

$C_w$  - średnia arytmetyczna wartości wskaźnika ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego dla kwartału, w którym nastąpiło zawarcie umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego oraz dla trzech poprzedzających ten kwartał okresów kwartalnych,

$n$  – liczba pełnych kwartałów przypadających w okresie od dnia zawarcia umowy najmu lokalu do dnia, w którym nastąpiło opróżnienie lokalu.”;

12) w art. 30 w ust. 1 po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:

„2a) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, w przypadku, gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 29a ust. 1, przewidującej udział partycypanta w kosztach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego nie niższy niż 10%, nie przekracza:

- a) 110% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
  - b) 165% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
  - c) 205% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
  - d) 240% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
  - e) 240% w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 40% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym
- iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny oraz współczynnika 1,2.”;

13) w art. 30 w ust. 1 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, w innym przypadku niż wskazany w pkt 2a, albo przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. w innych przypadkach, niż wskazane w pkt 2, nie przekracza:

- a) 80% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
  - b) 120% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
  - c) 165% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
  - d) 200% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
  - e) 200% w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 40% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym
- iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny oraz współczynnika 1,2.”;

14) w art. 30 po ust. 1a dodaje się ust. 1b i 1c w brzmieniu:

„1b. W przypadku wystąpienia ważnych przyczyn uzasadniających zamianę lokalu, w szczególności takich jak:

- 1) powiększenie lub zmniejszenie się gospodarstwa domowego,
- 2) obniżenie się stanu technicznego lokalu utrudniającego w stopniu znacznym użytkowanie lokalu

- do dotychczasowych najemców lokali mieszkalnych, z którymi po rozwiązaniu umowy najmu zostanie zawarta nowa umowa najmu lokalu mieszkalnego, przy ustalaniu dopuszczalnej wysokości średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana kolejna umowa najmu, stosuje się przepisy obowiązujące w dniu zawarcia umowy najmu pierwszego zamienianego lokalu.

1c. Do nowych umów najmu, o których mowa w ust. 1b, w pozostałym zakresie dotyczącym zasad najmu stosuje się przepisy obowiązujące w dniu zawarcia umowy najmu pierwszego zamienianego lokalu.”;

15) w art. 30 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Najemca lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego jest obowiązany składać towarzystwu raz na 2 lata, w terminie do dnia 31 maja danego roku, deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz informować towarzystwo niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.”;

16) w art. 30 ust. 5 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) gdy najemca wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną odpowiednio w ust. 1 pkt 2, 2a lub 3 o więcej niż 10%, towarzystwo wypowiada umowę najmu w części dotyczącej czynszu, określając nową stawkę w wysokości o 1% wyższej od czynszu dotychczasowego za każdy 1% dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną odpowiednio w ust. 1 pkt 2, 2a lub 3, nie większą jednak od wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu umowy najmu okazjonalnego lokalu;”;

17) w art. 30 ust. 5 po pkt 3 dodaje się pkt 3a w brzmieniu:

„3a) gdy najemca wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną odpowiednio w ust. 1 pkt 2, 2a lub 3 o nie więcej niż 10%, towarzystwo może

wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu, określając nową stawkę w wysokości o 1% wyższej od czynszu dotychczasowego za każdy 1% dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną odpowiednio w ust. 1 pkt 2, 2a lub 3, jeżeli koszty wypowiedzenia umowy najmu przewyższą wysokość stawki, o którą planuje się podwyższyć dotychczasowy czynsz;”;

18) w art. 30:

a) ust. 5b i 5c otrzymuje brzmienie:

„5b. W przypadku, o którym mowa w ust. 5 pkt 3 i 3a, towarzystwo, na wniosek najemcy, skraca wskazany w ust. 3 okres złożenia kolejnej deklaracji. Jeżeli złożona przez najemcę deklaracja o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe za okres ostatnich 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku potwierdza, że wykazany dochód nie przekracza wysokości określonej odpowiednio w ust. 1 pkt 2, 2a lub 3, towarzystwo wypowiada umowę najmu w części dotyczącej czynszu, ustalając stawkę czynszu na niższym poziomie.

5c. Przepis ust. 5b stosuje się także, gdy średni miesięczny dochód przypadający na gospodarstwo domowe nadal przekracza wysokość określoną odpowiednio w ust. 1 pkt 2, 2a lub 3, ale jest mniejszy od dochodu będącego podstawą poprzedniego wypowiedzenia umowy w części dotyczącej czynszu.”,

b) dodaje się ust. 5d w brzmieniu:

„5d. W przypadku gdy najemca wykaże w trzech kolejnych deklaracjach dochody przekraczające wysokość określoną odpowiednio w ust. 1 pkt 2, 2a lub 3, w tym w trzeciej deklaracji dochody przekraczające o 50% wysokość określoną odpowiednio w ust. 1 pkt 2, 2a lub 3, towarzystwo wypowiada umowę najmu.”.

**Art. 2.** W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 oraz z 2015 r. poz. 201):

1) dodaje się art. 9<sup>1</sup> w brzmieniu:

„Art. 9<sup>1</sup>. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstałego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przez spółdzielnię mieszkaniową przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2015 r. poz. 2071, z późn. zm.), może być

ustanowione na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.";

2) w art. 11 dodaje się ust. 2<sup>5</sup> i 2<sup>6</sup> w brzmieniu:

„2<sup>5</sup>. Przepisu ust. 2 nie stosuje się do lokali mieszkalnych powstałych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

2<sup>6</sup>. Lokale mieszkalne oraz inne części przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w szczególności garaże lub miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębniane na własność, ani zbywane jako udziały we współwłasności nieruchomości, na której zrealizowano przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane.”;

3) dodaje się art. 11<sup>2</sup> w brzmieniu:

„Art. 11<sup>2</sup>.1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, art. 11 ust. 2 niniejszej ustawy nie stosuje się.”.

**Art. 3.** 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) art. 9a otrzymuje brzmienie:

„Art. 9a. 1. Do zasobów towarzystwa budownictwa społecznego oraz spółki gminnej wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania

budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2015 r. poz. 2071, z późn. zm.), w zakresie czynszu i zasad najmu stosuje się przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

2. Do zasobów towarzystw budownictwa społecznego wybudowanych bez udziału środków, o których mowa w ust. 1, do ustalania wysokości czynszu stosuje się art. 28 ust. 1 ustawy, o której mowa w ust. 1, przy czym do zasad najmu towarzystwo może stosować przepisy niniejszej ustawy albo przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.”.

**Art. 4.** Do przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, których dotyczą wnioski o udzielenie finansowania zwrotnego, złożone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

**Art. 5.** Do umów, o których mowa w art. 15a ust. 3 ustawy zmienianej w art. 1, zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy w brzmieniu dotychczasowym, chyba że strony umowy postanowią, że stosuje się przepisy nowe.

**Art. 6.** Do umów najmu zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym.

**Art. 7.** Do umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym.

**Art. 8.** Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

DYREKTOR  
Departamentu Mieszkalnictwa  
2017/2018  
Stanisław Kudroń

DYREKTOR  
Departamentu Prawnego

Anita Kubiak