

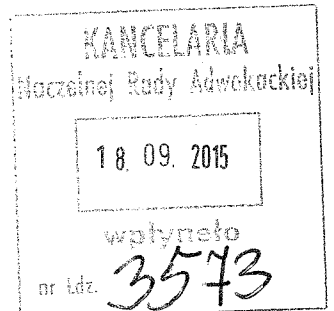


ZASTĘPCA SZEFA
KANCELARII SEJMU

Adam Podgórski

6175-LS-173-248/15

Warszawa, dnia 14 września 2015 r.



Prezes

Naczelnej Rady Adwokackiej

Pan Andrzej Zwara

Szanowny Panie Prezesie,

Z upoważnienia Marszałka Sejmu, uprzejmie przekazuję - w trybie art. 58 pkt 9 ustawy z dnia 26 maja 1982 r. - Prawo o adwokaturze (Dz. U. z 2015 r. poz. 615) komisyjny projekt ustawy o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (przedstawiciel wnioskodawców: Arkadiusz Litwiński), z prośbą o wyrażenie opinii.

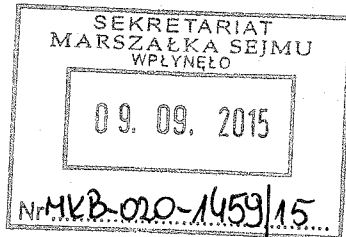
Z poważaniem



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
VII Kadencja

Warszawa, dnia 9 września 2015 r.

Komisja Infrastruktury
INF-020-13-15



Pani
Małgorzata KIDAWA-BŁOŃSKA
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Na podstawie art. 32 ust. 2 regulaminu Sejmu, Komisja Infrastruktury
wnosi projekt ustawy

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

Do reprezentowania stanowiska Komisji w pracach nad projektem
został upoważniony poseł Arkadiusz Litwiński.

Przewodniczący Komisji


/Stanisław Żmijan/

USTAWA

z dnia 2015 r.

o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych

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. Nr 251, poz. 1844, z późn. zm.) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 2:

a) pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) inwestorze – należy przez to rozumieć gminę, związek międzygminny, powiat, organizację pożytku publicznego lub spółkę gminną, uprawnioną do uzyskania finansowego wsparcia na zasadach określonych w ustawie;”;

b) po pkt 7 dodaje się pkt 7a w brzmieniu:

„7a) spółce gminnej – należy przez to rozumieć spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółkę akcyjną, w której gmina lub gminy dysponują odpowiednio ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu, nie działającą w formie towarzystwa budownictwa społecznego;”;

c) po pkt 8 dodaje się pkt 8a w brzmieniu:

„8a) byłych mieszkaniach 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 przepisów o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;”;

2) art. 3 otrzymuje brzmienie:

„Art. 3. 1. Finansowego wsparcia udziela się gminie lub spółce gminnej na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na:

- 1) budowie, w tym rozbudowie lub nadbudowie, budynku na nieruchomości stanowiącej własność lub będącej w użytkowaniu wieczystym gminy lub spółki gminnej,
- 2) remoncie lub przebudowie budynku będącego własnością gminy lub spółki gminnej przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku,
- 3) zmianie sposobu użytkowania budynku będącego własnością gminy lub spółki gminnej albo części takiego budynku, wymagającej dokonania remontu lub przebudowy,
- 4) kupnie lokali mieszkalnych lub budynku mieszkalnego,
- 5) kupnie lokali mieszkalnych lub budynku mieszkalnego, połączonym z remontem tych lokali lub budynku

- w wyniku którego powstaną lokale socjalne, z zastrzeżeniem art. 6 ust. 1 oraz art. 6a.”;

3) art. 6a

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 3 ust. 1, udziela się również gminie lub spółce gminnej na tworzenie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych.”

b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Finansowego wsparcia, o którym mowa w ust. 1 i 2, udziela się, jeżeli gmina powiększy zasób lokali socjalnych lub mieszkań chronionych o lokale w liczbie co najmniej równej liczbie lokali utworzonych

zgodnie z ust. 1 i 2 lub o lokale o łącznej powierzchni użytkowej co najmniej równej łącznej powierzchni użytkowej lokali utworzonych zgodnie z ust. 1 i 2.”;

c) po ust. 5 dodaje się ust. 6 w brzmieniu

„6. Do przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 4 i 5, nie stosuje się ust. 4 i 5, jeżeli przedmiotem zakupu jest byłe mieszkanie zakładowe, o którym mowa w art. 2 pkt. 8a. ”

4) w art. 13 ust. 1 i 1a otrzymują brzmienie:

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

1) 30% kosztów przedsięwzięcia – w przypadkach , o których mowa w art. 3 ust . 1 pkt 4 i 5 , jeżeli przedmiotem zakupu jest byłe mieszkanie zakładowe, o którym mowa w art. 2 pkt. 8a.

2) 35% kosztów przedsięwzięcia - w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1 oraz 4 i 5, innych niż wskazane w pkt 1;

3) 45% kosztów przedsięwzięcia - w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 2 i 3, art. 4 pkt 1 oraz art. 5 ust 1 pkt 1;

4) 55% kosztów przedsięwzięcia - w przypadkach, o których mowa w art. 4 pkt 2 i 3 oraz art.5 ust. 1 pkt 2 i 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) 30% kosztów przedsięwzięcia – w przypadkach , o których mowa w art. 3 ust . 1 pkt 4 i 5 , jeżeli przedmiotem przedsięwzięcia jest również zakup byłego mieszkania zakładowego, o którym mowa w art. 2 pkt. 8a;

2) 35% kosztów przedsięwzięcia – w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1, za wyjątkiem przypadku wskazanego w pkt 1;

3) 45% kosztów przedsięwzięcia – w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 4 oraz art. 5 ust. 1.”;

5) w art. 19 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) kryteria oceny wniosków o udzielenie finansowego wsparcia, tak aby zapewnić wybór przedsięwzięcia o najwyższej użyteczności społecznej i możliwie niskim koszcie jego realizacji;”;

6) w art. 20 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) kryteria oceny wniosków o udzielenie finansowego wsparcia, tak aby zapewnić wybór przedsięwzięcia o najwyższej użyteczności społecznej i możliwie niskim koszcie jego realizacji;”;

7) w art. 21 ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Dopuszcza się w każdym czasie zmianę przeznaczenia lokali socjalnych lub mieszkań chronionych na lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiące lokali socjalnych lub mieszkań chronionych w przypadku utworzenia lokali socjalnych lub mieszkań chronionych o podobnym standardzie i wyposażeniu, w liczbie lub łącznej powierzchni użytkowej co najmniej równej liczbie lub łącznej powierzchni użytkowej lokali socjalnych lub mieszkań chronionych, których sposób użytkowania został zmieniony.”.

Art. 2. Dotychczasowe przepisy wydane na podstawie art. 19 ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu dotychczas obowiązującym, zachowują moc do dnia wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 19 ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 3. Dotychczasowe przepisy wydane na podstawie art. 20 ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu dotychczas obowiązującym, zachowują moc do dnia wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 20 ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 4. Ustawa wchodzi w życie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Uzasadnienie

Przedłożony projekt nowelizacji ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. *ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. Nr 251, poz. 1844, z późn. zm.)* koresponduje z propozycjami zawartymi w projekcie *ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości* poświęconymi problemowi mieszkańców byłych mieszkań zakładowych.

Podstawowym skutkiem projektowanej regulacji będzie stworzenie możliwości skorzystania przez gminy ze wsparcia z Funduszu Dopłat, w ramach programu realizowanego od 2006 r. w oparciu o przepisy zmienianej ustawy, w przypadkach nabywania przez gminę lokali mieszkalnych będących byłymi mieszkaniami zakładowymi. W tym zakresie projekt zakłada ujęcie tego przypadku w katalogu preferencyjnych rozwiązań wspierających przedsięwzięcia polegające na powiększaniu mieszkaniowego zasobu gminy poprzez zakup lokali i budynków mieszkalnych (uwzględnienie przypadku nabywania przez gminę byłych mieszkań zakładowych). Zawarte w projekcie ustawy propozycje zmian eliminują również aktualne bariery prawne ograniczające możliwość korzystania przez gminy ze wsparcia udzielanego ze środków Funduszu Dopłat w przypadku nabywania b. mieszkań zakładowych, jak również korespondujące z propozycjami korekty rozwiązań systemowych (propozycje zmian odnoszące się do aktualnego zakresu przedsięwzięć objętych programem wsparcia budownictwa dla osób najbardziej potrzebujących, który jest realizowany w oparciu o środki Funduszu Dopłat w BGK).

1) Objęcie programem wsparcia inwestycji realizowanych przez spółki gminne

Mając na uwadze, że część gmin, które sygnalizują chęć skorzystania ze środków Funduszu Dopłat w ramach programu wsparcia budownictwa socjalnego, realizuje lokalną politykę mieszkaniową w oparciu o spółki gminne, a nie własną działalność inwestycyjną, projektowane zmiany w *ustawie o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych* przewidują poszerzenie katalogu beneficjentów programu o spółki gminne, rozumiane jako spółki, w których gmina lub gminy dysponują odpowiednio ponad 50 % głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu (**zmiana w art. 2 pkt 5, dodanie w art. 2 pkt 7a oraz stosowna korekta art. 3 ust. 1 oraz art. 6a ust. 1**). Propozycja ta ma charakter zmiany systemowej, jak również wychodzi naprzeciw postulatowi JST zgłaszanym przy omawianiu możliwości finansowania z budżetu państwa zakupu byłych mieszkań zakładowych.

2) Rezygnacja z obowiązku wydzielania ekwiwalentnego zasobu lokali socjalnych w przypadku uzyskania z Funduszu Dopłat wsparcia związanego z nabyciem b. mieszkań zakładowych

Przedłożony projekt nowelizacji zakłada wyłączenie obowiązku tworzenia tzw. ekwiwalentu lokali socjalnych w przypadku przedsięwzięcia polegającego na zakupie byłych mieszkań zakładowych (**dodanie w art. 2 pkt 8a oraz w art. 6a dodanie ust. 6**). W obecnym brzmieniu w przypadku przedsięwzięć mających na celu utworzenie lokali komunalnych *ustawa o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych (...)* zakłada obowiązek równoległego powiększenia przez gminę zasobu istniejących lokali socjalnych lub mieszkań chronionych o liczbę lokali i łączną powierzchnię odpowiadającą liczbie i łącznej powierzchni użytkowej tworzonych w ramach programu mieszkań komunalnych. Obowiązek tworzenia tzw. „ekwiwalentu lokali socjalnych”, w przypadku przedsięwzięcia związanego z poszerzeniem mieszkaniowego zasobu gminy o lokale komunalne nie będące mieszkaniami socjalnymi, był wskazywany jako podstawowa bariera pozbawiająca obecnie możliwości uzyskania przez jednostki samorządu terytorialnego wsparcia z Funduszu Dopłat, umożliwiającego rozwiązanie problemu najemców lokali mieszkalnych w byłych budynkach zakładowych.

- 3) Złagodzenie obowiązku wydzielania ekwiwalentnego zasobu lokali socjalnych w przypadku uzyskania z Funduszu Dopłat wsparcia w zakresie pozostałych przedsięwzięć, do których aktualnie ten obowiązek się odnosi

W związku z tym, że wprowadzenie rozwiązania wskazanego w pkt. 2 będzie skutkowało preferencyjnym dostępem do środków budżetowych w przypadku przedsięwzięć polegających na zakupie byłych mieszkań zakładowych, czego efektem byłaby określona nierówność podmiotów względem ustawy, projekt zmian w ustawie o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych zakłada równoległe złagodzenie wymogu tworzenia „ekwiwalentu lokali socjalnych” w stosunku do pozostałych przedsięwzięć, których przedmiotem nie będą były mieszkania zakładowe (**zmiana w art. 6a ust. 4**).

Po wprowadzeniu projektowanych zmian w art. 6a ust. 4, inwestor realizujący przedsięwzięcie polegające na tworzeniu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (niestanowiących lokali socjalnych), czyli tzw. lokali komunalnych (jednak nie poprzez zakup byłych mieszkań zakładowych), miałby wybór pomiędzy zapewnieniem odpowiedniej liczby lokali socjalnych lub odpowiedniej powierzchni użytkowej lokali socjalnych. Jednocześnie w przypadku, w którym przy wykorzystaniu wsparcia inwestor utworzył lokal socjalny lub mieszkanie chronione, miałby on możliwość w każdym czasie zmienić status lokalu socjalnego lub mieszkania chronionego na komunalny, przy analogicznym, uproszczonym w porównaniu z aktualnym stanem prawnym, warunkiem utworzenia ekwiwalentu (**zmiana w art. 21 ust. 6**).

- 4) Dostosowanie poziomów wsparcia przedsięwzięć do poszerzonego zakresu inwestycji objętych programem realizowanym w oparciu o środki Funduszu Dopłat – w celu zachowania obecnych priorytetów programu podniesienie o 5 pkt proc. parametrów określających wysokość wsparcia przedsięwzięć objętych obecnie programem

Biorąc pod uwagę, że ułatwienie gminom dostępu do środków Funduszu Dopłat w przypadku zakupu byłych mieszkań zakładowych jest rozwiązaniem o charakterze interwencyjnym, mającym na celu pomoc gminom i mieszkańcom w rozwiązaniu lokalnych problemów, w projekcie nowelizacji przyjęto założenie, że projektowane rozwiązania nie powinny stać w sprzeczności z podstawowymi celami programu wsparcia, jakim powinna być nadal stopniowa eliminacja deficytów mieszkaniowych w zasobie kierowanym do najbardziej potrzebujących.

W stosunku do przedsięwzięć polegających na zakupie byłych mieszkań zakładowych projekt zakłada pozostawienie dofinansowania na dotychczasowym poziomie dofinansowania inwestycji związanej z nabywaniem mieszkania – dofinansowanie w wysokości 30%, obowiązujące obecnie dla przedsięwzięć polegających na kupnie lokali mieszkalnych lub budynku mieszkalnego. Z uwagi na wskazane powyżej przesłanki w projekcie nowelizacji zawarte zostały jednocześnie propozycje zmian powiększających o dodatkowe 5% obecne poziomy wsparcia dla pozostałych rodzajów przedsięwzięć¹ (**zmiany w art. 13 ust. 1**). Zmiany w wysokości limitów powodują jednocześnie konieczność analogicznej korekty limitów obowiązujących w przypadku przedsięwzięć łączących w sobie różne poziomy dofinansowania (**zmiany w art. 13 ust. 1a**).

- 5) Zmiana skutkująca możliwością dostosowania kryteriów oceny wniosków o wsparcie do problemu b. mieszkań zakładowych oraz aktualnych, zaostrzonych warunków związanych z energooszczędnością zasobów mieszkaniowych

Ostatnią propozycją zmian zawartych w projekcie nowelizacji jest korekta przepisów delegacji dla ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa oraz ministra właściwego do spraw zabezpieczenia społecznego do wydania rozporządzeń wykonawczych (**zmiana w art. 19 pkt 4 i art. 20 pkt 3**).

¹ Podwyższenie maksymalnego poziomu finansowego wsparcia z 30-50 % kosztów w zależności od rodzaju realizowanego przedsięwzięcia do odpowiednio 35-55 %.

Wydane na podstawie ww. artykułów rozporządzenia wykonawcze określają obecnie tryb ubiegania się o środki finansowe z Funduszu Dopłat, w tym również kryteria oceny wniosków o udzielenie finansowego wsparcia, tak aby umożliwić m.in. wybór przedsięwzięcia o najwyższej użyteczności społecznej i możliwie niskim koszcie jego realizacji oraz niskim koszcie eksploatacji tworzonych lokali, noclegowni i domów dla bezdomnych. Proponuje się zmianę delegacji poprzez rezygnację z oceny wniosków w ramach kryteriów mówiących o niskim koszcie eksploatacji. Kryteria oceniające przedsięwzięcia w tym zakresie dotyczą energooszczędności przedsięwzięć polegających m.in. na zakupie budynku/ lokalu mieszkalnego lub też zakupie budynku połączonym z remontem. Większość budynków, w których znajdują się były mieszkania zakładowe jest zasobem starym, znajdującym się w złym stanie technicznym. Inwestorzy ubiegający się o finansowe wsparcie na zakup mieszkań komunalnych nie będą mogli zatem spełnić wymogów ustawodawcy w zakresie energooszczędności. Ponadto, w związku z wejściem w życie rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 5 lipca 2013 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 926), które wprowadziło nowe, znacznie zaostrzone, standardy w zakresie energooszczędności budynków, w opinii projektodawcy nie ma konieczności dodatkowego regulowania tej kwestii w przepisach określających zasady udzielania finansowego wsparcia na tworzenie lokali o charakterze socjalnym. Analogiczna sytuacja ma miejsce w przypadku tworzenia noclegowni i domów dla bezdomnych w ramach programu.

Projektowana regulacja nie powoduje następstw w rozwoju społecznym i gospodarczym. Nie będzie miała wpływu na rynek pracy, na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorstw, ani też na sytuację i rozwój regionalny.

Projekt ustawy nie jest objęty prawem Unii Europejskiej. Nie powoduje obciążeń dla budżetu państwa ani budżetów jednostek samorządu terytorialnego, nie powoduje też obciążeń dla finansów wspólnot mieszkaniowych.

Projekt ustawy jako taki nie będzie powodował automatycznego zwiększenia wydatków budżetu państwa związanego z zasilaniem Funduszu Dopłat w BGK. Rozpatrując skutki budżetowe wprowadzenia zmian w ustawie należy bowiem stwierdzić, że skala finansowania programu środkami budżetu państwa corocznie przebiega w ramach kwot określonych w ustawie budżetowej. Z uwagi na mechanizm selekcji przedsięwzięć w sytuacji występowania nadwyżki zapotrzebowania na środki z Funduszu Dopłat nie zachodzi ryzyko utraty płynności finansowania lub przekroczenia dostępnych środków budżetowych. Wprowadzenie nowych możliwości uzyskania wsparcia (nabycie b. mieszkań zakładowych) może jednak wpłynąć na wyższe zapotrzebowanie na środki Funduszu Dopłat.