

## Dz.U. 2017 poz. 1442

### USTAWA

z dnia 22 czerwca 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 2017 r. poz. 79) 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:

a) w ust. 2 część wspólna otrzymuje brzmienie:

„– na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem lub budowę lokali mieszkalnych, do których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.”;

b) 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 będą stanowić również osoby starsze w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych (Dz. U. poz. 1705), 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 uwzględnieniem art. 28 ust. 2 pkt 2.”;

c) w ust. 3:

– pkt 2 i 3 otrzymują brzmienie:

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

3) planowaną liczbę lokali mieszkalnych, które zostaną utworzone w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, których pierwszymi najemcami lub osobami, którym przysługiwać będzie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, 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 2017 r. poz. 1184 i 1413);”;

– dodaje się pkt 4 w brzmieniu:

„4) planowaną liczbę lokali mieszkalnych, które zostaną utworzone w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, których pierwszymi najemcami lub osobami, którym przysługiwać będzie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, będą osoby starsze w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych.”;

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

<sup>1)</sup> Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawę z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw.

4) w art. 15e:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Lokale mieszkalne oraz inne części przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w szczególności garaże i 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.”;

b) dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego ustanowionego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3. Przepisów art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 oraz z 2015 r. poz. 201) nie stosuje się.”;

5) 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 dla lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3.”;

6) w art. 28 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Stawki czynszu za 1 m<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 na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań towarzystwa związanych z budową.”;

7) 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. Pracodawca, a także osoba prawna, które zawarły z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, z wyłączeniem umów, o których mowa w ust. 2, mogą bez zgody towarzystwa dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tej umowy na rzecz wskazanego przez siebie najemcy.”;

c) dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. 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.”;

8) w art. 29a:

a) 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 lokalu.”;

b) w ust. 3 zdanie drugie otrzymuje brzmienie:

„Kwotę zwracanej partycypacji, ustaloną według stanu na dzień opróżnienia lokalu, oblicza się według wzoru:

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

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 2016 r. poz. 1779) 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.”;

9) w art. 30:

a) 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

– iloczynowi wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, oraz współczynnika 1,2,”

– w pkt 3 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, w przypadku innym 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 przypadkach innych niż wskazane w pkt 2, nie przekracza:”

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

„1b. W przypadku wystąpienia ważnych przyczyn uzasadniających zamianę lokalu mieszkalnego, w szczególności takich jak powiększenie lub zmniejszenie się gospodarstwa domowego lub obniżenie się stanu technicznego lokalu utrudniającego użytkowanie lokalu do:

- 1) 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,
  - 2) nowych umów najmu w zakresie zasad najmu innych niż wskazane w pkt 1
- stosuje się przepisy obowiązujące w dniu zawarcia umowy najmu pierwszego lokalu.”

c) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Najemca 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, z uwzględnieniem ust. 5b.”

d) w 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 wypowieda umowę najmu w części dotyczącej czynszu, ustalając 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;”

– 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, ustalając 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 kwota, o którą planuje się podwyższyć dotychczasowy czynsz, jest wyższa od kosztów związanych z wypowiedzeniem umowy najmu;”

e) ust. 5b i 5c otrzymują 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, która obejmuje okres ostatnich 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, potwierdza, że wykazany dochód:

- 1) nie przekracza wysokości określonej odpowiednio w ust. 1 pkt 2, 2a lub 3,
- 2) nadal przekracza wysokość określoną odpowiednio w ust. 1 pkt 2, 2a lub 3, ale jest mniejszy od dochodu będącego podstawą poprzedniego wypowiedzenia umowy najmu w części dotyczącej czynszu

– towarzystwo wypowiada umowę najmu w części dotyczącej czynszu, ustalając stawkę czynszu na niższym poziomie.

5c. 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.”

10) po art. 32 dodaje się art. 32a w brzmieniu:

„Art. 32a. W przypadku lokali mieszkalnych w zasobach towarzystwa wybudowanych bez udziału kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub finansowania zwrotnego towarzystwo może zdecydować, że do najmu tych lokali będą stosowane odpowiednio przepisy art. 30 ust. 3–5, 5b, 5c i 7, jeżeli lokale te służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej i zostały wybudowane z udziałem gminy.”

**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) wprowadza się następujące zmiany:

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

„Art. 9<sup>1</sup>. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego 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 2017 r. poz. 79 i 1442), może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 tej ustawy.”

2) w art. 11:

a) po ust. 2<sup>4</sup> dodaje się ust. 2<sup>5</sup> w brzmieniu:

„2<sup>5</sup>. Przepisów ust. 2 nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego 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.”

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

3) po art. 12<sup>2</sup> dodaje się art. 12<sup>3</sup> w brzmieniu:

„Art. 12<sup>3</sup>. Lokale mieszkalne oraz inne części przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w szczególności garaże i 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.”

**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 mieszkań w zasobach towarzystw budownictwa społecznego oraz spółek, o których mowa w art. 15a ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2017 r. poz. 79 i 1442), 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 których mowa w przepisach tej ustawy, w zakresie czynszu stosuje się przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

2. Do mieszkań w zasobach 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.”.

**Art. 4.** W ustawie z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1582) w art. 6 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. W przypadku umów najmu lokalu mieszkalnego zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy najemca jest obowiązany składać deklarację, o której mowa w art. 30 ust. 3 ustawy zmienianej w art. 1, w terminie do dnia 31 maja danego roku.”.

**Art. 5.** 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. 6.** 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 dotychczasowe, chyba że strony umowy postanowią, że stosuje się przepisy nowe.

**Art. 7. 1.** Do umów najmu zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe, z uwzględnieniem ust. 2.

2. Do umów najmu, o których mowa w ust. 1, stosuje się przepis art. 30 ust. 1b ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

**Art. 8.** Do umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, o których mowa w art. 29 ust. 1 i 2 oraz art. 29a ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1, zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

**Art. 9.** Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej: *A. Duda*