

Spółeczne inicjatywy mieszkaniowe

Co ich utworzenie oznacza dla gmin, mieszkańców, TBS-ów i deweloperów

Rząd postanowił rozwijać i wzbogacać modele prowadzenia polityki mieszkaniowej przez gminy, by systematycznie zwiększać liczbę tanich mieszkań, zarówno czynszowych, jak i komunalnych, socjalnych czy dla wskazanych grup obywateli, np. seniorów. Koncepcja, zwana pakietem mieszkaniowym, jest opracowana na lata i podzielona na część społeczną i rynkową. Ta pierwsza zawarta jest w ustawie

z 10 grudnia 2021 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz.U. 2021 r. poz. 11) i modyfikuje w sumie 24 regulacje. Niektóre przepisy wymagają czasu i będą wchodzić w życie stopniowo, jedno w połowie tego roku, inne w roku kolejnym i następnych, ale co do zasady nowelizacja obowiązuje od 19 stycznia 2021 r. Od tego dnia nie można już tworzyć nowych towarzystw budownictwa społecz-

nego. Zastąpił je nowy podmiot na rynku – społeczne inicjatywy mieszkaniowe (SIM). By skłonić samorządy do ich tworzenia – mimo pandemii i skutków ekonomicznych, jakie odcisnęła ona na ich budżetach – rząd zwiększył bezzwrotne wsparcie dla inwestycji, które będą przez nie realizowane. Mniejszym jednostkom samorządu organizacyjnie ma pomóc Krajowy Zasiłek Nieruchomości.

BŁ ©

C2-5 Na czym polega nowa koncepcja wsparcia mieszkalnictwa

- Możliwość prowadzenia przez gminy gospodarki mieszkaniowej przez **społeczne inicjatywy mieszkaniowe** oraz „przekształcenia” w nie istniejące towarzystwa budownictwa społecznego.
- Większe dofinansowanie inwestycji mieszkaniowych dla samorządów z Funduszu Dopłat BGK i nowo tworzonego Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa (RFRM).
- Premie remontowe dla zarządców TBS-ów na najstarsze budynki.
- „Wakacje czynszowe” dla lokatorów TBS-ów.
- Umożliwienie najemcom wykupu mieszkań społecznych na własność.
- Uruchomienie dopłat do czynszów w programie „Mieszkanie na start”.
- Usprawnienie procedury dla wnioskujących o dodatek mieszkaniowy i podwyższone dodatki na czas pandemii.

SPOŁECZNE INICJATYWY MIESZKANIOWE

nowe podmioty, których zadaniem jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu ze stopniowym dojściem do własności. SIM-y są pewnego rodzaju odświeżoną formą towarzystw budownictwa społecznego.

C7 Co czeka TBS-y utworzone przed 19 stycznia 2021 r.

- Mogą działać w dotychczasowej formule.
- Mogą zmienić się w społeczne inicjatywy mieszkaniowe.

„KZN przejmuje na siebie cały ciężar związany ze zdobyciem finansowania, zaprojektowaniem budynków, uzyskiwaniem pozwoleń na budowę, wyłonieniem wykonawcy, przeprowadzeniem inwestycji, a następnie z utrzymaniem budynków (powstałych w SIM tworzonego przez KZN i samorząd – red). Gmina nie musi partycypować w tym w żaden sposób. Jednocześnie udział gminy jest konieczny.

Jarosław Pucek,
wiceprezes KZN

C8

„Społeczne inicjatywy mieszkaniowe w zasadzie niewiele różnią się od towarzystw budownictwa społecznego. I to kłopot, bo tak jak TBS-y nie skutkowały budową wielu mieszkań, tak i SIM-y mogą powtórzyć ten niezbyt spektakularny wynik.

Przemysław Dziąg,
radca prawny Polskiego Związku Firm Deweloperskich

C10

„Zagrożeniem mogą się okazać przepisy wykonawcze dotyczące zasad udzielania grantów, których jeszcze nie ma. Mogą zostać tak ustalone, że skorzystanie ze wsparcia okaże się nieopłacalne albo niemożliwe, bo preferowane będą np. małe samorządy. Drugą sprawą jest oczywiście poziom finansowy wsparcia.

Bogusław Kośmider,
wiceprezydent Krakowa

C11

C6 Kto będzie mógł utworzyć SIM

- Samodzielnie jedna gmina.
- Jedna gmina wspólnie z KZN.
- Kilka gmin.
- Kilka gmin wspólnie z KZN.
- Samodzielnie przez KZN.

UWAGA

SIM-y mogą być tworzone w formule spółdzielni osób prawnych, spółek z ograniczoną odpowiedzialnością albo spółek akcyjnych.

C7 Jaka będzie wysokość bezzwrotnego wsparcia z RFRM

- Gmina tworząca nowy SIM może jednorazowo otrzymać pomoc w wysokości do 3 mln zł na start.
- JST przystępująca do istniejącego już SIM na każdą prowadzoną przez niego inwestycję może otrzymać wsparcie w wysokości do 10 proc. wartości kosztów przedsięwzięcia.

1,5 mld zł

WYNOSI OBECNIE BUDŻET RZĄDOWEGO FUNDUSZU ROZWOJU MIESZKALNICTWA

C9 Jakie warunki trzeba będzie spełnić, by wykupić mieszkanie społeczne

- Złożyć wniosek o zmianę umowy najmu na umowę najmu z dojściem do własności uwzględniając rozliczenie partycypacji kosztów budowy lokalu.
- Przez co najmniej pięć lat być stroną obowiązującej umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu.
- Nie zalegać z czynszem.

1 stycznia 2022 r.

OD TEGO DNIA SPOŁECZNE INICJATYWY MIESZKANIOWE BĘDĄ MOGLY OFEROWAĆ NAJEM MIESZKAŃ Z DOCELOWYM NABYCIEM WŁASNOŚCI LOKALU

20-25%
MUSI WYNOŚĆ PARTYCYPACJA LOKATORA W KOSZTACH BUDOWY MIESZKANIA SPOŁECZNEGO, BY ZYSKAŁ DO NIEGO PRAWO WŁASNOŚCI

C12 Z czym związane jest pojawienie się SIM

- W przypadku decyzji o zmianie TBS-u w SIM konieczna będzie korekta nazwy i zarejestrowanie zmodyfikowanego statutu w KRS.
- Rady gmin będą musiały zmienić uchwały dotyczące zasad wynajmowania lokali tworzących gminne zasoby mieszkaniowe.

UWAGA

Lokale wybudowane przez TBS-y albo SIM-y od 1 października 2021 r. znajdą się poza zasobem mieszkaniowym gminy.

Najważniejsze zmiany w Narodowym Programie Mieszkaniowym

Nowe rozwiązania wynikające z ustawy z 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz.U. z 2021 r. poz. 11; dalej: nowelizacja ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa lub nowelizacja) są bardzo liczne i obejmują wszystkie ustawy podstawowe dla mieszkalnictwa społecznego, w tym komunalnego. Akt ten dokonuje zmian w aż 24 regulacjach dotyczących tego obszaru tematycznego. Dodatkowo przewiduje instrumenty prawne polegające na finansowym wsparciu gospodarstw domowych w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych, w tym także w okresie występowania skutków epidemii COVID-19.

Leszek Jaworski
leszek.jaworski@infor.pl

W raporcie o stanie mieszkalnictwa w Polsce w latach 2011–2019 (opublikowanym w marcu 2020 r.) wskazuje się na duży deficyt ilościowy i jakościowy mieszkań o niskich czynszach. Dlatego głównym kierunkiem realizowanych już od 2016 r. programów rządowych jest wspieranie budownictwa mieszkań na wynajem przeznaczonych dla mniej zamożnych gospodarstw domowych. Odbyna się to w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego (NPM), który został przyjęty 27 września 2016 r. uchwałą Rady Ministrów nr 115/2016. Podstawowymi programami wsparcia rozwoju budownictwa komunalnego i społecznego (czynszowego) są:

- **program bezzwrotnego dofinansowania części kosztów inwestycji mieszkaniowej** – realizowany na podstawie ustawy z 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkaniowych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 508; ost.zm. Dz.U. z 2021 r. poz. 11; dalej: ustawa o finansowym wsparciu tworzenia lokali), która dotyczy społecznego budownictwa komunalnego;
- **program preferencyjnych kredytów objętych dopłatami do odsetek** – realizowany na podstawie ustawy z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 2195; ost.zm. Dz.U. z 2021 r. poz. 11; dalej: ustawa o popieraniu budownictwa mieszkaniowego), dotyczący społecznego budownictwa czynszowego. Ich uzupełnieniem jest działający od 2019 r. program „Mieszkanie na start”, realizowany na podstawie ustawy z 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 551; ost.zm. Dz.U. z 2021 r. poz. 11; dalej: ustawa o pomocy państwa) i obejmujący dopłaty do czynszów dla gospodarstw domowych spełniających kryteria średniozaamożności, a także program termomodernizacji i remontów.

Mieszkanie plus

Priorytetem NPM są następujące działania:

- stabilne finansowanie budżetowe mieszkalnictwa w perspektywie długoletniej;
- działania regulacyjne dotyczące standardów technicznych nowych i istniejących budynków mieszkalnych oraz działania wspierające poprawę stanu technicznego zasobów mieszkaniowych, wpływające na zwiększenie ich efektywności energetycznej i obniżenie kosztów ich utrzymania;
- zmiana prawa stanowiąca punkt wyjścia do uporządkowania sytuacji na rynku mieszkaniowym i podstawę do proponowania instrumentów finansowych (chodzi m.in. o elektroniczną prawo budowlanego).

Poza nimi podstawowym pakietem rozwiązań w ramach NPM jest program „Mieszkanie plus”. Ma on na celu zwiększenie dostępności mieszkań. Został podzielony na dwa filary, tj. część rynkową i część społeczną. Ta pierwsza umożliwia osobom o umiarkowanych dochodach najem mieszkania lub najem z możliwością dojścia do własności mieszkania. Filary ten przeznaczony jest dla osób, które nie mają zdolności kredytowej ani możliwości ubiegania się o mieszkanie socjalne (komunalne), lecz są w stanie regularnie opłacać czynsz. Czynsze są naliczane według stawki rynkowej. Część komercyjną pakietu realizuje PFR Nieruchomości SA. Z kolei filar społeczny pakietu „Mieszkanie plus” jest segmentem budownictwa mieszkaniowego zaspokajającym potrzeby mieszkaniowe osób średnio i najniżej zarabiających. Mieszkania powstają z udziałem środków budżetu państwa (użytkowane są w formule najmu), a czynsz w nich jest limitowany ustawowo (mieszkania w towarzystwach budownictwa społecznego) albo ustalany przez władze samorządowe (budownictwo gminne). Aby stać się najemcą takiego lokalu, trzeba spełnić określone warunki w postaci niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz niskiego dochodu gospodarstwa domowego przypadającego na członka rodziny. Dodatkowo z reguły gminy ustalają kryteria pierwszeństwa dla osób ubiegających się o najem, np. dla rodzin wielodzietnych. W tym obszarze przewidziane są dwa programy wsparcia realizowane przez Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK): program wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego oraz program wsparcia społecznego budownictwa czynszowego.

Główną cechą odróżniającą oba pola realizacji rządowego programu „Mieszkanie plus”, tj. część rynkową i społeczną, jest zaangażowanie środków publicznych. W tej pierwszej nie występuje udział finansowania nowych in-

Ramka 1

Co przewidziano w ustawie

Do kluczowych rozwiązań przewidzianych w nowelizacji należą:

- zwiększenie wysokości finansowego wsparcia w formie grantów z Funduszu Dopłat dla gmin na budowę mieszkań społecznych i komunalnych,
- umożliwienie uzyskania premii remontowej na budynki TBS starsze niż 20 lat,
- wprowadzenie „wakacji czynszowych” dla lokatorów TBS,
- wprowadzenie możliwości uzyskania prawa własności mieszkania społecznego na podstawie umowy najmu z dojściem do własności,
- dopłaty do czynszów w programie „Mieszkanie na start” i umożliwienie dojścia do własności mieszkania także przez osoby bez zdolności czynszowej,
- utworzenie Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa, udzielającego finansowego wsparcia gminom, których budżety ucierpiały w wyniku epidemii COVID-19,
- usprawnienie procedury dla wnioskujących o dodatek mieszkaniowy,
- przyznawanie dodatków mieszkaniowych powiększonych o dopłaty z Funduszu Przeciwdziałania COVID-19 dla najemców, którzy utracili dochody w wyniku epidemii COVID-19.



westyj z budżetu państwa, co konsekwentnie przekłada się również na zasady użytkowania tych mieszkań – w pełni rynkowe i niepodlegające ograniczeniom – na etapie po oddaniu do użytkowania (brak ustawowych ograniczeń stawki czynszu i wymóg posiadania tzw. zdolności czynszowej dla czynszu rynkowego, dodatkowo – od początku wpisana w ten model jest formuła pozwalająca docelowo zostać właścicielem wynajmowanego mieszkania). Zapoczątkowana w 2018 r. reorganizacja części założeń NPM, m.in. w aspekcie jego przygotowania i wdrażania, była kontynuowana w 2019 r. W 2020 r. realizacja NPM została przyhamowana przez pandemię.

Bezzwrotne dofinansowanie

Podstawowym instrumentem wsparcia budownictwa komunalnego w ramach NPM jest program bezzwrotnego dofinansowania części kosztów inwestycji mieszkaniowej z Funduszu Dopłat w BGK. Jest on realizowany od 2007 r. na podstawie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali. Nowelizacja ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa zawiera sporo zmian w tym programie (szczegółowo będzie o nich mowa dalej).

Przypominamy, że w jego ramach beneficjenci, czyli m.in. gminy, jednoosobowe spółki gminne, związki międzygminne, powiaty i organizacje pożytku publicznego, mogą realizować inwestycje mieszkaniowe przy udziale środków z budżetu państwa. Jego głównym celem jest wsparcie w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób w najtrudniejszej sytuacji życiowej. Źródłem udzielanej pomocy jest Fundusz Dopłat ulokowany w BGK.

Nadal jednak liczba nowych inwestycji budownictwa komunalnego i społecznego znacząco odbiega zarówno od potrzeb (duże deficyty ilościowe i jakościowe mieszkań o niskich czynszach), jak i możliwości dofinansowania, jakie stwarza program wsparcia, zgodnie z poziomem zabezpieczenia środków w budżecie państwa. W latach 2019–2025 na pokrycie części kosztów dofinansowania budowy mieszkań komunalnych oraz na wynajem przeznaczono łączną kwotę 6 mld zł. W budżetach na lata 2019–2020 rząd zarezerwował na ten program kwotę 500 mln zł rocznie, plany na lata 2021–2025 umożliwiają zaś wsparcie budowy mieszkań kwotą maksymalnie 1 mld zł rocznie.

Poszerzenie zakresu wsparcia

Nowelizacją ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa dokonano kolejnej modyfikacji NPM. RAMKA 1

W szczególności modyfikuje ona zakres wsparcia w ramach programu BSK. Po zmianach w przepisach ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali granty z tego programu będą przyznawane również na remont (modernizację) istniejących, lecz bezużytecznych z uwagi na zły stan techniczny lokali znajdujących się w budynkach mieszkalnych. Ta część nowelizacji zacznie obowiązywać od 5 marca 2021 r. Rozwiązanie to ma wypełnić lukę remontową w zasobach komunalnych i wpłynąć na rozwiązanie sytuacji pustostanów znajdujących się w tych zasobach. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego na koniec 2018 r. pustostany stanowiły ok. 6,5 proc. wszystkich mieszkań gminnych (ponad 54 tys. mieszkań niezasiedlonych).

Przyjęte rozwiązanie ma umożliwić odzyskanie zdewastowanego (niezamieszkanego) zasobu przez przywrócenie jego funkcjonalności, a tym samym zmniejszyć kolejkę oczekujących na lokale komunalne. Chodzi tu o zasoby o bardzo niskim standardzie, np. mieszkania bez indywidualnych węzłów sanitarnych, ale także zasoby zniszczone przez upływ czasu lub żywioł, np. pożar lub wiatr. Przypomnieć należy, że ustawa z 23 stycznia 2020 r. o zmia-

nie ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz.U. poz. 412) poszerzyła o gminy katalog inwestorów uprawnionych do ubiegania się o premię remontową. Samorząd będzie mógł zatem się ubiegać o dofinansowanie przedsięwzięcia remontowego budynku wielorodzinnego, którego użytkowanie rozpoczęło się przed 14 sierpnia 1961 r. W ten sposób pakiet narzędzi systemu wsparcia termomodernizacji i remontów został uzupełniony o nowy instrument, tj. wsparcie samorządów gminnych.

Większe granty

Nowelizacja ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa od 5 marca 2021 r. zmodyfikuje zasady udzielania wsparcia w formie grantu, jak również zmieni okres, w jakim gminom przekazywane jest takie bezzwrotne wsparcie z Funduszu Dopłat. Dla gmin partycypujących w kosztach budowy na podstawie umowy zawartej pomiędzy jednostką samorządu terytorialnego (JST) a inwestorem (w tym TBS) wsparcie finansowe zostanie podwyższone z 20 proc. do maksymalnie nawet 35 proc. kosztów inwestycji. Przy czym udział gminy albo związku gminnego będzie pokrywany do wysokości odpowiadającej wartości gruntu inwestora, na którym realizowane będzie przedsięwzięcie. Podstawową zasadą nadal będzie jednak udzielanie finansowej pomocy na realizację przedsięwzięcia na podstawie art. 5 ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali w wysokości nieprzekraczającej 25 proc. jego kosztów.

Wysokość finansowego wsparcia będzie dodatkowo podwyższana o 10 pkt proc., jeżeli budynek jest wpisany do rejestru zabytków lub znajduje się na obszarze wpisanym do tego rejestru. Przedsięwzięcia remontowe w takich budynkach wymagają bowiem dodatkowych nakładów wynikających z zaleceń konserwatora. Najczęściej remontu takiego budynku nie można zrealizować tradycyjnym sposobem i należy zastosować inne, bardziej kosztowne techniki, wymagające również zatrudnienia wyspecjalizowanych firm budowlanych, których usługi są droższe. Ta część nowelizacji wejdzie w życie także 5 marca 2021 r.

Nowelizacja wprowadzi też zmiany w art. 16 ust. 1 i 1a ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali. Ich celem jest umożliwienie dofinansowania przedsięwzięć rozpoczętych, ale nie zakończonych przed dniem złożenia do BGK wniosku o wsparcie finansowe w ramach programu BSK. Rozwiązanie to zacznie obowiązywać od 5 marca 2021 r. Umożliwi uzyskanie finansowego wsparcia na inwestycje, które zostały rozpoczęte ze względu na upływający termin wygaśnięcia decyzji o pozwoleniu na budowę. Dotychczas bowiem podjęcie robót budowlanych przed zawarciem umowy pomiędzy gminą a BGK skutkowało brakiem możliwości ubiegania się o taką pomoc. Stanowiło to barierę dla potencjalnych beneficjentów programu BSK.

Natomiast w przypadku przedsięwzięć polegających na kupnie lokali mieszkalnych finansowe wsparcie może zostać udzielone na przedsięwzięcie zakończone, jeżeli wniosek o wsparcie zostanie złożony przez beneficjenta przed upływem 12 miesięcy od dnia rozpoczęcia przedsięwzięcia. Dotychczas grant refinansował wydatki już poniesione przez gminę w ramach partycypacji w kosztach budowy, wymagając uprzednio zapewnienia odpowiednich środków w budżecie JST. Nowelizacja przewiduje, że grant z Funduszu Dopłat będzie bezpośrednio finansował część/całość partycypacji JST, tj. będzie uruchamiany w celu pokrycia kosztów budowy (w grę wchodzi różne przypadki). Nowelizacja dodaje też ust. 4 w art. 17 ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali, który określa przypadki, gdy grant podlegać będzie zwrotowi. Stanie się tak w przypadku:

– przegląd skutków grudniowej nowelizacji

- gdy beneficjent świadczenia (gmina) w ciągu sześciu lat od otrzymania wsparcia nie przekaze go na rzecz inwestora;
- niezakończenia przez inwestora przedsięwzięcia, odpowiednio w ciągu:
 - pięciu lat od dnia przekazania finansowego wsparcia na rachunek beneficjenta w przypadku budowy budynku,
 - dwóch lat w przypadku remontu lub przebudowy budynku niemieszkalnego przeznaczonego na pobyt ludzi albo jego części, a także zmiany sposobu użytkowania budynku albo jego części, wymagającej dokonania remontu lub przebudowy.

Polityka senioralna

Dodany art. 5b ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali ma umożliwić finansowanie budowy dodatkowych powierzchni użytkowych, które będą służyły zaspokajaniu potrzeb osób starszych (np. pomieszczeń rekreacyjnych, ambulatoryjnych). Takie powierzchnie użytkowe będą mogły być wykorzystywane również przez pozostałych najemców lokali mieszkalnych. Zmiana ta wejdzie w życie 5 marca 2021 r.

Warunkiem uzyskania finansowego wsparcia na utworzenie dodatkowych powierzchni użytkowych przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb osób starszych jest to, by docelową grupę najemców lokali w danej inwestycji stanowili seniorzy (zgodnie z definicją zawartą w art. 4 pkt 1 ustawy z 11 września 2015 r. o osobach starszych, Dz.U. poz. 1705). W związku z tym beneficjenci będą musieli we wniosku o uzyskanie dofinansowania przekazywać informacje o liczbie lokali mieszkalnych, których pierwszymi najemcami będą seniorzy.

TBS, SIM i wakacje czynszowe

Nowelizacja zmienia również ustawę o popieraniu budownictwa mieszkaniowego. **RAMKA 2** Wprowadzone w niej modyfikacje weszły w życie co do zasady 19 stycznia 2020 r.

Uwaga! Dokładne omówienie tej części nowelizacji nastąpi w dalszych tekstach niniejszego poradnika.

Mieszkanie na start

Program dopłat do czynszu „Mieszkanie na start”, realizowany od 1 stycznia 2019 r. na podstawie ustawy o pomocy państwa, jest stosunkowo nowym instrumentem polityki mieszkaniowej. Oprócz inwestycji prowadzonych na zasadach rynkowych dotyczy też mieszkań budowanych we współpracy z gminą w ramach programów wsparcia społecznego budownictwa czynszowego. W latach 2019–2028 budżet państwa zabezpieczył finansowanie programu maksymalnie do kwoty 16 mld zł. Nowelizacja ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa w art. 23 dokonuje zmian również w ustawie o pomocy państwa (weszyły one w życie 19 stycznia 2021 r.). **RAMKA 3**

Jedną z ważniejszych zmian w ustawie o pomocy państwa dotyczy jej art. 2. Na mocy nowelizacji rozszerzono obszar, na którym najemcom mieszkań znajdujących się w budynkach poddanych rewitalizacji przysługują dopłaty do czynszu. Dotychczas taka możliwość dotyczyła wyłącznie najemców mieszkań w budynkach poddanych rewitalizacji, położonych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji (SSR). Natomiast takiego uprawnienia pozbawieni byli najemcy zamieszkujący w budynkach położonych poza SSR. Teraz dopłaty do czynszu dotyczą również obszaru gminy poza SSR, o ile znajduje się on w stanie kryzysowym.

Dodać należy, że art. 52 ust. 1 ustawy z 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 802; ost.zm. Dz.U. z 2021 r. poz. 11) do końca 2023 r. dopuszcza realizację lokalnych programów rewitalizacji, przyjmowanych uchwałą rady gminy, w ramach których realizowane będą przedsięwzięcia mające na celu wyprowadzenie obszaru zdegradowanego ze stanu kryzysowego. Takie programy przyjmowane są bez uchwalania gminnego programu rewitalizacji i bez wyodrębniania SSR. W związku z tym dotychczas gminy prowadzące działania rewitalizacyjne na podstawie ww. programów lokalnych, nie mogły zaoferować przystąpienia do programu dopłat do czynszu mieszkańcom zamieszkującym budynki wyremontowane na ich podstawie. To zmieniło się za sprawą nowelizacji, która od 19 stycznia 2021 r. pozwala na ubieganie się o dopłaty do czynszu najemcom mieszkań położonych na całym obszarze rewitalizacji oraz realizowanych do końca 2023 r. w ramach przedsięwzięć wynikających z ww. lokalnych programów rewitalizacji służących wyprowadzeniu obszaru zdegradowanego ze stanu kryzysowego.

Dopłaty do czynszu

Nowelizacja zmienia ustawę z 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (t.j. Dz.U. poz. 1842; ost. zm. Dz.U. z 2021 r. poz. 159) i wprowadza w niej dopłaty do czynszu. Przysługują one osobom, których dochody obniżyły się wskutek pandemii koronawirusa. Dopłaty ruszyły 5 stycznia 2021 r., wniośki można zaś składać do 31 marca 2021 r. Przyznawane są one wraz z dodatkiem mieszkaniowym. O dopłaty mogą się starać najemcy – a dzięki nowelizacji również podnajmcy – mieszkań: prywatnych, TBS, komunalnych i spółdzielczych.

Ramka 2

Popieranie budownictwa mieszkaniowego – kluczowe modyfikacje

W ustawie o popieraniu budownictwa mieszkaniowego nowelizacja wprowadza:

- możliwość tworzenia SIM, czyli społecznych inicjatyw mieszkaniowych, w miejsce dotychczasowych TBS (przy czym TBS powstałe przed 19 stycznia 2021 r. mogą nadal funkcjonować);
- możliwość zamiany umowy najmu na taką, która uwzględni okresowe lub całkowite rozliczenie partycypacji (tzw. wakacje czynszowe) dla osób wynajmujących mieszkania w TBS;
- dla osób wynajmujących mieszkania w TBS – możliwość uzyskania prawa własności mieszkania poprzez zmianę dotychczasowej umowy na umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, uwzględniając rozliczenie partycypacji;
- doprecyzowanie, że najemca mieszkania TBS oprócz czynszu będzie również ponosił opłaty z tytułu dodatkowych wydatków, wpływających na obniżenie kosztów eksploatacji budynku lub zapewnienie (poprawę) dostępności mieszkań dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- możliwość wynajmu mieszkań w TBS przez pracodawców lub organizacje pozarządowe w celu ich podnajmu lub udostępnienia osobie fizycznej, np. pracownikowi;
- Rządowy Fundusz Rozwoju Mieszkalnictwa, zasilony środkami Funduszu Przeciwdziałania COVID-19.



Ramka 3

Pomoc państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych – co istotne

Główne zmiany w ustawie o pomocy państwa to:

- poszerzenie zakresu wsparcia poprzez wprowadzenie możliwości stosowania dopłat do czynszów w przypadku podnajmu mieszkania od gminy, jeżeli ta wynajmuje lokal od inwestora;
- w przypadku gdy gmina wynajmuje mieszkanie bezpośrednio od inwestora w celu podnajmu beneficjentowi wsparcia, zwolnienie najemcy od bezwzględnego obowiązku posiadania zdolności czynszowej (ryzyko bieżącego pokrywania opłat czynszowych w całości przejmując w takiej sytuacji gmina jako bezpośredni najemca);
- w stosunku do podnajmu przez gminę mieszkań wybudowanych na podstawie umowy inwestora z gminą w ramach programu „Mieszkanie na start” wyłączenie zasady odpowiedniego stosowania przepisów ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 611; ost.zm. Dz.U. z 2021 r. poz. 11);
- rozszerzenie możliwości uzyskania dopłaty do czynszu przez najemców mieszkań znajdujących się w budynkach poddanych rewitalizacji na cały obszar gminy będący w stanie kryzysowym.



Ramka 4

Lista korzyści

Dzięki rozwiązaniu przyjętemu w ustawie o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości gmina:

- zwiększy zasób mieszkaniowy, bez konieczności bezpośredniego zaangażowania się w realizację procesu inwestycyjno-budowlanego, w tym niekiedy od razu po zbyciu gruntu (bo budynki lub lokale przekazane w rozliczeniu mogą pochodzić z przedsięwzięcia innego niż inwestycja);
- będzie mogła realizować swoje zadania, np. zwiększy ofertę lokalową, podejmie działania rewitalizacyjne, poprawi dostęp osiedli mieszkalnych do infrastruktury technicznej i społecznej, zwiększy zakres lub poprawi jakość usług świadczonych na rzecz mieszkańców, dzięki czemu uzyska istotne społecznie efekty niematerialne m.in. w postaci poprawy jakości życia mieszkańców gminy;
- zagospodaruje do realizacji zadań niewykorzystywane działki, generujące koszty związane z utrzymaniem nieruchomości;
- zwiększy atrakcyjność inwestycyjną regionu.



Nowelizacja przyznała też gminie dodatkowe narzędzie pomocy lokatorom o dzisiaj dobrej, ale z różnych przyczyn niepewnej sytuacji dochodowej (tzw. opcja dla stojących na nogi). Chodzi o dopłaty do czynszu również dla lokatorów mieszkań wynajmowanych przez gminę od inwestora i podnajmowanych tym lokatorom. Nie muszą oni mieć zdolności czynszowej, dlatego ta forma może dotyczyć np. byłych lokatorów mieszkaniowego zasobu gminy, którym JST zamierza zaoferować nowe lokale.

Kolejna nowość, wprowadzona 19 stycznia 2021 r., dotyczy przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkania w programie „Mieszkanie na start”. Polega ona na dodaniu w kryteriach pierwszeństwa dodatkowego warunku w postaci posiadania przez kandydata na najemcę mieszkania książeczki mieszkaniowej z prawem do premii gwarancyjnej. To nowe kryterium pierwszeństwa może być teraz uwzględnione w uchwale rady gminy określającej zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkania. Ponadto JST musi określić wartość punktową tego kryterium, aby podlegało ono ocenie w procesie naboru wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkania. Brak posiadania książeczki mieszkaniowej nie dyskwalifikuje jednak kandydata na najemcę z możliwości zawarcia umowy najmu, a jedynie nie daje mu dodatkowych punktów w procesie naboru.

Premia remontowa

Nowelizacja ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa zmienia art. 6 ustawy z 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 22; ost.zm. Dz.U. z 2021 r. poz. 11; dalej: ustawa o wspieraniu termomodernizacji i remontów). Dzięki niej od 19 stycznia 2021 r. TBS mogą się ubiegać o dodatkowe finansowe wsparcie w utrzymaniu ich zasobów mieszkaniowych wybudowanych z udziałem lokatorów będących stroną umowy partycypacji w kosztach budowy mieszkań. Pomoc ta ma formę tzw. premii remontowej na spłatę części kredytu zaciągniętego na realizację przedsięwzięcia remontowego (udzielanej na zasadach określonych w ww. ustawie). TBS mogą ubiegać się o tę premię dla budynków, których użytkowanie rozpoczęło co najmniej 25 lat

przed dniem złożenia wniosku o jej przyznanie. Przy czym zgodnie ze wspomnianą już nowelizacją ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów premia remontowa przysługuje, jeżeli kwota kredytu zaciągniętego na realizację przedsięwzięcia remontowego stanowi co najmniej 50 proc. kosztów tego przedsięwzięcia, a jej wysokość stanowi 15 proc. tych kosztów.

Nowelizacja dokonała też korekt w ustawie z 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1100; ost.zm. Dz.U. z 2021 r. poz. 11), które obowiązują od 19 stycznia 2021 r. Nowością jest rozszerzenie możliwości działania podejmowanego przez KZN w ramach gospodarowania zasobem o tworzenie i przystępowanie do istniejących TBS. Dotychczasowe regulacje nie przewidywały tej formy działania KZN.

Lokal za grunt

Na koniec warto wskazać, że 16 grudnia 2020 r. Sejm przyjął ustawę o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości (Dz.U. z 2021 r. poz. 223). Wejdzie ona w życie 1 kwietnia 2021 r. Celem tej regulacji jest stworzenie warunków do nabywania nieruchomości gminnych z przeznaczeniem na cele inwestycyjne z jednoczesnym zagwarantowaniem przekazania JST lokali lub budynków mieszkalnych lub użytkowych przez nabywcę nieruchomości i rozliczeniem ceny tych lokali lub budynków w ramach ceny całej nieruchomości.

Gmina będzie mogła wykorzystać pozyskane w wyniku rozliczenia ceny nieruchomości lokale czy budynki na realizację jej zadań z zakresu polityki mieszkaniowej, kulturalnej, edukacyjnej czy opieki zdrowotnej. Co ważne, nieruchomości oferowane przez gminę będą musiały być objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy. Ma to istotnie przyspieszyć proces inwestycyjny i zmniejszyć niepewność potencjalnych inwestorów co do możliwości zagospodarowania danego gruntu.

Przepisy ustawy wprowadzą dodatkowo zachęty do inwestowania na terenach poddawanych rewitalizacji oraz do prowadzenia prac remontowych w budynkach zabytkowych. **RAMKA 4**



PORADNIK

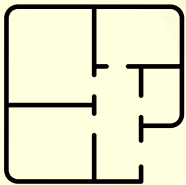
Rządowe pomysły na tanie mieszkania mają rozruszać gminne inwestycje

Dodatkowe pieniądze na lokale o regulowanym czynszu i budynki komunalne to nie tylko chęć poprawy sytuacji mieszkaniowej sporej części społeczeństwa, lecz także działanie mające zapobiegać skutkom COVID-19. Tanie lokale mają powstawać szybciej, a samorządy być bardziej zainteresowane ich budową dzięki wyższym niż do tej pory bezzwrotnym grantom i preferencyjnym kredytom



Towarzystwa budownictwa społecznego w odwrocie

- Utworzone ustawą z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa (Dz.U. z 1995 r. nr 133, poz. 654; ost.zm. Dz.U. z 2021 r. poz. 11). Za pierwszy dom w tej formule uznaje się budynek w Śremie w 1994 r., który został wybudowany jeszcze przed uchwaleniem ustawy.
- Głównym celem wznoszenia obiektów w tej formule była budowa mieszkań na wynajem o umiarkowanej wysokości czynszów z przeznaczeniem dla osób, które posiadają stałe, średniej wielkości dochody.
- Na budowę mieszkań w formule TBS można było uzyskać 80 proc. preferencyjnego kredytu z BGK oraz 20-proc. grant z Funduszu Dopłat.
- Kwota partycypacji osób fizycznych w TBS nie przekraczała 30 proc. kosztów budowy mieszkania (choć najczęściej oscylowała w granicach 15 proc.).
- Osoby starające się o lokal obowiązywały progi dochodowe.
- TBS powstawały najczęściej w dużych miastach.
- Popularność TBS z biegiem lat zaczęła maleć m.in. dlatego, że osoby wynajmujące mieszkania nie mogły wykupić ich na własność.
- TBS działają w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (np. gminnej), spółki akcyjnej lub spółdzielni osób prawnych.
- W TBS obowiązuje regulowana wysokość czynszu – opłata nie może przekroczyć w skali roku 4 proc. wartości odtworzeniowej lokalu w rozumieniu ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 611; ost.zm. Dz.U. z 2021 r. poz. 11).
- Od 19 stycznia 2021 r. nie jest już możliwe tworzenie nowych towarzystw budownictwa społecznego. Od tego dnia zmieniły się też niektóre warunki dla lokatorów TBS.



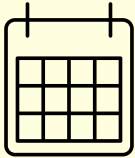
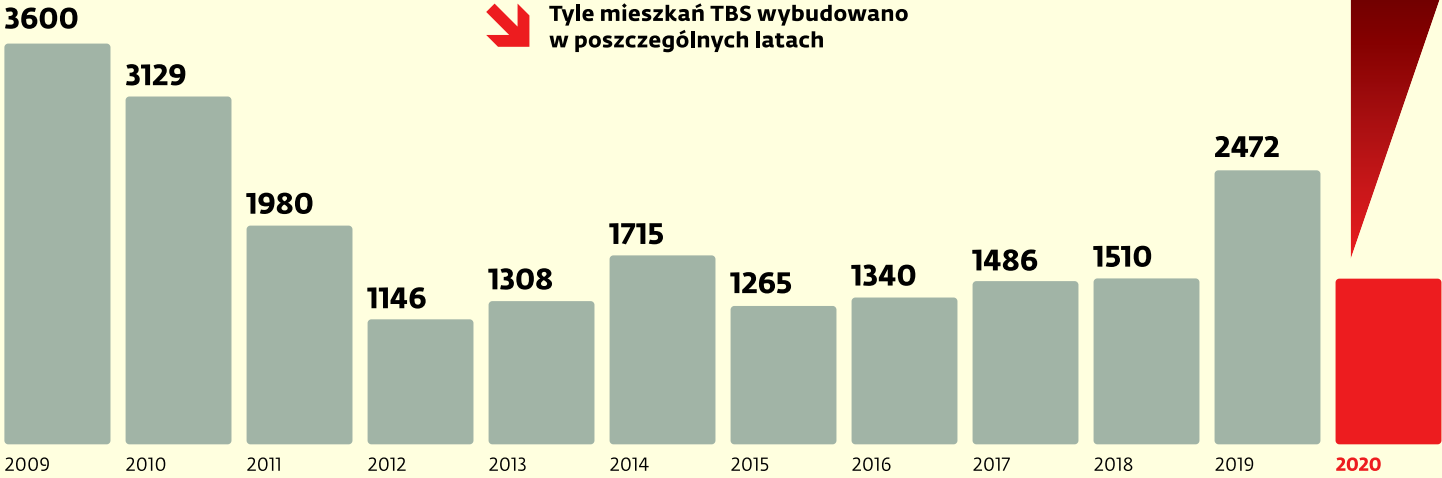
od 97 tys.
do 102 tys.
mieszkań (wg różnych źródeł)
funkcjonuje dziś w ramach TBS



Ważne dla mieszkańców modyfikacje w TBS

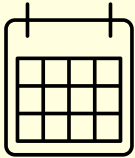
- możliwość wystąpienia o zmianę dotychczasowej umowy najmu na taką, która będzie uwzględniać w czynszu partycypację lokatora w kosztach budowy, co oznacza dla niego niższy czynsz
- uchylene bezwzględnego zakazu wyodrębniania na własność i zbywania lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach TBS po 2015 r.
- możliwość uzyskania prawa własności mieszkania w oparciu o umowę najmu z dojściem do własności
- możliwość wynajmu mieszkań przez pracodawców lub organizacje pozarządowe, by następnie podnająć je osobom fizycznym
- TBS-y będą też mogły skorzystać ze wsparcia na termomodernizację, udzielanego na zasadach określonych w ustawie o wspieraniu termomodernizacji i remontów (mimo że bloki TBS są zbudowane później niż przewidziano to w przepisach termomodernizacyjnych, bo powstają dopiero od 25 lat)

Te zasady będą obowiązywały również w społecznych inicjatywach mieszkaniowych



19 I 2021 r.

od tego dnia można tworzyć społeczne inicjatywy mieszkaniowe będące odpowiednikami TBS



2023 r.

do tego czasu mają powstać pierwsze mieszkania w ramach SIM



Opracowała
Zofia Jóźwiak
Fot. Yan Shaferov/Shutterstock



Większe wsparcie na mieszkania komunalne i socjalne

- Dofinansowanie z Funduszu Dopłat do nowo budowanych mieszkań może sięgnąć 80 proc.; a w przypadku remontu starych zasobów 50 lub 80 proc.; jest też możliwość wykorzystania wsparcia na odnowienie pojedynczego, zniszczonego mieszkania komunalnego.
- 80-proc. wsparcie możliwe jest również na budowę noclegowni i remonty dostosowujące je do aktualnych standardów, zmianę sposobu użytkowania obiektów na mieszkaniowe, a także na gminne inwestycje w mieszkania dla seniorów.
- Możliwe jest także dofinansowanie remontu czy modernizacji lokali komunalnych w budynkach wielorodzinnych – jako uzupełnienie wsparcia na remontów budynków finansowanych ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów.
- 10 proc. więcej dofinansowania można będzie uzyskać w przypadku remontu budynków zabytkowych.
- O środki mogą aplikować nie tylko gminy, lecz także organizacje pozarządowe – również te nieposiadające statusu organizacji pożytku publicznego.
- Nabór wniosków rozpocznie się 5 marca 2021 r.
- Pieniądze będą dostępne już na początku inwestycji, a nie po poniesieniu wydatków.
- Termin rozliczania kosztów przedsięwzięcia został wydłużony z 24 do 36 miesięcy.

1,1 mln

jest mieszkań komunalnych w Polsce, to ok. 8 proc. wszystkich zasobów mieszkaniowych. W przeliczeniu na jednego mieszkańca najwięcej tego typu lokali znajduje się w Zabrzu, Bytomiu, Gliwicach (Śląsk), we Wrocławiu i w Łodzi

150 tys.

gospodarstw domowych czeka na wynajęcie lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, w tym 81 tys. na lokal socjalny; z tego ponad połowa w ramach wyroków eksmisyjnych

54 tys.

pustostanów znajduje się w zasobach gminnych

1035

mieszkań komunalnych oddano do użytku w 2020 r.

55

tyle JST złożyło w 2019 r. wnioski o dopłaty do budowy nowych mieszkań komunalnych



Nadchodzą społeczne inicjatywy mieszkaniowe

- zyskał prawo przystępowania do istniejących TBS i nowo powstających SIM-ów jako mniejszościowy udziałowiec (większościowym będzie zazwyczaj gmina)
- za jego pośrednictwem wnioskuje się wsparcie dla SIM (w mniejszych miejscowościach ma wyręczać gminy w organizacji i tworzeniu SIM)

60

z tyloma jednostkami samorządu Krajowy Zespół Nieruchomości ma podpisane porozumienia intencyjne na realizację inwestycji mieszkaniowych, z kilkudziesięcioma innymi gminami są prowadzone rozmowy

- do 35 proc. kosztów inwestycji z Funduszu Dopłat BGK (bezzwrotnie)
- 3 mln zł jednorazowego wsparcia z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w przypadku, gdy gmina będzie tworzyła nowy SIM, oraz wsparcie w wysokości 10 proc. kosztów realizacji każdej inwestycji w przypadku przystąpienia gminy do istniejącego już SIM
- do 10 proc. z nowo utworzonego Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa (RFRM) (jego budżet to łącznie 1,5 mld zł)
- co najmniej 15 proc. z partycypacji najemców; promowana ma być także partycypacja w kosztach budowy przez zakłady pracy
- nisko oprocentowany kredyt z BGK ma być rozłożony na 30 lat



Kluczowa rola Krajowego Zasobu Nieruchomości



Dotychczasowe TBS-y mogą przekształcać się w SIM-y, choć nie muszą



Jeden SIM będzie mógł działać w kilku gminach



Przy staraniu się o mieszkanie nadal będą obowiązywać ograniczenia dochodowe



Finansowanie SIM



Zakładając 10-proc. wsparcie z RFRM, środków wystarczy na dopłaty do ok. 60 tys. mieszkań. W dostępie do bezzwrotnego wsparcia ma obowiązywać kolejność zgłoszeń.

Społeczna inicjatywa mieszkaniowa. Czym jest, na jakich zasadach działa i z kim samorząd może ją zakładać

Od 19 stycznia 2021 r. zastąpiły towarzystwa budownictwa społecznego. Z ich funkcjonowaniem związane są największe nadzieje gmin na rozwój społecznego budownictwa mieszkaniowego, którego nie udało się rozwinąć rządowym programem „Mieszkanie plus”



Mateusz Karciarz
 prawnik w Kancelarii Radców Prawnych
 Zygmun Jerzmanowski i Wspólnicy sp. k. w Poznaniu



Karol Kupień
 radca prawny w Kancelarii Radców Prawnych
 Zygmun Jerzmanowski i Wspólnicy sp. k. w Poznaniu

Społeczną inicjatywą mieszkaniową (dalej: SIM), uregulowaną od 19 stycznia 2021 r. w ustawie z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 2195; ost.zm. Dz.U. z 2021 r. poz. 11, dalej: ustawa) z założenia jest podmiotem, którego zadaniem jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. W tym zakresie brak jest jakichkolwiek zmian z punktu widzenia dotychczasowej działalności TBS-ów. Można nawet rzec, że SIM-y są pewnego rodzaju odświeżoną formą TBS-ów i uzupełnioną o dodatkowe możliwości (chodzi m.in. o Rządowy Fundusz Rozwoju Mieszkalnictwa, z którego może korzystać SIM).

Na marginesie warto zauważyć, że ustawodawca w dalszym ciągu dopuszcza funkcjonowanie towarzystw budownictwa społecznego, które powstały przed 19 stycznia 2021 r. (czyli przed dniem wejścia w życie nowelizacji ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa), w niezminionej postaci lub też dostosowanej do funkcjonowania w formie SIM. W praktyce społeczne inicjatywy mieszkaniowe wchodzą w miejsce dotychczasowych podmiotów wspierających budownictwo mieszkaniowe, tj. TBS-ów, i to za ich pośrednictwem będzie wspierane budownictwo mieszkaniowe z udziałem gmin albo gmin i partnera krajowego, jakim jest Krajowy Zasób Nieruchomości.

Forma prawna i nazwa

Z punktu widzenia dopuszczalnych form prawnych ustawodawca nie zdecydował się na jakiegokolwiek zmiany w kontekście dotychczasowego funkcjonowania TBS-ów. Tym samym SIM-y mogą być tworzone w formie:

- spółdzielni osób prawnych (z odpowiednim stosowaniem przepisów prawa spółdzielczego),
- spółek z ograniczoną odpowiedzialnością albo spółek akcyjnych (z odpowiednim stosowaniem przepisów kodeksu spółek handlowych).

Z punktu widzenia praktyki najczęściej do realizacji tego typu przedsięwzięć będą wykorzystywane najprawdopodobniej spółki kapitałowe – jako formy prawne, które pozwalają odpowiednio ukształtować strukturę takiego podmiotu, prawa i obowiązki wspólników oraz zasady jego funkcjonowania. Są to po prostu najbardziej powszechne formy prowadzenia działalności z wykorzystaniem mienia gminnego. Spółdzielnie osób prawnych, mimo że forma ta jest również bardzo ciekawa, to obecnie model raczej anachroniczny, który wykorzystywany będzie raczej w marginalnym zakresie – szczególnie z uwagi na fakt, że udział KZN w tej formie jest bardzo wątpliwy – o czym mowa w dalszej części artykułu.

Przepisy określają również, że nazwa społecznej inicjatywy mieszkaniowej oprócz wyrazów wskazujących na jej formę organizacyjną, musi zawsze zawierać sformułowanie „społeczna inicjatywa mieszkaniowa” lub skrót „SIM”. Tak jak w przypadku TBS-ów, ustawodawca za dbał o to, by były one używane wyłącznie w nazwie nowo tworzonego podmiotu oraz do określenia jego działalności lub reklamy.

Przedmiot działania i utworzenie

Analizując dopuszczalny prawnie przedmiot działalności SIM, nie sposób nie zauważyć, że w tym zakresie nie zdecydowano się na wprowadzenie do ustawy jakiegokolwiek zmian z punktu widzenia dotychczasowej działalności TBS-ów. Tym samym podstawowym przedmiotem działalności SIM pozostaje (niezmiennie biorąc pod uwagę, że jest on niejako następcą TBS) – jak już na wstępie zaznaczono – budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. Również uzupełniający katalog przedmiotu działalności SIM nie uległ zmianie w porównaniu do tego, co mogą robić TBS-y, a więc znalazły się w nim:

- nabywanie lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych oraz niemieszkalnych w celu rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, w wyniku której powstaną lokale mieszkalne;

- przeprowadzanie remontów i modernizacji obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu;
- wynajmowanie lokali użytkowych znajdujących się w budynkach SIM;
- sprawowanie na podstawie umów zlecenia zarządu nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi nie stanowiącymi jego własności;
- sprawowanie zarządu nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi w ułamkowej części jego współwłasność;
- prowadzenie innej działalności związanej z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą, w tym budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

Także, jeśli idzie o samo tworzenie SIM, brak jest istotniejszych zmian w porównaniu do dotychczasowego tworzenia TBS – zarówno od strony podmiotowej (co do zasady mogą je powoływać te same podmioty, np. gminy; z jednym zastrzeżeniem, o którym mowa poniżej), jak i proceduralnej (w zależności, czy SIM przybierze formę prawną spółki kapitałowej, czy też spółdzielni osób prawnych, zastosowanie w tym zakresie znajdą przepisy odpowiednio albo kodeksu spółek handlowych, albo prawa spółdzielczego).

Współpraca z partnerem państwowym

Zauważalną i niezwykle istotną nowością są natomiast zmienione nowelizacją ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa przepisy ustawy z 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz.U. z 2020 r. poz. 1100; ost.zm. Dz.U. z 2021 r. poz. 11), które umożliwiają większe zaangażowanie państwa w budownictwo społeczne. Dzięki tej modyfikacji gminy mogą współpracować z partnerem państwowym, czyli Krajowym Zasobem Nieruchomości (dalej: KZN), gospodarującym terenami, które mogą zostać wykorzystane m.in. pod społeczne budownictwo mieszkaniowe, i mającym fundusze na realizację takich przedsięwzięć.

Przypomnijmy: KZN jest państwową osobą prawną powołaną do życia w 2017 r., a do jej do zadań należą m.in.:

- tworzenie warunków do zwiększania dostępności mieszkań;
- podejmowanie działań na rzecz realizacji inwestycji mieszkaniowych, w tym mieszkań na wynajem;
- tworzenie warunków ułatwiających powstawanie mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- wspieranie rozwoju społecznego budownictwa czynszowego i komunalnego.

Przy czym grudniowa nowelizacja wprowadziła dodatkowy instrument do katalogu uprawnień KZN – by w założeniu jeszcze bardziej zwiększyć dostęp do niedrogich mieszkań i kształtować stabilne ramy finansowania budownictwa mieszkaniowego. Chodzi o możliwość uczestnictwa tego podmiotu w SIM – zarówno na etapie ich tworzenia, jak i na późniejszym, przez przystąpienie do już istniejących SIM-ów – o ile będą one działały w określonej formie.

W tym zakresie w ustawie o Krajowym Zasobie Nieruchomości wskazano, że KZN – za zgodą ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa (obecnie ministra rozwoju, pracy i technologii) – może tworzyć społeczne inicjatywy mieszkaniowe w formach spółek kapitałowych (tj. spółek z ograniczoną odpowiedzialnością albo spółek akcyjnych) albo przystępować do społecznych inicjatyw mieszkaniowych lub towarzystw budownictwa społecznego działających w tych formach.

W przypadku uczestniczenia KZN w SIM (względnie TBS) ustawodawca przewiduje jednak, że umowa utworzenia SIM przez KZN albo pokrycia udziałów w istniejącej SIM lub TBS musi zawierać określone elementy, tj.:

- oznaczenie nieruchomości wnoszonej przez KZN jako wkład niepieniężny dla pokrycia całości albo części udziałów lub określenie wysokości przeznaczonych na ten cel środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa;
- planowaną liczbę lokali mieszkalnych, które zostaną utworzone w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego;
- planowaną liczbę lokali mieszkalnych, które zostaną utworzone w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, których pierwszymi najemcami będą osoby wychowujące przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, o którym mowa w art. 7

ust. 1a ustawy z 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz.U. z 2019 r. poz. 1116);

- planowaną liczbę lokali mieszkalnych, które zostaną utworzone w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, których pierwszymi najemcami będą osoby starsze w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z 11 września 2015 r. o osobach starszych (Dz.U. poz. 1705);
- zobowiązanie SIM lub TBS do wykorzystania nieruchomości wniesionej przez KZN jako wkład niepieniężny, w celu związanym z realizacją inwestycji mieszkaniowej, w której co najmniej 80 proc. powierzchni użytkowej mieszkań będą stanowiły mieszkania na wynajem;
- dotyczące terminu realizacji inwestycji mieszkaniowej lub uzbrojenia technicznego;
- postanowienia przewidujące ograniczenia w zbyciu nieruchomości wnoszonej jako aport do SIM lub TBS, w tym okres, w którym nie można zbyć nieruchomości oraz dokonać zmiany przeznaczenia nieruchomości.

Powyższe elementy są niezwykle istotne, bowiem wskazują cel, jaki ustawodawca stawia KZN w zakresie jego uczestnictwa w SIM (względnie TBS), a przy tym obrazują różnice ram prawnych, jakie nastąpią w funkcjonowaniu SIM z udziałem krajowego zasobu lub bez jego udziału.

Jak to będzie wyglądać w praktyce

Nowe rozwiązania prawne odnoszące się do społecznego budownictwa mieszkaniowego, które z jednej strony zastępują TBS-y nową instytucją prawną, a z drugiej strony umożliwiają uczestniczenie KZN tak w TBS-ach jak i SIM-ach, wskazują potencjalne modele tworzenia i funkcjonowania społecznych inicjatyw mieszkaniowych, tj.:

- samodzielnie przez jedną gminę (w tym przypadku w grę wchodzi SIM także w formie spółdzielni osób prawnych);
- przez jedną gminę wspólnie z KZN;
- łącznie przez kilka gmin (również w tym przypadku w grę wchodzi SIM w formie spółdzielni osób prawnych);
- łącznie przez kilka gmin wspólnie z KZN;
- samodzielnie przez KZN.

Biorąc pod uwagę wprowadzone tą samą nowelizacją przepisy tworzące Rządowy Fundusz Rozwoju Mieszkalnictwa oraz możliwość udziału KZN w SIM-ach (w zamian za wnoszone do nich aportem nieruchomości), wydaje się, że najbardziej popularnymi modelami w praktyce będą te, w których SIM-y zostaną tworzone przez gminę (gminy) razem z KZN. W pozostałych przypadkach, zwłaszcza w sytuacji sa-

modzielnego utworzenia SIM przez gminę, SIM-y w niczym nie będą się różnić od dotychczas tworzonych przez gminy TBS-ów.

Utworzenie nowego podmiotu

W przypadku tworzenia przez gminy nowej SIM, niezależnie od formy prawnej, w jakiej ma ona działać, należy pamiętać o konieczności spełnienia określonych wymagań z punktu widzenia ustrojowego prawa samorządowego. W szczególności należy tu zwrócić uwagę na ustawę o samorządzie gminnym – w kontekście podziału zadań i kompetencji pomiędzy organy gminy. Bo o ile to wójt, burmistrz, prezydent miasta jako organ wykonawczy faktycznie dokonuje utworzenia nowego podmiotu (w tym przypadku SIM), o tyle zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. f ustawy o samorządzie gminnym nie jest on uprawniony do podjęcia tego typu działania bez zgody rady gminy, czyli organu stanowiącego. ©



Podsumowanie

Choć może się wydawać, że zastąpienie TBS-ów przez SIM-y ma walor wyłącznie redakcyjny czy też semantyczny, nie sposób nie zauważyć, że wprowadzone zmiany mają na celu wsparcie, zwłaszcza przez państwo, społecznego budownictwa mieszkaniowego. Świadczy o tym nie tylko zamiana formy TBS na całkowicie nową (aczkolwiek bazującą na dotychczasowych regulacjach prawnych) formę SIM, ale również dopuszczenie do udziału w nowo powstających SIM-ach oraz funkcjonujących już TBS-ach samego Skarbu Państwa reprezentowanego przez KZN, a także utworzenie Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa.

Rządowe wsparcie dla samorządów – nie tylko w ramach SIM

Na założenie społecznej inicjatywy mieszkaniowej, objęcie udziałów w nowo tworzonym SIM lub dołączenie do istniejącego SIM-u czy TBS-u gmina będzie mogła uzyskać pieniądze z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. **Warto się pospieszyć, bo decyduje kolejność zgłoszeń**

Mateusz Karciarz
prawnik w Kancelarii Radców Prawnych
Zygmunt Jerzmanowski i Wspólnicy sp.k. w Poznaniu

Karol Kupień
radca prawny w Kancelarii Radców Prawnych
Zygmunt Jerzmanowski i Wspólnicy sp.k. w Poznaniu

Na podstawie art. 30 ustawy z 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz.U. z 2021 r. poz. 11; dalej grudniowa nowelizacja) w Banku Gospodarstwa Krajowego utworzono Rządowy Fundusz Rozwoju Mieszkalnictwa (RFRM). Ma on być źródłem wsparcia finansowego dla gmin, które zdecydują się uczestniczyć w projekcie społecznej inicjatywy mieszkaniowej. Pomoc ta nie jest jednak ograniczona tylko do nowego podmiotu, czyli społecznej inicjatywy mieszkaniowej (SIM). Mają też do niej prawo już istniejące towarzystwa budownictwa społecznego (TBS) – nawet jeśli nie zdecydują się na zmianę nazwy na SIM. Ustawodawca przesądził o tym jednoznacznie, bo ilekroć w zmienianej mocą grudniowej nowelizacji ustawie z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 2195; ost. zm. Dz.U. z 2021 r. poz. 11) mowa jest o SIM, należy przez to rozumieć również TBS-y działające na dotychczasowych zasadach.

Na jakie działania

Zasady finansowania w ramach RFRM uregulowano w nowo dodanym rozdziale 4c ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dysponentem zgromadzonych w nim środków jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa – czyli obecnie minister rozwoju, pracy i technologii. Zgodnie z art. 33l ww. aktu udziela on gminie wsparcia ze środków funduszu na sfinansowanie części lub całości działania polegającego na objęciu przez nią udziałów lub akcji w:

- tworzonym SIM,
- istniejącym SIM.

W pierwszym przypadku pomoc jest udzielana jednorazowo i nie może przekroczyć 3 mln zł dla jednej gminy. Nie oznacza to jednak, że jeśli gmina wystąpi o wsparcie w maksymalnej wysokości, to takie właśnie otrzyma. Przyznana kwota zależeć będzie raczej od całokształtu planowanego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego i konkretnego SIM. W drugim przypadku, czyli istniejących już SIM, wsparcie nie będzie mogło przekroczyć 10 proc. wartości kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w celu realizacji którego obejmowane są udziały lub akcje w istniejącym SIM. Przy czym, jeśli JST będzie realizowała kilka tego typu przedsięwzięć, pieniądze może otrzymać na każde z nich. Pomoc ma zatem dotyczyć zarówno gmin, które od podstaw planują utworzenie SIM i uczestniczyć przy jego tworzeniu, jak również jednostek, które dopiero na dalszym etapie do istniejącego już SIM przystąpią z zamiarem realizacji konkretnego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego. Warto również zaznaczyć, że dla JST, które tworzyć będą SIM, obie wskazane powyżej formy pomocy będą dostępne – jedna, która przewidziana jest na samo utworzenie SIM, i druga, która wspierać będzie już konkretne przedsięwzięcie. Inne zatem będą możliwości wsparcia wobec tzw. gmin założycieli, a inne wobec gmin przystępujących do istniejącej już społecznej inicjatywy mieszkaniowej.

PROCEDURA WNIOSKOWANIA O ŚRODKI – KROK PO KROKU

- 1 Wójt, burmistrz, prezydent miasta przygotowuje dla rady gminy projekt wniosku, który zawiera informacje o:
a) wysokości planowanego wkładu pieniężnego gminy związanego z realizacją działania, którego dotyczy wsparcie;
b) wnioskowanej kwocie pomocy;
c) planowanym terminie realizacji inwestycji mieszkaniowej;
d) numerze rachunku, na który mają być wypłacone pieniądze.
UWAGA! W przypadku wsparcia na objęcie udziałów lub akcji w już istniejącym SIM do projektu wniosku i finalnego wniosku trzeba także dołączyć szacunkowy koszt przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, dla którego obejmowane są udziały lub akcje w istniejącym SIM oraz szacunkową liczbę mieszkań planowaną do utworzenia w ramach tego przedsięwzięcia.
- 2 Zatwierdzenie przez radę gminy – w drodze uchwały – wniosku wójta, burmistrza, prezydenta miasta; podejmując uchwałę rada tym samym wyraża zgodę na złożenie wniosku do ministra właściwego do spraw budownictwa, zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.
- 3 Przesłanie do ministra (za pośrednictwem prezesa KZN) zatwierdzonego wniosku o przyznanie wsparcia.
UWAGA! Do wniosku musi być dołączona stosowna uchwała rady gminy.
- 4 Rozpatrzenie wniosku przez ministra, który ma na to 60 dni od dnia jego złożenia.
UWAGA! Ustawa przewiduje, że minister może zlecić prezesowi KZN samodzielne rozpatrywanie wniosków.
- 5 Wypłata środków z RFRM po pozytywnym rozpatrzeniu wniosku na wskazany rachunek bankowy.
- 6 Wykorzystanie przez gminę otrzymanych środków na objęcie udziałów lub akcji SIM. Natomiast jeśli w terminie sześciu miesięcy od dnia wypłaty wsparcia nie dojdzie do zrealizowania działania, w związku z którym je udzielono, wypłacona kwota podlega zwrotowi na rachunek RFRM z odsetkami ustawowymi naliczonymi od dnia otrzymania wypłaty do dnia zwrotu.
UWAGA! Dla prawidłowego przeprowadzenia powyższej procedury o przyznanie wsparcia pomocne mogą być uchwały rad gmin dotyczące zasad wnoszenia, cofania i zbywania udziałów i akcji przez władarza, podejmowane na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. g ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 713; ost.zm. Dz.U. z 2020 r. poz. 1378).

W tym miejscu pojawia się pytanie, czy na podobne wsparcie mogą liczyć także SIM-y działające (tworzone) w formie prawnej spółdzielni osób prawnych. Ustawodawca wskazuje bowiem, że finansowe wsparcie ma być udzielane na objęcie w SIM udziałów lub akcji, co mogłoby sugerować, że mowa o wsparciu jedynie dla SIM-ów tworzonych albo działających w formie spółki kapitałowej (spółki z ograniczoną odpowiedzialnością albo spółki akcyjnej). Z jednej strony potwierdzeniem tego faktu może być uregulowanie z ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości, gdzie postanowiono, że KZN może być uczestnikiem wyłącznie w tych SIM-ach, które mają formę prawną spółki kapitałowej. Z drugiej jednak strony spółdzielnie osób prawnych – zgodnie z prawem spółdzielczym – także działają w oparciu o udziały członków spółdzielni.

Struktura finansowa RFRM

Przychody funduszu pochodzą z trzech źródeł, z których za najistotniejsze uznać należy wpłaty z Funduszu Przeciwdziałania COVID-19. Pozostałe dwa źródła to odsetki od lokat okresowo wolnych środków RFRM zdeponowanych w bankach oraz wpłaty z innych tytułów. I choć ustawodawca pozostawił otwarty katalog przychodów, to jednak wydaje się, że najbardziej istotne dla funkcjonowania Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa będą właśnie wpłaty z Funduszu Przeciwdziałania COVID-19.

Należy jednak przypomnieć, że został on utworzony w celu finansowania lub dofinansowania realizacji zadań związanych z przeciwdziałaniem epidemii koronawirusa. Przeciwdziałanie to rozumiane jest, zgodnie z art. 2 ust. 2 specustawy o COVID-19, jako wszelkie czynności związane ze zwalczaniem zakażenia, zapobieganiem rozprzestrzenianiu się, profilaktyką oraz zwalczaniem skutków, w tym społeczno-gospodarczych COVID-19. Jeżeli natomiast chodzi o koszty funkcjonowania funduszu, będą to głównie wypłaty wsparcia dla gmin, których wnioski zostaną pozytywnie rozpatrzone, jak również koszty obsługi wypłat i koszty prowadzenia funduszu przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

Pomoc publiczna

Ustawodawca w art. 33p ust. 1 ustawy o niektórych formach przewidział, że objęcie udziałów lub akcji SIM z wykorzystaniem wsparcia pochodzącego z RFRM stanowi udzieloną temu SIM rekompensatę z tytułu świadczenia usługi publicznej w rozumieniu przepisów Unii Europejskiej, dotyczących pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym. W ust. 2 wskazano natomiast, że obejmując udziały lub akcje SIM z wykorzystaniem wsparcia pochodzącego z funduszu, gmina określa w umowie z tym SIM rodzaj i okres realizacji rekompensowanej tym działaniem usługi publicznej.

„Przekształcenie” TBS to de facto tylko zmiana nazwy

Wprowadzenie nowego podmiotu na rynek społeczne-go budownictwa mieszkaniowego nie oznacza konieczności reorganizacji istniejących już towarzystw budownictwa społecznego. Mogą one zdecydować, czy zostają przy obecnej nazwie – TBS, czy przyjmują nową – SIM

Towarzystwa budownictwa społecznego, które zostały utworzone przed 19 stycznia 2021 r., a więc przed dniem wejścia w życie ustawy z 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz.U. z 2021 r. poz. 11) zachowują dotychczasową nazwę, zawierającą oprócz wyrazów wskazujących na formę organizacyjną wyrazy „towarzystwo budownictwa społecznego” lub skrót „TBS”. Tak więc nie mają one prawnego obowiązku zmiany nazwy na nazwę zawierającą wyrazy „społeczna inicjatywa mieszkaniowa” lub skrót „SIM”, choć mogą tego dokonać z własnej inicjatywy i to w dowolnym momencie. Te TBS-y, które podejmą decyzję o zmianie nazwy – niezależnie od formy prawnej, w jakiej działają – powinny natomiast dokonać zmiany umowy (statutu) oraz zgłosić tę zmianę do Krajowego Rejestru Sądowego. Należy przy

tym pamiętać, że zmiana nazwy będzie skuteczna dopiero z chwilą zarejestrowania nowej (zmodyfikowanej) umowy w KRS, a nie w momencie podjęcia przez właściwy organ TBS uchwały w tym przedmiocie. Może to potrwać nawet kilka miesięcy. Trzeba też podkreślić, że po zmianie nazwy TBS będzie tym samym podmiotem prawnym. Oznacza to w szczególności, że nie będzie miał obowiązku aneksowania wcześniej zawartych umów. Jednak w praktyce zmiana nazwy przez podmiot, który od lat działa na danym rynku, będzie się wiązać z koniecznością technicznego dostosowania się do nowej sytuacji i poinformowania licznych instytucji oraz partnerów o przeprowadzonej zmianie. Czynności te TBS powinien rozpocząć niezwłocznie po rejestracji zmiany nazwy w Krajowym Rejestrze Sądowym. Przy czym należy też zaznaczyć, że ustawodawca wprowadził przepisy, które zrównują – w uproszczeniu – status prawny towarzystw budownictwa społecznego ze statusem nowo wprowadzanych społecznych inicjatyw mieszkaniowych. Oznacza to, że do aktualnie istniejących TBS-ów, nawet wówczas, gdy nie zdecydują się na zmianę nazwy, znajdą zastosowanie przepisy właściwe dla spo-

łecznej inicjatywy mieszkaniowej, z zastrzeżeniem przepisów przejściowych grudniowej nowelizacji. Prawodawca, dokonując nowelizacji pakietu ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa, zastosował bowiem zabieg polegający na tym, że w szeregu ustaw, kluczowych w działalności towarzystw budownictwa społecznego (tj. w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz w ustawie o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń), zastąpił użyte tam sformułowanie „towarzystwo budownictwa społecznego” na „społeczna inicjatywa mieszkaniowa”, definiując jednocześnie jako społeczną inicjatywę mieszkaniową także towarzystwa budownictwa społecznego, które zostały utworzone przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej.

Ewa Marczak
radca prawny w Kancelarii Radców Prawnych
Zygmunt Jerzmanowski i Wspólnicy sp.k. w Poznaniu

PORADNIK

Regionalne SIM-y zbudują mieszkania w małych gminach

Jarosław Pucek: Przejmujemy od gminy cały ciężar związany ze zdobyciem finansowania, przeprowadzeniem inwestycji, a następnie utrzymaniem budynków komunalnych. Jesteśmy otwarci na współpracę z każdą jednostką, bez względu na to, ilu mieszkań jej potrzeba

19 stycznia wszedł w życie pakiet mieszkaniowy. Jaka będzie rola Krajowego Zasobu Nieruchomości (KZN) w tworzeniu społecznych inicjatyw mieszkaniowych (SIM) przez samorządy?

KZN będzie tworzyć z samorządami spółki, tj. społeczne inicjatywy mieszkaniowe. Regionalne SIM-y będą realizowały inwestycje w mniejszych miastach, które samodzielnie nie miały potencjału, by utworzyć towarzystwo budownictwa społecznego (TBS), a nawet by przyciągnąć dewelopera. Jestem wielkim zwolennikiem TBS-ów, mają one natomiast dużą wadę: sprawdzają się tylko w dużych gminach. Funkcjonowanie małych TBS-ów, których w skali kraju powstało sporo, zaczęło być problemem. Nie były w stanie utrzymać się z czynszów za mieszkania, które wynajmowały. Spowodowało to, że zaczęły się specjalizować w innych dziedzinach, np. zarządzaniu nieruchomościami komercyjnymi czy gminnymi. Jeden ze znanych mi TBS-ów zarządza cmentarzem, inny plażą miejską. Utworzono już wiele takich towarzystw, ale tylko w gminach liczących 40 tys. i więcej mieszkańców. Do tej pory istniała więc dość istotna luka w systemie.

W mniejszych gminach, w których potrzeba 40-60 mieszkań, nie było sensu tworzyć TBS-u, bo byłby on nieefektywny, a samorząd musiałaby dokładać do jego utrzymania. Często w mniejszych ośrodkach brakuje też potencjału lub doświadczenia w prowadzeniu tego rodzaju inwestycji – nie ma pracowników, którzy byliby w stanie ją przygotować i przeprowadzić. Z kolei SIM-y biorą na siebie cały ciężar przeprowadzenia inwestycji. Co więcej, po jej zrealizowaniu SIM – ponieważ jest regionalny i ma w swoim zasobie wiele projektów w różnych miejscach – tworzy na tyle silną spółkę, że jest ona w stanie się utrzymać.

Gmina dostaje pomoc w całym procesie związanym z inwestycją?

Przejmujemy na siebie cały ciężar związany ze zdobyciem finansowania, projektowaniem budynków, uzyskiwaniem pozwoleń na budowę, wyłonieniem wykonawcy, przeprowadzeniem inwestycji a następnie utrzymania budynków. Gmina nie musi partycypować w tym w żaden sposób. Jednocześnie jej udział jest konieczny. Środki, które pozyskujemy na realizację inwestycji, są pozyskiwane za pośrednictwem gmin i trafiają do spółki przez lokalne samorządy. To celowe działanie, ponieważ chcemy wciągać gminy w proces związany z budową mieszkań. Chcemy, by były one aktywne.

Wszystkie środki, czyli do 35 proc. dofinansowania z Funduszu Dopłat oraz do 10 proc. pochodzące z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa, a także ryczałtowe 3 mln zł na założenie spółki dla każdej gminy, będą przechodzić przez lokalny samorząd. Spółka zajmie się wyłącznie częścią komercyjną, czyli kredytową.

Dzięki takiej operacji gminy nie wykładają swoich pieniędzy, a jednocześnie, przekazując pozyskane fundusze, zwiększają swoje udziały w SIM. W efekcie to samorządy będą miały zdecydowaną większość udziałów, a KZN będzie udziałowcem mniejszościowym. Każdy samorząd będzie miał miejsce w radzie nadzorczej spółki. Chodzi o to, żeby system był nie tylko korzystny dla JST, ale także całkowicie transparentny. Co więcej, to gmina wyznacza zasady, kryteria naboru mieszkańców, którzy będą utrzymywać mieszkania. To także ona będzie prowadzić nabór i tworzyć listę najemców. Spółka będzie jedynie odbiorcą tych informacji i podpisywać umowy z osobami wskazanyymi przez

gminę. Najważniejsze kompetencje pozostają więc w gminie.

Na jaki procent dofinansowania może liczyć gmina? Co z pozostałą sumą?

Finansowanie z Funduszu Dopłat i z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa zapewni do 45 proc. finansowania. Pozostałe środki będą pochodziły z partycypacji, którą wniosą najemcy. Procentowa wysokość tej partycypacji w każdej gminie może być różna. Niektóre samorządy deklarują, że ustalenie jej np. na 15 proc. nie jest problemem dla mieszkańców. Inne mówią, że to jest za dużo.

W każdej gminie wysokość wkładu najemców będziemy ustalać indywidualnie. Brakująca kwota będzie pochodziła z kredytu, który zaciągnie spółka.

Ponadto Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach programu wspierającego społeczne budownictwo czynszowe (SBC) udziela preferencyjnych kredytów na 30 lat. Są one oprocentowane jedynie wysokością trzymiesięcznego WIBOR. Bank nie ma marży. To bardzo tani kredyt, zdecydowanie poniżej inflacji.

Rządowy Fundusz Rozwoju Mieszkalnictwa to 1,5 mld zł. Samorządy będą mogły składać wnioski o pieniądze do momentu wyczerpania tej puli? Jakimi kryteriami kieruje się KZN przy ich ocenie?

KZN będzie przyjmować wnioski, nie ma tu jednak kryteriów oceny. Mówiąc krótko: kto pierwszy, ten lepszy. Wyjaśniając, dlaczego nie ma kryteriów, musimy wrócić do sposobu finansowania inwestycji mieszkaniowych. Jeżeli weźmiemy pod uwagę, że 40 proc. wartości danej inwestycji finansujemy z kredytu SBC, to musimy też pamiętać, że to bardzo dobry kredyt, ale specyficzny. Ma środki kwalifikowalne i nie wszystko sfinansuje. Każdy, kto przygotowywał jakąkolwiek inwestycję w formule TBS, wie, że na końcu brakuje zawsze tych paru procent środków. BGK proponuje wtedy kredyt komercyjny na trzy, sześć lub siedem procent. My oferujemy finansowanie bezzwrotne, aby na tego typu inwestycje nie trzeba było brać kredytu komercyjnego i aby uprościć całą procedurę. To dodatkowe wsparcie, które ułatwi gminom zamknięcie budżetów w ramach inwestycji. Stąd te 10 proc., a nie więcej.

Biorąc pod uwagę, że dofinansowujemy 10 proc. wartości inwestycji, środków wystarczy na około 60 tys. mieszkań. Jestem też przekonany, że, jeśli program się sprawdzi, to znajdą się na niego dodatkowe pieniądze. Taka decyzja będzie należała oczywiście do premiera i ministra finansów.

Wspominał pan o małych miejscowościach. One będą preferowane?

Nie, natomiast nie unikamy także niedużych inwestycji, 20-30-lokalowych. Jesteśmy otwarci na współpracę z każdą gminą, bez względu na to, ilu mieszkań jej potrzeba.

Trzeba mieć świadomość, że nakład pracy przy przygotowaniu zarówno 20 mieszkań, jak i 250 jest taki sam. Pewnie łatwiej byłoby skupić się na tych większych, ale to nie rozwiązuje problemu. Ten wariant już ćwiczyliśmy. Na przykład w gminie Biały Bór po 1989 r. nie powstał żaden budynek wielorodzinny, bo jest zbyt mała, by zainteresowali się nią deweloperzy. Dzięki nowej roli KZN oraz spółek, które będziemy tworzyć, obejmiemy Narodowym Programem Mieszkaniowym także te gminy, którym nie udało się przeprowadzić inwestycji mieszkaniowych komercyjnie.

Nie jest sztuką wybudować dużo mieszkań w jednym miejscu, ale jest nią wybudować mieszkania wszędzie tam, gdzie są



for. Materiały prasowe

JAROSŁAW PUCEK

wiceprezes Krajowego Zasobu Nieruchomości

one potrzebne. Rolą KZN jest zajmowanie się nawet najmniejszymi gminami.

Gmina będzie musiała wnieść grunt do spółki, czy możliwe będzie jego pozyskanie z zasobów KZN?

Jeżeli KZN będzie miał grunt, to będzie go wnosić do SIM-u. Gdybyśmy grunt przekazali gminie, to musiałaby zapłacić od tego aportu VAT. Nie chcemy obciążać tym gmin.

Jednak obecnie KZN ma 135 nieruchomości, czyli ponad 80 lokalizacji. Jeśli chcemy realizować inwestycje w całym kraju, to grunt w części przypadków będziemy musieli pozyskać od gmin. Tak będzie na Podlasiu, gdzie KZN nie ma ani jednej nieruchomości. W tym województwie budowa mieszkań w formule SIM będzie się opierała na gruntach samorządowych. Gmina wniesie aport, obejmie udziały, ale jest też zobowiązana do zapłaty VAT.

Przedstawiciele KZN mówili o 60 porozumieniach podpisanych z gminami. Czego one dotyczą?

To listy intencyjne, które podpisywaliśmy z jednostkami zainteresowanymi wzięciem udziału w programie jeszcze przed wejściem w życie pakietu mieszkaniowego. Teraz, gdy ustawa weszła w życie, możemy skracać procedurę i od razu przechodzić do konkretów.

Tylko w północnej części kraju mamy 50 samorządów, z którymi intensywnie rozmawiamy o przystąpieniu do spółek. Chcemy je powołać w I kwartale tego roku. W województwie podlaskim rozmowy toczą się z około 10 gminami – tam dopiero rozpoczynamy współpracę.

Z niektórymi już wchodzimy w etap realizacji projektu. Trzy gminy już podjęły uchwały o przystąpieniu do spółek lub zrobią to wkrótce.

Kiedy zostaną oddane pierwsze mieszkania zbudowane we współpracy z KZN?

Wiele zależy od tego, czy nieruchomość, którą gmina wnosi do spółki, jest objęta miejscowym planem. Wtedy od razu można przystąpić do projektowania. Przygotowanie inwestycji zwykle trwa dwa razy dłużej niż jej realizacja. Przyjmując optymistyczne założenia, pierwsze mieszkania jesteśmy w stanie oddać pod koniec 2023 r.



Rozmawiała Katarzyna Nocuń

Najemca wykupi lokal, ale tylko po cenie rynkowej, o ile wcześniej spełni kilka warunków

Od 1 stycznia 2022 r. **społeczne inicjatywy mieszkaniowe będą mogły oferować najem mieszkań z docelowym nabyciem prawa do własności lokalu.** Jednak nie jest to rozwiązanie korzystne dla każdego

**Iwona Kacprzak**

radca prawny,
Kancelaria Radców Prawnych Zygmunt Jerzmanowski
i Wspólnicy sp. k. w Poznaniu

Najem z dojściem do własności z założenia wydaje się być atrakcyjnym rozwiązaniem. Taki model wspierania mieszkalnictwa praktykowały już we własnym zakresie niektóre zamożniejsze gminy w kraju, jak chociażby Poznań czy sąsiadującą z nim gmina Tarnowo Podgórne. Przyjęty mechanizm ma stanowić instrument wspierania rodzin o umiarkowanych dochodach w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Z oczywistych względów osoby zamieszkujące takie lokale będą z większą dbałością gospodarować nieruchomością, mając świadomość, że z upływem czasu mieszkanie stanie się ich własnością. Przyjęte rozwiązanie wydaje się korzystniejsze niż wieloletni kredyt lub wysoki czynsz najmu. Istnieje jednak obawa, że rozwiązanie to nie będzie aż tak kuszące, jak zdaje się to przedstawiać ustawodawca. Nie jest też ono dobrym wyborem dla wszystkich osób potencjalnie zainteresowanych własnym „M”, a jedynie dla osób spełniających ustawowe kryteria.

Nowe zasady

Ostatnia nowelizacja ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego umożliwia najemcom – stronom umów o partycypację w kosztach budowy mieszkań – określenie nowych reguł, na jakich możliwe będzie nabycie lokalu na własność w ramach umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności. Sama umowa najmu instytucjonalnego lokalu z dojściem do własności nie jest nowością – uregulowana jest w art. 19k ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, który wszedł w życie 7 sierpnia 2018 r. Instytucja ta ma na celu zabezpieczenie interesu osób oddających swoje lokale w najem, ponieważ przewiduje rozwiązania umożliwiające względnie sprawne usunięcie z lokalu nielojalnych lokatorów. Również wzmocniona ochrona lokatorów dotycząca podwyższania czynszu czy wypowiadania stosunku prawnego nie ma zastosowania do tego rodzaju umów najmu.

Wedle wymogów ustawy o ochronie praw lokatorów umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności musi zostać sporządzona w formie aktu notarialnego i posiadać enumeratywnie wymienione w przepisach elementy. Przede wszystkim załączyć należy do niej oświadczenie najemcy (lokatora) o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kodeksu postępowania cywilnego oraz zobowiązanie do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu. Niekorzystnym z punktu widzenia najemcy (lokatora) warunkiem jest także to, że wraz ze zobowiązaniem oświadcza on, iż ma świadomość, że w razie konieczności opuszczenia mieszkania nie przysługuje mu prawo do lokalu socjalnego bądź pomieszczenia tymczasowego. Zatem ochrona lokatorów w przypadku umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności jest ograniczona w stosunku do zwykłych umów najmu lokalu mieszkalnego. Jednakże, aby móc stać się właścicielem nieruchomości lokalowej, nie można ominąć zastosowania powyższych rozwiązań. Jak już wspomniano, mechanizm pozwalający nabyć własność lokali mieszkalnych poprzez partycypację w postaci regulowania czynszu najmu obowiązuje w polskim porządku prawnym od 2018 r. Jednak dopiero od 1 stycznia 2022 r. rozwiązanie to będzie mogło być stosowane także do umów najmu instytucjonalnego lokali mieszkalnych oferowanych przez товариства budownictwa społecznego (TBS) lub społeczne inicjatywy mieszkaniowe (SIM).

Na wniosek

W ustawie z 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz.U. z 2021 r. poz. 21) ustawodawca wprowadził możliwość wystąpienia przez najemcę do TBS z wnioskiem o rozwiązanie umowy

Jak to wyliczyć

Cenę lokalu stanowić będzie wartość rynkowa lokalu skalkulowana zgodnie z ustawą z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1990; ost.zm. Dz.U. z 2021 r. poz. 11), jednak nie wyższa niż obliczona według następującego wzoru:

$$C = Pz : u$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

C – cena lokalu mieszkalnego,

Pz – kwota zwracanej partycypacji,

u – udział kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego.



w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego z jednoczesną zmianą umowy najmu na umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności. Umowa taka uwzględniać będzie rozliczenie partycypacji, jeżeli poza spełnieniem ustawowych warunków najemca partycypował w kosztach budowy mieszkania w najwyższym dopuszczalnym poziomie. Progi partycypacji uprawniające do złożenia takiego wniosku ustalono na poziomie 20 proc. – dla mniejszych, i 25 proc. – dla większych miejscowości (będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa albo miasta na prawach powiatu liczącego powyżej 100 tys. mieszkańców). Z uzasadnienia do projektu ustawy wynika, że rozróżnienie podyktowane jest większą dostępnością mieszkań na własność w dużych aglomeracjach miejskich, a także wyższymi kosztami realizacji inwestycji na terenach dużych miast i wynikającą z tego koniecznością zaangażowania większych środków pochodzących z partycypacji. Jednakże przepisy przewidują możliwość ustalenia w statucie SIM niższych progów partycypacji uprawniających do jej rozliczenia w formule dojścia do własności.

Reasumując, od 1 stycznia 2022 r. uzyskanie prawa własności mieszkania na podstawie umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniającej rozliczenie partycypacji przewidziane jest na wyraźny wniosek dla lokatorów:

- będących stroną umowy partycypacji w kosztach budowy mieszkań, jeżeli wysokość tej partycypacji była maksymalna, tj. wyniosła co najmniej 20-25 proc. kosztów budowy mieszkania (wyższa stawka dotyczy większych miast),
- będących przez co najmniej pięć lat stroną obowiązującej umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tego lokalu,
- niezalegających w okresie co najmniej pięciu lat poprzedzających złożenie wniosku z zapłatą czynszu lub innych opłat – za miesiąc przez łączny okres nie dłuższy niż trzy miesiące.

Comiesięczne raty

Wedle art. 33dl ust. 1 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, który zacznie obowiązywać od przyszłego roku, rozliczenie partycypacji w ramach umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności będzie dokonywane w częściach zaliczanych na poczet comiesięcznych rat, wliczanych w cenę lokalu mieszkalnego. Rozliczenie partycypacji nastąpi z dniem, w którym łączna, zaliczona w tym trybie na poczet rat, kwota osiągnie równowartość kwoty tej partycypacji. **RAMKA**

Określony w zawieranej umowie najmu instytucjonalnego termin dojścia do własności nie powinien upłynąć wcześniej niż 10 lat od dnia zawarcia umowy, chyba że o zakreślenie krótszego horyzontu czasowego zwróci się najemca. Natomiast w przypadku lokalu wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, z którego realizacją było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych (...), nie może minąć mniej niż 15 lat, licząc od dnia przekazania przez gminę albo związek międzygminny bankowi oświadczenia inwestora o kosztach realizacji przedsięwzięcia inwestycyj-

no-budowlanego oraz kwocie udziału wpłaconego przez beneficjenta wsparcia.

Także w budownictwie społecznym

Wedle nowego brzmienia art. 33f ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego wprowadzono możliwość przeniesienia prawa własności mieszkania wybudowanego w ramach rządowych programów wsparcia nie tylko na lokale powstałe w ramach byłego programu Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, lecz także w programie społecznego budownictwa czynszowego (najemca może wystąpić z wnioskiem o przeniesienie własności lokalu po upływie pięciu lat od oddania, w którym wydano pozwolenie na użytkowanie budynku) i wybudowanego przy wsparciu grantu – art. 5 ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych (...).

Wedle nowych przepisów wykupienie mieszkań od SIM następować będzie po cenie rynkowej (pomniejszonej o wcześniej wpłaconą partycypację). Wbrew nadziejom użytkowników mieszkań z dotychczasowych TBS społeczny pakiet mieszkaniowy nie zmienia tej zasady, a jedynie poszerza krąg osób uprawnionych do wykupu. Rząd zdecydował się jednak na wprowadzenie SIM jako rozwiązania, które od początku pozwoli na dojście do własności lokalu bez konieczności zaciągania kosztownego i długoterminowego kredytu. Zdaniem rządu takiego mechanizmu nie przewidywały dotychczas obowiązujące przepisy. Jednakże przyjęty w 2016 r. w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego pakiet „Mieszkanie plus”, który nie przyniósł spodziewanych oczekiwań, finalnie również miał umożliwić nabywanie mieszkań bez konieczności zaciągania kredytów. Program „Mieszkanie plus” przewidywał jednak współpracę z deweloperami, a nie samorządami, oraz zasadzał się na dopłatach do budownictwa socjalnego i komunalnego. Tymczasem SIM od 2022 r. mają oferować najem lokali z pewnym mechanizmem uzyskania własności w przypadku spełnienia

określonych przesłanek. Należy jednak liczyć się z tym, że czynsz najmu w ramach umowy z dochodzeniem do własności będzie wyższy niż czynsz za sam najem, ponieważ zawierać będzie ratę za wykupienie mieszkania.

Zastosowaniem mechanizmu dojścia do własności ustawodawca postanowił objąć także lokale wchodzące w skład dotychczas funkcjonujących TBS. Wspomniane rozwiązanie będzie możliwe, jeśli TBS całkowicie spłaciło kredyt inwestycyjny, a lokator nie zalega z czynszem i mieszka w nim co najmniej od pięciu lat. W tym przypadku

konieczna też będzie partycypacja w kosztach budowy na poziomie 20 lub 25 proc. Zasadniczo zarząd nieruchomością wspólną stanowiącą współwłasność товариства będzie nadal wykonywany przez TBS jako zarząd powierzony. **CC**

Podstawa prawna

- art. 33dl ust. 1, art. 33f ustawy z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 2195; ost.zm. Dz.U. z 2021 r. poz. 11)
- art. 19k ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 611; ost.zm. Dz.U. z 2021 r. poz. 11)
- art. 777 ustawy z 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1575; ost.zm. Dz.U. z 2021 r. poz. 11)
- art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 508; ost.zm. Dz.U. z 2021 r. poz. 223)

GAZETA PRAWNA**PORADNIK****REDAKTOR NACZELNY**
Krzysztof Jedlak**SEKRETARZE**
Urszula Wróblewska,
Wojciech Tysek**REDAKTORZY PROWADZĄCY**
Joanna Pięczykowska (Firma i Prawo)
joanna.pienczykowska@infor.pl
Karolina Topolska (Kadry i Płace)
karolina.topolska@infor.pl
Marcin Mroziuk (Podatki i Księgowość)
marcin.mroziuk@infor.pl**Magdalena Sobczak** (Rachunkowość i Audyt)
magdalena.sobczak@infor.pl
Bożena Ławnicka (Samorząd i Administracja)
bozena.lawnicka@infor.pl
Joanna Śliwińska (Ubezpieczenia i Świadczenia)
joanna.sliwinska@infor.pl

Resort rozwoju, pracy i technologii odpowiada na pytania DGP

Ile bezzwrotnych środków, zgodnie z nowymi zasadami, otrzymają gminy na budownictwo społeczne?
Przed wszystkim otrzymają wsparcie z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa (RFRM), które jest skierowane do gmin zakładających społeczne inicjatyw mieszkaniowe. Środki te służą sfinansowaniu części lub całości wydatków gminy na objęcie udziałów lub akcji w tworzonej lub działającej spółce społecznego budownictwa czynszowego. Wysokość wsparcia udzielonego gminie będzie mogła wynosić jednorazowo dla nowo tworzonej spółki maksymalnie 3 mln zł, a w przypadku działającej spółki w powiązaniu z daną planowaną inwestycją mieszkaniową maksymalnie do 10 proc. wartości kosztów tej inwestycji.

Ile można uzyskać z Funduszu Dopłat?
Niezależnie od środków z RFRM, gmina może otrzymać wsparcie z Funduszu Dopłat – do 80 proc. kosztów przedsięwzięcia realizowanego na podstawie ustawy z 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na

wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni i schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 508; ost.zm. Dz.U. z 2021 r. poz. 11). Ustawą z 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz.U. z 2021 r. poz. 11) wsparcie to zostało podwyższone do 35 proc., 50 proc. oraz 80 proc. – w zależności od rodzaju inwestycji.

Czy musi być i jaki jest minimalny wkład własny gminy w SIM? Czy może ona, jako udziałowiec TBS/SIM, tylko poręczyć kredyt z BGK i nie zrobić nic ponadto?
SIM-y mogą ubiegać się o wsparcie na realizację przedsięwzięć w ramach finansowania zwrotnego, którego Bank Gospodarstwa Krajowego udziela w formie preferencyjnych kredytów do wysokości 80 proc. kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego. Pozostały montaż finansowy musi zapewnić spółka. Środki na ten cel mogą pochodzić z kolejnej formy



wsparcia inwestycji realizowanych przez SIM-y, np. grantów z Funduszu Dopłat. Kolejnym z instrumentów wsparcia rozwoju społecznego budownictwa czynszowego jest wprowadzenie możliwości tworzenia SIM i przystępowania do istniejących towarzystw budownictwa społecznego, przez obejmowanie przez Krajowy Zasiób Nieruchomości, w imieniu Skarbu Państwa, udziałów w zamian za wnoszone do tych spółek grunty. Wszystkie te formy wsparcia można łączyć pod pewnymi warunkami.

Jaką maksymalnie wysokość może mieć partycypacja przyszłego najemcy w SIM, a jaką zakładu pracy?
Wysokość partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego w SIM, w przypadku umowy w sprawie partycypacji zawieranej przez osobę fizyczną, która będzie najemcą lokalu mieszkalnego, nie może przekroczyć 30 proc. kosztów budowy tego lokalu. Natomiast wysokość partycypacji praco-

dawcy nie jest ograniczona ustawą o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Czy SIM-y będą mogły łączyć wsparcie z Funduszu Termomodernizacji i Remontów ze wsparciem udzielanym z Funduszu Dopłat?
Tak. Należy jednak pamiętać, że finansowe wsparcie z Funduszu Dopłat nie przysługuje na dofinansowanie tych kosztów, które finansowane są w ramach Funduszu Termomodernizacji i Remontów. To znaczy, że rozdzielając koszty współfinansowane w ramach dwóch form wsparcia, z FTiR możliwe będzie wyremontowanie części wspólnych budynku, a w ramach FD – lokali mieszkalnych.

Na jakim etapie projektowania są przepisy wykonawcze dotyczące zasad udzielania podwyższonych grantów z Funduszu Dopłat?
Nowe przepisy wykonawcze, regulujące kwestie dotyczące składania wniosków o udzielenie finansowego wsparcia, wejdą w życie 1 kwietnia 2021 r. Prace

PYTANIA DO DEWELOPERA

Prywatni inwestorzy raczej nie będą zainteresowani



PRZEMYSŁAW DZIĄG
radca prawny Polskiego Związku Firm Deweloperskich

Przedmiotem działania społecznych inicjatyw mieszkaniowych ma być realizacja inwestycji mieszkaniowych i wynajem wybudowanych w nich lokali, czyli długoterminowe administrowanie zrealizowaną nieruchomością. Czy to rozwiązanie, które istotnie przyczyni się do wybudowania nowych, tanich mieszkań?
Społeczne inicjatywy mieszkaniowe w zasadzie niewiele różnią się od towarzystw budownictwa społecznego. I to kłopot, bo tak jak TBS nie zbudowały wielu mieszkań, tak i SIM mogą powtórzyć ten niezbyt spektakularny wynik.

Dlaczego?
Stawki czynszu mają być bowiem ściśle regulowane w stosunku do wartości wskaźniki metra odtworzeniowego. Co więcej, mają być ustalane przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie w takiej wysokości, aby ich suma nie przekroczyła łącznej kwoty kosztów eksploatacji i remontów budynków, a także spłaty zobowiązań SIM dotyczących realizacji inwestycji. Ponadto, zgodnie z ustawą o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, znowelizowaną ustawą z 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz.U. z 2021 r. poz. 11), gminy mogą wprowadzać swoich przedstawicieli do rady nadzorczej takich inicjatyw. Ustawa wyklucza też, by ewentualne zyski mogły być dzielone między wspólników. Całość dochodów trzeba przeznaczać na działalność statutową SIM. Tak skomplikowany model, wykluczający właściwie jakiekolwiek podejście komercyjnie, z pewnością nie stanie się obiektem zainteresowania prywatnych inwestorów.

Część ekspertów uważa, że deweloperzy ogólnie nie są skłonni do współpracy z samorządami przy budowie nowych mieszkań.

Nie jest tak, że deweloperzy nie są zainteresowani budową żadnych nieruchomości we współpracy z samorządami. Znacznie atrakcyjniejszą formą – choć również niepozbawioną wad – jest budowa na podstawie ustawy z 16 grudnia 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości, która wejdzie w życie 1 kwietnia 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 223, potocznie „lokal za grunt”). Mechanizmy przewidziane w tej ustawie są o wiele mniej skomplikowane i bardziej atrakcyjne. Zresztą już w założeniach do ustawy określana była ona jako komercyjna część pakietu mieszkaniowego. Zgodnie z tymi przepisami gmina wystawi grunt do przetargu, a kupujący go inwestor w ramach rozliczenia części ceny przekaze jej określoną liczbę pobudowanych lokali. Gmina zyska więc lokale, głównie komunalne, a inwestor nie będzie musiał się angażować w wieloletni proces zarządzania i obsługi nieruchomości.

Nie obawia się pan, że wchodząc w spółki z Krajowym Zasobem Nieruchomości, samorządy przejmą deweloperom najlepsze grunty? Na rynku może się też zrobić ciasno, zwłaszcza jak pojawią się nowe podmioty, np. kooperatywy mieszkaniowe.
Nie uważam, by współpraca samorządów z KZN istotnie wpłynęła na rynek nieruchomości. Przede wszystkim powstanie SIM ma zwiększyć dostępność mieszkań na wynajem dla osób o umiarkowanych dochodach, więc to jest ściśle adresowana oferta. Rynek jest bardzo chłonny, więc na pewno znajdzie się miejsce dla każdego. Ponadto oferta deweloperów jest bardzo zdwywersyfikowana. Nie obawiałbym się zbytnio konkurencji. Tak samo zresztą jak pomysłu kooperatyw mieszkaniowych, które w swoim zamyśle mają przede wszystkim obniżyć koszty pozyskania mieszkania, ale jednak – co istotne – przy podjęciu się przez członków takiej kooperatywy zorganizowania i przeprowadzenia całego procesu inwestycyjnego, który dziś nierzadko wygląda jak tor przeszkód. Poza tym takie instrumenty do współpracy funkcjonują już w tej czy innej formie od kilku lat. Sam KZN ma już ponad trzyletnią historię, ale obecnie nie odgrywa znaczącej roli w rozwoju społecznego budownictwa czynszowego i komunalnego. Na pewno w ustawach drzemie duży potencjał, jeśli chodzi o rozwój inwestycji mieszkaniowych, natomiast wszystko zależy od tego, jakie będzie nastawienie gmin i czy będą skłonne podejmować współpracę zarówno w społecznej, jak i komercyjnej części pakietu mieszkaniowego.

Rozmawiał Jakub Styczyński

DZIENNIK
GAZETA PRAWNA PATRZYMYS OBIEKTYWNIE. PISZEMY ODPOWIEDZIALNIE.

Codziennie praktyczne dodatki dla firm i jednostek ze sfery budżetowej

tylko w ramach prenumeraty Dziennika Gazety Prawnej!

Zamów prenumeratę Dziennika Gazety Prawnej z dodatkami dla specjalistów! >>>



dotyczące części społecznej tzw. pakietu mieszkalnictwa

legislacyjne nad projektem rozporządzenia w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni, tymczasowych pomieszczeń, komunalnej infrastruktury technicznej i infrastruktury społecznej są na etapie opracowywania uwag po przeprowadzonych konsultacjach publicznych i uzgodnieniach międzyresortowych. Obecnie wnioski o udzielenie finansowego wsparcia rozpatrywane są na podstawie rozporządzenia ministra inwestycji i rozwoju z 27 kwietnia 2018 r. w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz.U. poz. 823; ost.zm. Dz.U. z 2020 r. poz. 777).

Na czym polegają zmiany w rozporządzeniu? Chodzi głównie o stworzenie większego katalogu przedsięwzięć mogących uzyskać bezwrotne finansowe wsparcie, zwiększenie wysokości dofinansowania inwestycji oraz uelastycznienie warunków korzystania z programu wsparcia budownictwa społecznego. Bez

zmian natomiast pozostają zasady rozpatrywania wniosków oraz udzielania finansowego wsparcia na podstawie ustawy z zachowaniem ciągłości ich finansowania. Do finansowego wsparcia kwalifikowane są wszystkie wnioski spełniające warunki formalne wynikające z ustawy – bez preferencji dla określonych grup beneficjentów.

Czy wiadomo już jakie będą kryteria otrzymania tych środków? Procedowane rozporządzenie wykonawcze do ustawy nie reguluje kryteriów otrzymania środków z Funduszu Dopłat. Określa m.in. tryb i terminy składania wniosków o udzielenie finansowego wsparcia oraz informacje, jakie należy wskazać we wniosku. Zasady udzielania bezzwrotnego finansowego wsparcia określa ustawa i nie preferuje żadnego z beneficjentów wsparcia, tj. małych lub większych samorządów. To beneficjenci wsparcia decydują, czy chcą skorzystać z dofinansowania z Funduszu Dopłat swoich planowanych bądź (zgodnie z nowym brzmieniem ustawy) realizowanych już inwestycji mieszkaniowych.

Oprac. ZJ, BŁ

Wyjaśnienia BGK na temat zwiększonego wsparcia z Funduszu Dopłat

Warunkiem uzyskania wsparcia z Funduszu Dopłat jest przede wszystkim złożenie wniosku do BGK i załączenie dokumentów takich jak:

- pozwolenie na budowę lub zgłoszenie wykonania robót budowlanych,
- dokumentacja techniczna,
- dokumentacja określająca koszty,
- wypis i wyrys z rejestru gruntów.

Dokumenty mogą się różnić w zależności od realizowanej inwestycji, np. przy kupnie należy załączyć akt notarialny, zaś w przypadku korzystania z dodatkowego wsparcia (+10 proc. za grunt) operat szacunkowy określający wartość gruntu.

Wnioski można składać bezpośrednio w banku lub przesyłać pocztą. Projekt nowego rozporządzenia w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem przewiduje wprowadzenie możliwości składania aplikacji drogą elektroniczną przez elektroniczną skrzynkę podawczą banku. Podstawowa wysokość grantu na tworzenie mieszkań przeznaczonych na społeczny wynajem wynosi 25 proc. kosztów, które może zostać powiększone o dodatkowe 10 proc., w przypadku gdy grunt stanowi własność inwestora (czyli nie jest to grunt gminy lub związku międzygminnego). Program przewiduje również możliwość uzyskania 80 proc. wsparcia przeznaczonego na budownictwo komunalne oraz tworzenie miejsc noclegowych dla osób bezdomnych.

Oprac. BŁ

PYTANIA DO SAMORZĄDOWCA

Zamierzamy w sposób przemyślany wykorzystać udostępniane środki, czekamy też z oceną na przepisy wykonawcze



BOGUSŁAW KOŚMIDER
wiceprezydent Krakowa

Można już składać wnioski o wsparcie z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa dla społecznych inicjatyw mieszkaniowych. Czy Kraków zamierza skorzystać z tych albo innych środków na wsparcie budownictwa społecznego?

Oczywiście zamierzamy. Choć nie zrobimy tego od razu. W naszych planach są działania w ramach społecznych inicjatyw mieszkaniowych. Pomysły wprowadzone do ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego i finansowanie tych działań z grantu czy wsparcia z Banku Gospodarstwa Krajowego uznajemy za bardzo interesujące.

To duża szansa dla segmentu tzw. średniego, obejmującego osoby, które mają za wysokie dochody, by ubiegać się o lokal socjalny, i za niskie, by uzyskać kredyt. Liczę, że w 2021 r. złożymy wniosek o wsparcie na taką nową inwestycję, choć będzie to raczej druga połowa roku.

Skąd ta zwłoka?

Wcześniej, w maju, chcemy podsumować składane obecnie do miasta wnioski o mieszkania socjalne. Z doświadczenia wiemy, że mniej więcej połowa ubiegających się o to wsparcie osób się do tego nie kwalifikuje, m.in. dlatego, że ich dochody są zbyt wysokie. Na tej podstawie możemy oszacować, jakie są potrzeby miasta w zakresie mieszkań o przystępnym czynszu. Przypomnę, że w Krakowie czynsz w towarzystwie budownictwa społecznego jest o około połowę niższy niż w lokalach wynajmowanych na wolnym rynku.

Zastanawiamy się też nad pozyskaniem wsparcia na przystąpienie do istniejących już TBS. Miasto do tej pory ma niewielki udział tylko w jednym TBS, dlatego wsparcie z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa na akces do innych bardzo nas interesuje.

Czy są państwo zainteresowani tylko wsparciem mieszkań społecznych? Co z częścią socjalną?

Nie tylko. Analizujemy także wariant, który pojawił się na styku TBS i najmu, czyli zasiedlanie mieszkań TBS z dopłatami gminy do czynszu. Interesująca jest też koncepcja uczestnictwa i partycypacji gruntowej w SIM-ach przez Krajowy Zasób Nieruchomości. Jednak tę możliwość musimy dopiero rozważyć. Chcielibyśmy też skorzystać z dopłat w segmencie mieszkań socjalnych. To dobrze, że wsparcie na te cele znacząco wzrosło. Taką inwestycję planujemy pod koniec przyszłego roku. Zamierzamy także wykorzystać dofinansowanie do części wspólnych i lokali związanych z seniorami.

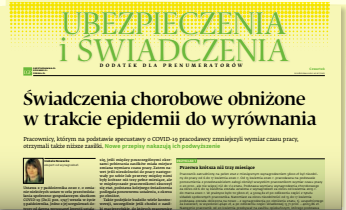
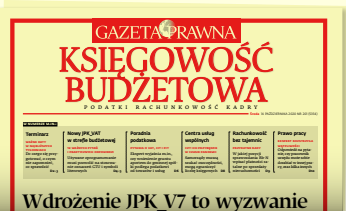
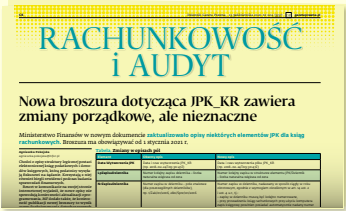
Na ustawowe propozycje patrzę więc z ostrożnym optymizmem. Wszystkie opcje wyglądają na przydatne, ale diabeł tkwi w szczegółach i realnych możliwościach, zarówno rządowych, jak i gminnych.

I liczy pan, że pieniądze poczekają? Pula jest ograniczona.

Żeby inwestycja miała sens, musi być dobrze przemyślana i przygotowana. Moim zdaniem zagrożeniem dla tego pakietu mieszkaniowego mogą się okazać przepisy wykonawcze, dotyczące zasad udzielania grantów, których jeszcze nie ma. Może się okazać, że zostaną tak ustalone, iż skorzystanie ze wsparcia okaże się nieopłacalne albo niemożliwe, bo preferowane będą np. małe samorządy. Drugą sprawą jest oczywiście poziom finansowy wsparcia. Bo nawet jak są dobrze wyznaczone kryteria, a mało pieniędzy, to inwestycje mogą nie dojść do skutku. Gdyby te środki były np. rozdysponowane proporcjonalnie do liczby mieszkańców, to Kraków mógłby liczyć na ok. 30 mln zł. To pomogłoby zbudować około setki mieszkań, może to nie jest dużo, ale więcej niż nic.

Rozmawiała Zofia Jóźwiak

AUTOPROMOCJA



PORADNIK

W ciągu kilku miesięcy radni będą musieli zmienić zasady najmu mieszkań należących do JST

W wyniku zmiany ustaw wspierających mieszkalnictwo zarówno dotychczasowe towarzystwa budownictwa społecznego, jak i nowo tworzone społeczne inicjatywy mieszkaniowe **znajdą się bowiem poza katalogiem lokali, które mogą się składać na mieszkaniowy zasób gminy**



Dariusz Rosolski

radca prawny w Kancelarii Radców Prawnych
Zygmunt Jerzmanowski i Wspólnicy sp.k. w Poznaniu

Konsekwencje wprowadzenia społecznej inicjatywy mieszkaniowej rozciągają się także na regulacje zawarte w ustawie z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 611; ost.zm. Dz.U. z 2021 r. poz. 11 dalej: o.p.l.). Zmianie ulega bowiem samo rozumienie tytułowego hasła „mieszkaniowy zasób gminy”, a co za tym idzie zakres przedmiotowy ustawy (art. 1). Przy czym modyfikacja ustawowego sformułowania „mieszkaniowy zasób gminny” (art. 2 ust. 1 pkt 10 o.p.l.) polega na tym, że wprost wyłączono z niej społeczną inicjatywę mieszkaniową (dalej: SIM). Jednocześnie w art. 2 ust. 1 pkt. 9a o.p.l. znalazła się definicja społecznej inicjatywy mieszkaniowej odsyłająca do ustawy z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 2195; ost. zm. Dz.U. z 2021 r. poz. 11). Zgodnie z którą pod pojęciem SIM należy także rozumieć towarzystwa budownictwa społecznego utworzone przed wejściem w życie ustawy z 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz.U. z 2021 r., poz. 11; dalej: grudniowa nowelizacja).

KONIECZNE NOWE UCHWAŁY

Gros omawianych zmian w o.p.l. ma znaczenie raczej semantyczne, mniej zaś funkcjonalne, co nie oznacza jednak, że są one nieistotne. Modyfikacje te służą przede wszystkim ujednoliceniu stosowanych haseł w ujęciu systemowym, także ze względu na zmianę treści innych ustaw w wyniku przyjęcia grudniowej nowelizacji ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa. Już sama ta okoliczność powoduje potrzebę zmiany uchwał jednostek samorządu terytorialnego, których przedmiotem są zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu danej JST. Kategoryczny obowiązek dokonania tych modyfikacji wynika zaś z art. 39 grudniowej nowelizacji. Ma on być wykonany w terminie trzech miesięcy od dnia wejścia w życie omawianych zmian w o.p.l., tj. nowe uchwały będą musiały wejść w życie najpóźniej 1 października 2021 r.

CO TRZEBA BĘDZIE POPRAWIĆ

1 Wysokość czynszu podnajemców

Wynajmując lokale od innych właścicieli, a następnie oddając je uprawnionym mieszkańcom w podnajem, gmina rozlicza czynsz w oparciu o przyjęte w uchwale rady odgórnie ustalone stawki – jednakowe dla całego mieszkaniowego zasobu gminy. Po wejściu w życie znoveelizowanego art. 20 o.p.l. zasada rozliczania się zmieni. Od podnajemców będzie można pobierać czynsz w wysokości odpowiadającej sumie, jaką wynajmującemu dany lokal płaci sama JST. A jeśli rada gminy tak postanowi, czynsz ten będzie mógł być nawet niższy.

Efektom powyższego rozwiązania jest również zmiana art. 20 ust. 2a o.p.l., czyli rezygnacja z warunku, że JST może wynajmować taki lokal tylko tym osobom, których gospodarstwo domowe osiąga niski dochód. W zamyśle prawodawcy przywołane zmiany mają dać gminom większą swobodę w racjonalnym kształtowaniu zasad przeznaczania mieszkań najmowanych przez jednostki samorządu terytorialnego na rynku wtedy, gdy odrębne przepisy przewidują takie odstępstwa oraz gdy uwarunkowania lokalnej polityki mieszkaniowej uzasadniają ich zastosowanie przez jednostki samorządu. W praktyce zatem gminy powinny mieć szerszy wachlarz zwiększenia podaży mieszkań przeznaczonych do realizacji celów wsparcia mieszkalnictwa.

2 Powierzchnia lokalu

By wyeliminować wątpliwości interpretacyjne, w art. 21 ust. 4a o.p.l. sformułowanie „powierzchnia lokalu” zastąpiono wyrażeniem „powierzchnia użytkowa lokalu”. Zmiana, choć drobna, będzie zapewne dotyczyć ogółu uchwał rady gminy w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

3 Sprawdzanie dochodów

Zgodnie z nowo dodanym art. 21b o.p.l. ust. 1a samorządy będą mogły wezwać osoby ubiegające się o pomoc mieszkaniową do udostępnienia im dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wskazanych w deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz o stanie majątkowym tegoż gospodarstwa. Uprawnienie to aktualizować się będzie w sytuacji, gdy gmina poweźmie wątpliwość co do wiarygodności i danych zawartych w tej deklaracji. Wówczas JST wyznaczy takiej

osobie nie krótszy niż 30-dniowy termin udostępnienia takich dokumentów, spośród których wprost ustawodawca naprowadził na zaświadczenie naczelnika właściwego urzędu skarbowego.

Z kolei w ust. 1b ww. artykułu wprowadzono mechanizm, zgodnie z którym JST w celu zweryfikowania informacji i danych zawartych w deklaracji może pobierać dane osobowe i informacje dotyczące osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu albo najmu lokalu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Przepis ten wskazuje wprost na dane osobowe pozyskane przez gminę w toku innych postępowań prowadzonych przez tę gminę lub jej jednostki organizacyjne.

W ust. 1c określono, że z tych samych pobudek jak w przypadku ust. 1b gmina może przeprowadzić wywiad środowiskowy.

Nowo wprowadzony ust. 1d art. 21b o.p.l. wprowadza zaś sankcję za nieudostępnienie opisanych powyżej dokumentów lub niewyrażenie zgody na przeprowadzenie wywiadu środowiskowego. Sankcją tą jest odmowa zawarcia umowy najmu (lub podnajmu).

4 Okresowa weryfikacja

Techniczną zmianą, podyktowaną uchYLENIEM art. 9 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, jest modyfikacja art. 21c ust. 2 o.p.l. Zgodnie z nim wzór wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego oraz wzór deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego określać będzie rada gminy w drodze uchwały. Dotyczy to sytuacji, w których gmina ma wątpliwości co do wiarygodności informacji i danych zawartych w deklaracji składanej w ramach okresowej weryfikacji spełniania przez najemcę kryterium wartości dochodu. W takim przypadku może ona wezwać najemcę do udostępnienia dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wskazanych w deklaracji, w tym zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskiwanych przez najemcę oraz innych członków jego gospodarstwa domowego.

Także tu gmina wyznacza termin nie krótszy niż 30 dni na wykonanie wezwania, liczony od terminu jego otrzymania. Sankcją za nieudostępnienie takich dokumentów lub zrobienie tego po wyznaczonym terminie jest możliwość podwyższenia czynszu do kwoty 8 proc. wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

©

AUTOPROMOCJA

**DZIENNIK
GAZETA PRAWNA**

CZYTAJ DUŻO WIĘCEJ W WYDANIU CYFROWYM!

Wyjątkowe,
dedykowane dodatki
dla specjalistów!

To proste – Dziennik Gazetę Prawną w wersji cyfrowej czytasz jak na papierze, a otrzymujesz wiele dodatkowych korzyści!

www.sklep.infor.pl