

Poznań 15 maja 2020r.

## **Związek Miast Polskich**

### **Uwagi do projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa**

#### **UWAGI OGÓLNE**

1) Ustawa stwarza mieszkańcom (osobom fizycznym) możliwości prawne zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych własnych i osób z nimi mieszkających poprzez nabycie nieruchomości gruntowej i wybudowanie na niej budynku mieszkalnego wielorodzinnego (ewentualnie zespołu budynków jednorodzinnych) albo nabycie prawa gruntu wraz z budynkiem i przeprowadzenie w tym budynku robót budowlanych. Sformalizowanie kooperatyw mieszkaniowych i ich umocowanie w systemie prawnym umożliwi mieszkańcom wspólną realizację własnych inwestycji mieszkaniowych, co z punktu widzenia ekonomicznego będzie dla nich korzystniejsze, aniżeli zakup mieszkań na rynku pierwotnym bądź wtórnym.

2) Zaproponowane zmiany w sposób pozytywny i stymulujący będą oddziaływać gospodarczo na powstawanie nowych inwestycji mieszkaniowych przyczyniając się do powstawania lepszego jakościowo i ilościowo zasobu mieszkań na wynajem dla średnio i nisko zamożnych gospodarstw domowych.

Pozytywnie należy się odnieść również do zaproponowanych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego zmian dotyczących między innymi:

- określonych w art. 21b ust. 1a-1d możliwości weryfikacji wysokości dochodu poprzez wgląd do dokumentów wykazanych w deklaracji, w tym zaświadczeń właściwego miejscowo urzędu skarbowego (w obecnym brzmieniu taki zapis zawarty jest w art. 7 ust. 6 odnoszącym się do obniżki czynszu) lub przeprowadzenie wywiadu środowiskowego,
- możliwości przetwarzania danych osobowych i informacji dotyczących osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu pozyskanych w toku innych postępowań prowadzonych przez gminę lub jej jednostki organizacyjne.

3) Projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw wymagających wsparcia rozwoju mieszkalnictwa proponuje pakiet zmian do obecnie obowiązujących ustaw ze sfery mieszkaniowej.

Zaproponowane działania, w pozytywny dla gmin sposób, ukierunkowane są na wsparcie budownictwa komunalnego i społecznego, powiększając tym samym zasób lokali dla realizacji zadań obligatoryjnych gminy. Zapisy projektu ustawy w istotny sposób, poprzez wykorzystanie instrumentów wsparcia finansowego z budżetu państwa, mogą przyczynić się do powstawania nowych inwestycji mieszkaniowych.

Proponowany kierunek zmian wzmocni pozycję gminy wprowadzając instrumenty pozwalające na weryfikację: dochodów osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową oraz ich sytuacji majątkowej (w tym posiadania tytułów prawnych do innych lokali mieszkalnych), co posłuży skuteczniejszemu i efektywniejszemu kierowaniu pomocy mieszkaniowej dla osób faktycznie jej potrzebujących. O takie zapisy czyniły starania gminy od wielu miesięcy.

Jednocześnie zapisy projektu ustawy umożliwiają wspieranie osób posiadających niskie dochody, które posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, poprzez możliwość zaoferowania podnajmu lokali z rynku komercyjnego za stawkę czynszu określoną przez gminę. Ponadto proponowane zmiany w programie „Mieszkanie na start” dadzą sposobność gminie na najem lokali spoza zasobu mieszkań komunalnych i zapewnienie szerszemu gronu osób pomocy mieszkaniowej, przy równoczesnym ubieganiu się przez podnajemców o dopłaty do czynszu przez okres 15 lat.

4) Negatywnie oceniamy projektowaną zmianę definicji gospodarstwa domowego. Obecnie obowiązująca w ustawie o dodatkach mieszkaniowych jest korzystniejsza dla osób ubiegających się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy. Wyłączenie z jej zakresu osób przebywających (nierzadko czasowo) w określonych w przepisach instytucjach będzie miało niekorzystny wpływ na sytuację nie tylko tych osób, ale również członków ich rodzin ubiegających się o zawarcie umowy najmu lub najmu socjalnego lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy.

5) Zmiana dotychczasowej definicji dochodu zawartej w ustawie o dodatkach mieszkaniowych na definicję z ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych spowoduje poszerzenie się kręgu osób uprawnionych do ubiegania się o zawarcie umowy najmu lub najmu socjalnego lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy. Konsekwencją czego będzie, przy braku dodatkowego finansowania na wykonywanie zadań związanych z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, obniżanie przez samorządy gminne kryteriów wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie lokalu w najem.

6) Mając na uwadze obowiązujące w zakresie ochrony danych osobowych przepisy RODO, nie znajduje uzasadnienia brak ustawowej możliwości korzystania z dokumentacji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej jako jednostki gminnej, w zakresie stanu majątkowego czy stanu zdrowia, w tym w szczególności niepełnosprawności przy prowadzeniu postępowania.

7) Jako zmianę pozytywną, lecz w dalszym ciągu niewystarczającą, należy ocenić projektowane rozwiązania w zakresie metod weryfikacji przez gminę składanych przez osoby ubiegające się o zawarcie umowy oraz najemców, deklaracji o wysokości dochodów oraz oświadczeń o stanie majątkowym.

8) Generalnie zmiana do ustawy o dodatkach mieszkaniowych spowoduje dla gmin dodatkowe koszty m.in. związane ze zmianą programów w oparciu, o które wyliczane są dodatki mieszkaniowe.

9) Należy głębszej analizie poddać kwestie zmiany definicji dochodu, zaproponowaną w nowelizacji. Sam zamiar ujednoczenia pojęć nie może być wystarczający dla oceny skutków takiego zamiaru, lecz konieczne jest przełożenie nowej definicji na obowiązujące regulacje prawa miejscowego konkretnych gmin i ewentualne wynikające stąd komplikacje (przeszkolenie pracowników, zmiany w oprogramowaniach, analiza grupy osób uprawnionych do wsparcia mieszkaniowego).

Niewątpliwie taka zmiana byłaby głęboką ingerencją w istniejące i utrwalone w praktyce przepisy prawa miejscowego. Niewątpliwie na poparcie zasługuje wprowadzenie mechanizmów kontroli dochodów klientów gmin, co pozwoli na racjonalne kierowanie strumienia lokali komunalnych do osób i rodzin o niskich dochodach. Zasadne jest również uruchomienie dodatkowych środków finansowych na czasowe wsparcie lokatorów w uiszczaniu płatności czynszowych i za media (zwiększenie dodatku mieszkaniowego).

10) Z OSR wynika, iż w zakresie wpływu zaproponowanych rozwiązań na budżet państwa, w przypadku większości instrumentów wsparcia, do których odnosi się projekt ustawy, maksymalne kwoty wydatków budżetowych zostały określone w okresie 2015-2018, w aktach prawnych wprowadzających lub zmieniających te instrumenty. Projekt ustawy nie zwiększa kwot wyznaczających aktualnie obowiązujące ramy finansowe instrumentów wsparcia (limity finansowania nie ulegną zmianom), w związku z nowelizacją nie ulega również wydłużeniu aktualny horyzont realizacji poszczególnych programów, a zatem w projekcie zostały zaproponowane nowe rozwiązania, mające w ocenie projektodawców poprawić sytuację w zakresie gospodarki mieszkaniowej, w związku z negatywnymi skutkami COVID-19, ale przy zastosowaniu takich samych nakładów finansowych, jakie zostały już przyjęte na wcześniejszym etapie prac nad zmianami w zakresie ustaw mieszkaniowych, w których nie mieliśmy do czynienia z kryzysem gospodarczym.

11) Projekt zmian nie zawiera zmian w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych. Proponuje się, w art. 24b ust.2 wprowadzenie zwolnienia TBS-ów od podatku od przychodów z budynków.

12) Obecnie brak precyzyjnych zapisów dotyczących zwolnienia budynków mieszkalnych wytworzonych przez TBS-y. Brak również precyzyjnego mechanizmu obliczenia tego podatku, np. wątpliwości co do wyliczenia podstawy opodatkowania w strukturze powierzchni – powierzchni garaży, klatek schodowych czy komórek lokatorskich, które to zgodnie z ustawą nie są wyłączone z podstawy opodatkowania a niewątpliwie powierzchnie te, jako przynależne mieszkaniom, zostały wytworzone z udziałem rządowego programu – finansowane kredytem KFM lub kredytem zwrotnym.

13) Projekt zmian nie zawiera zmian w ustawie o podatku od towarów i usług polegającej na zmianie stawki VAT na usługi najmu lokali mieszkalnych z „zw.” na stawkę „0%”. Koszty bieżącej eksploatacji i remontów budynków zawierają VAT, który staje się dla TBS-u kosztem. To powoduje z kolei generowanie wyższego czynszu dla najemcy.

14) Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie warunków udzielania kredytów z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, tzw. KFM. Projekt zmian nie zawiera zmian w tym rozporządzeniu dotyczącej usunięcia zapisu wzrostu spłaty raty kredytowej o wzrost cen materiałów budowlanych oraz usunięcie minimalnej wartości wzrostu rat o wskaźnik 0,3%. W ciągu ostatnich lat wskaźnik cen materiałów budowlanych rósł znacznie szybciej niż 0,3% na kwartał, w związku z tym TBS-y nadpłaciły kapitał kredytów skracając znacznie okres spłaty (w odniesieniu do pierwotnego harmonogramu spłat z daty podpisania umowy kredytowej). W związku z tym coroczny wzrost spłat rat powodować będzie jeszcze szybszy czas spłaty kredytu co obecnie w sytuacji kryzysu gospodarczego nie jest pożądane. Ponadto, coraz wyższe, każdego kolejnego roku, wartości rat do spłaty powodują w TBS-ach konieczność uzyskania wyższego wyniku finansowego, co z kolei związane będzie z koniecznością podwyższenia stawek czynszu dla najemców. Pozostawienie jednak okresu spłaty kredytu zgodnie z pierwotnym harmonogramem (bez skracania okresu spłaty kredytu) spowoduje możliwość usunięcia „waloryzowania” kolejnych spłat o ww. wskaźniki i tym samym ograniczy wydatki TBS-ów (a w konsekwencji ochroni najemców od płacenia wyższych stawek czynszowych).

## **UWAGI SZCZEGÓŁOWE**

### **Art. 3**

Dotyczy uchylecia w art. 21 ust. 4 i 5. Zmiana jest uzasadniona – nowy zapis usuwa niepotrzebną zmianę wprowadzoną 31 marca 2020 r.

### **Art. 4**

art.4 pkt 3 lit. b

Usunięcie zmiany art.28 ust.3 oraz art.28 ust.4.

Skoro łączna wysokość kosztów opisana w tym artykule nie może przekraczać 1% wartości odtworzeniowej w skali roku, najlepszym rozwiązaniem byłoby wprowadzenie zmiany opisanej w pkt 3 powyżej, tj. ustalenie jednego, wyższego limitu stawek czynszu dla wszystkich najemców. Wprowadzenie wyłączeń opisanych w art.28 ust.3 będzie bardzo skomplikowane również technicznie z punktu rozliczenia kosztów w systemach finansowo-księgowych (a być może niekiedy nawet niemożliwe). Dla najemców będzie to już całkowicie niezrozumiałe. Nie ma potrzeby, aby w zakresie jednej ustawy wprowadzać dwa różne limity stawek.

Jeżeli usunięcie artykułu 28 ust.3 i 4 powyżej jest niemożliwe to propozycja dodania do art. 28 ust.3 pkt2 litery e i kolejnych. Do zaproponowanych wyłączeń kosztów (z limitu stawki czynszu) propozycja dodania kosztów niezależnych od TBS-ów, takich jak koszty remontów i konserwacji budowlanych, koszty podatków i opłat (głównie podatek od nieruchomości).

Art. 4 pkt 4 lit. b oraz pkt 9

Dotyczy zmian w art. 29 ust. 5 oraz dodanego Rozdziału 4 aa. Przepisy nie wyjaśniają wątpliwości, czy przy przenoszeniu praw i obowiązków wynikających z umowy np. na Gminę, TBS zwraca partycypację poprzedniemu najemcy, czy też zalicza ją na rzecz przejmującego, a kwestie wzajemnych rozliczeń związanych z partycypacją pozostawia do uzgodnienia pomiędzy dotychczasowym najemcą a przejmującym.

Art 4 pkt 9 (dodany Rozdz. 4 aa Oddział 4). Dotyczy dodanego art. 33 dk

Ustawa nie zawiera regulacji dotyczących możliwości rozliczenia partycypacji i zbycia lokali na rzecz podmiotów (np. gmin), które zawarły z TBS umowy np. w sprawie partycypacji jako „osoby mające interes w uzyskaniu lokali mieszkalnych przez wskazane przez nie osoby trzecie” dotyczące przedsięwzięć z udziałem finansowania zwrotnego.

Jest to istotne w sytuacji, gdy po rezygnacji poprzedniego najemcy, Gmina nie jest w stanie znaleźć nowej osoby trzeciej na jego miejsce. Taka możliwość dałaby większą swobodę w racjonalnym gospodarowaniu, będącymi w dyspozycji gminy, lokalami.

Art. 4 pkt 9

Dodany Rozdz. 4aa ustawy zmienianej przewiduje rozwiązania mogące przyczynić się do zwiększenia zainteresowania budownictwem w TBS poprzez zapewnienie właściwej ochrony interesów uczestników i najemców zasobów TBS, który mógłby być uzupełniony o następujące zapisy:

- wprowadzenie zapisów, że po spłacie części kosztów uczestnik staje się współwłaścicielem mieszkania, a jego udział odpowiada stosunkowi kosztów budowy lokalu do kwoty uczestnictwa;
- uregulowanie upadłości TBS - w przypadku ogłoszenia upadłości TBS, uczestnik dysponowałby prawem pierwokupu po cenach budowy, z pomniejszeniem o wysokość wkładu i kaucji;
- gminie również przysługiwałoby prawo pierwokupu należących do upadłego TBS części nieruchomości obciążonej hipoteką na rzecz BGK, niewykupionych przez uczestników.

Art. 4 pkt 9 (dodany Rozdz. 4 aa Oddział 4) zmiana dot. dodanego w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego art. 33 dk.

Ustawa nie zawiera regulacji dotyczących możliwości rozliczenia uczestnictwa i zbycia lokali na rzecz gmin, które to gminy zawarły z TBS umowy w sprawie uczestnictwa jako „osoby mające interes w uzyskaniu lokali mieszkalnych przez wskazane przez nie osoby trzecie”, dotyczące przedsięwzięć z udziałem finansowania zwrotnego.

Jest to istotne ograniczenie, zwłaszcza w sytuacji, gdy po rezygnacji poprzedniego najemcy, gmina nie jest w stanie znaleźć nowej osoby trzeciej na jego miejsce, ze względu na małe zainteresowanie, np. lokalizacją.

Możliwość nabycia lokalu będącego w zasobie TBS byłaby rozwiązaniem, pozwalającym w pewnych przypadkach, bardziej efektywnie wykorzystywać przez gminę tego typu lokale mieszkalne, w tym na cele najmu socjalnego.

Powinno się doprecyzować możliwość wykupu lokalu w TBS przez najemców, którzy zawarli umowy i wpłacali kaucję w wysokości 10 proc. wartości odtworzeniowej – art. 31 ustawy w brzmieniu z 1995r. (bo przepis nie przewidywał uczestnictwa) w oparciu o pierwotne brzmienie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Art. 4 ust. 4 pkt 3, Konsekwencją będzie brak możliwości wsparcia finansowego TBS z ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów

Art. 4 ust. 4 pkt 4. Wątpliwości budzi pozbawienie możliwości przystąpienia KZN do TBS

#### Art. 15a ustawy

Brak zmiany artykułu w projekcie dotyczącej możliwości udzielania preferencyjnego finansowania dla TBS-ów na budowę infrastruktury technicznej (sieci, drogi, chodniki), która następnie, zgodnie z innymi przepisami, będzie przekazana na rzecz Gmin.

#### Art.15b ust.3 ustawy

Brak zmiany artykułu w projekcie dotyczącej nie wliczania okresu karencji spłaty kapitału do okresu kredytu. Po proponowanej zmianie artykułu, jego treść byłaby następująca: „Finansowanie zwrotne jest udzielane na okres nie dłuższy niż 30 lat. W przypadku kredytu do okresu kredytowania nie wlicza się okresu karencji w spłacie kapitału.”

Okres kredytowania (BGK) - kredyty zwrotne udzielane są obecnie na okres maksymalnie 30 lat. Z tym, że okres ten liczy się od momentu zawarcia umowy kredytu. Dodatkowo okres karencji w spłacie kapitału jest zazwyczaj zbieżny z okresem budowy. Realizując bardzo dużą inwestycję automatycznie zwiększeniu ulega czas budowy, założmy np. 3 lata. W tym czasie TBS płaci odsetki od faktycznie wypłaconych transz kredytu a kapitał zaczyna spłacać po 3 latach. Jednak na spłatę kapitału zostaje już nie 30 a tylko 27 lat co z kolei powoduje, że aby spłacić ten kredyt w krótszym czasie niezbędne jest podwyższenie przychodu, czyli zwiększenie stawki czynszu. Może się to okazać niemożliwe ze względu na limit 5%. Powstaje więc zależność, że duża inwestycja jest mniej korzystna dla TBS-u i dla najemców (będzie wyższy czynsz) od małej inwestycji. Taka sytuacja nie powinna mieć miejsca. Budynki mieszkalne realizowane w programach rządowych amortyzowane mogą być przez TBS-y ze standardową stawką 1,5% rocznie a czasami nawet ze stawką obniżoną. Przyjmuje się zatem, że budynki będą użytkowane minimum 66 lat. Jest to proces długoterminowy, który nie ma tak naprawdę znaczenia zarówno dla TBS-ów jak i BGK, ponieważ żadna ze stron nie jest nastawiona na zysk (budownictwo społeczne, rządowe programy mieszkaniowe). Dlatego też, proponuje się zmianę art. 15b ust. 3 jak powyżej.

#### Art. 28 ust.2 pkt 1 i 2

Brak zmiany artykułu w projekcie dotyczącej podniesienia limitu stawki czynszu dla wszystkich najemców. Po proponowanej zmianie artykułu treść byłaby następująca:

„Czynsz, o którym mowa w ust. 1, nie może przekraczać:

- 1) 5% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 i 1309) – w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r.;
- 2) 6% wartości odtworzeniowej, o której mowa w pkt 1 – w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego.”

Art. 33df. 1. W przypadku rozwiązania przez najemcę umowy najmu uwzględniającej okresowe rozliczenie partycypacji i opróżnienia lokalu po upływie okresu rozliczania partycypacji, kwota partycypacji, o której mowa w art. 33dc, podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu” - w naszej ocenie Art. 33df.1 powinien odnosić się do kwoty partycypacji, o której mowa w art. 33dd.1 pkt 3),

2. Ze względu na konieczność ujęcia rozliczenia partycypacji w czynszu, sugerujemy wprowadzenie zapisu o terminie składania przez najemców wniosków o zmianę dotychczasowej umowy najmu na umowę najmu uwzględniającą rozliczenie partycypacji w terminie do 31 sierpnia każdego roku.

3. W zakresie projektu nowelizacji art. 29 ust. 5 ustawy należy wskazać, iż wyłączenie z obowiązku uzyskania zgody na cesję przez gminę jest zasadne. Niemniej jednak należy wskazać, że nowelizacja wprowadzona w 2019 roku, dotycząca ww. zapisu zawiera błędną redakcję. Zamiast bowiem uzależnić od zgody TBS skuteczność cesji partycypacji co do zasady (chodzi oczywiście wyłącznie o cesje dokonywane przez osoby fizyczne, niebędące pracodawcą), ograniczyła konieczność uzyskania zgody w przypadku dokonywania przez partycypanta cesji na rzecz wskazanego przez tego partycypanta najemcy.

W konsekwencji, partycypant w cedowaniu swoich praw jest nieograniczony, za wyjątkiem przelania praw i obowiązków z umowy partycypacji na rzecz wskazanego przez siebie najemcy. Rekomenduje się zatem uwzględnienie przy nowelizowaniu zapisu art. 29 ust. 5 ustawy doprecyzowanie, iż osoba fizyczna, która zawarła z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, nie może bez zgody towarzystwa dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tej umowy, chyba że przeniesienie praw i obowiązków z umowy następuje na rzecz Gminy.

Art. 33dl ust.3

Zmiana proponowanej zmiany w projekcie art. 33dl ust.3 poprzez ustalenie ceny mieszkania na poziomie ceny rynkowej i usunięcie limitu i wzoru.

Po proponowanej zmianie artykułu treść byłaby następująca:

„W przypadku zmiany umowy najmu na umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności cenę lokalu mieszkalnego stanowi wartość rynkowa tego lokalu ustalona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 i 284)”

Treść z projektu zmian art. 33dl ust.3 jest niespójna ze zmienionymi zasadami rozdziału 4 ustawy (zasady wyodrębniania lokali mieszkalnych na własność) – art. 33f ust.1d, który mówi, że „w przypadku podjęcia decyzji o wyodrębnieniu na własność lokalu mieszkalnego przeniesienie własności tego lokalu na najemcę następuje w drodze sprzedaży.



Cena lokalu nie może być niższa niż jego wartość rynkowa ustalona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.” Nie ma więc racjonalnego powodu, aby dla umów najmu instytucjonalnego tworzyć odrębne przepisy. Cena mieszkania powinna zostać określona w wysokości rynkowej (bez ograniczeń).

W przypadku podnajmu przez gminę, jednoosobową spółkę gminną lub związek międzygminny lokalu mieszkalnego, którego ta gmina, jednoosobowa spółka gminna lub związek międzygminny stały się najemcą w wyniku przeniesienia na nie praw i obowiązków wynikających z umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tego lokalu pobiera się czynsz inny niż w komunalnym zasobie i nie stosuje się przepisów dotyczących zasobu komunalnego,

Proponujemy zmienić art. 30a ust. 1 poprzez dodanie po słowie gminie słów: „jednoosobowej spółce gminnej”

#### **Art. 6** Zmiany do ustawy o dodatkach mieszkaniowych

Brak słowniczka lub odesłania do definicji zawartych w ustawie o świadczeniach rodzinnych, m. in. pojęcia dot. art.2 ust. 3 projektu

Proponujemy w art.2 – wykreślić ust.2.pkt.2

Rozszerzenie definicji dochodu – obejmuje dochody niepodlegające opodatkowaniu na podstawie przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Przy przyznawaniu dodatków mieszkaniowych w ogóle nie będą uwzględniane osoby, które pomimo posiadania statusu członka rodziny, przebywają w ośrodkach, które zapewniają całodobową opiekę.

Wprowadzono większy formalizm przy składaniu wniosku o dodatek mieszkaniowy – gmina może przeprowadzać wywiady środowiskowe i żądać dokumentów, które wnioskodawca winien uzyskać od Naczelnika US.

Brak przedstawienia dokumentów, czy odmowa wyrażenia zgody na wywiad oznacza odmowę przyznania dodatku.

O dodatek mieszkaniowy może ubiegać się najemca lub podnajemca lokalu, o ile w nim zamieszkuje., na potrzeby otrzymania dodatku mieszkaniowego na dzień składania wniosku może być wykazywana ilość osób zamieszkujących lokal niezgodna ze stanem rzeczywistym.

Wprowadzenie pisemnego oświadczenia osoby uprawnionej do pobierania należności, innej niż zarządca domu, które to wnioskodawca musi złożyć wraz z wnioskiem o przyznanie dodatku mieszkaniowego – takim podmiotem na gruncie ustawy mogą być spółki komunalne, co oznacza nałożenie na nie kolejnego obowiązku.

Obowiązek zgłaszania organowi powstania zaległości uprawnionego w regulowaniu należności za lokal przekraczający 2 miesiące – obowiązek taki istnieje na gruncie obowiązującej ustawy, ale obecnie wprowadzono termin 14 dni na dokonanie zgłoszenia (od dnia powstania tych zaległości). Jest to niekorzystne dla spółek, które przy dużej ilości najemców mogą nie mieć tak szczegółowej kontroli nad każdym najemcom. Sugerujemy usunięcie tego terminu lub jego wydłużenie.

Spółka ocenia sam pomysł jako bardzo dobry dla Gminy, bowiem ma ona kontrolę nad tym, w jaki sposób wydatkowane są pieniądze na dodatki mieszkaniowe i czy się one rzeczywiście należą. Tym niemniej, dla Spółki rzeczywiście termin 14 dni może być zbyt krótki na dokonanie zgłoszenia.

Pozostawiono regulację dotyczącą obowiązku zwrotu organowi dodatku w terminie kolejnych 2 miesięcy, jeżeli gospodarstwo domowe, któremu przyznano dodatek mieszkaniowy, nie uiszczy zaległych opłat w terminie 1 miesiąca od powstania obowiązku zawiadomienia gminy.

Wywiązanie się przez spółki z 14-dniowego terminu na dokonanie zgłoszenia może być znacznie utrudnione przy jednoczesnym monitorowaniu miesięcznego terminu na zwrot organowi dodatku. Projekt ustawy przewiduje również wprowadzenie kary w wysokości 500 zł za niedopełnienie tego obowiązku. Proponowane zmiany w takim kształcie nie są korzystne, dlatego też proponuje się wyłączenie spółek lub podmiotów tożsamyh ze spółek z naliczania kar administracyjnych alternatywnie zastąpienie sformułowania wymierza/nakład na „może wymierzyć, nałożyć (...)”

Zgodnie z projektem do wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego składa się oświadczenie o posiadanym tytule prawnym do lokalu lub utracie tego prawa – przy czym jednocześnie w art. 6 ust. 4 pkt 4 tej ustawy wydatkiem na lokal pozostaje odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

Proponujemy zmianę brzmienia art. 29b, poprzez uwzględnienie jednoosobowych spółek gminnych (treść projektowanego przepisu po zaproponowanej zmianie: „Do podnajmu przez gminę, jednoosobową spółkę gminną lub związek międzygminny lokalu mieszkalnego, którego ta gmina, jednoosobowa spółka gminna lub związek międzygminny stały się najemcą w wyniku przeniesienia na nie praw i obowiązków wynikających z umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tego lokalu, nie stosuje się przepisów art. 20 ust. 2b i 2c ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego”)

Na podstawie przepisów tej ustawy rady gmin powinny przyjmować wzory wniosków o przyznanie dodatku mieszkaniowego i oświadczenia. Czy to dobre rozwiązanie?

Istnieje konieczność zmiany treści art. 7 ust. 1b pkt 4 ustawy, poprzez dodanie po słowach określenie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego zwrotu: „albo oświadczenie o jego utracie”.

Art. 2 ust 3: „Dodatek mieszkaniowy nie przysługuje osobom przebywającym w: (...) zakładach karnych (...) brak możliwości korzystania z dodatku mieszkaniowego doprowadzi do eksmisji najemcy przebywającego w zakładzie karnym, który z lokalu korzystał sam, a gmina będzie obciążona zaległościami.

Art. 3 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Dodatek mieszkaniowy przysługuje osobom wskazanym w art. 1 ust. 2, jeżeli w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o jego przyznanie średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy nie przekroczył: w gospodarstwie jednoosobowym – 40%, w gospodarstwie wieloosobowym – 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku, z zastrzeżeniem art. 6 ust. 8.

Art 5 ust. 3

Normatywną powierzchnię powiększa się o 15 m<sup>2</sup>, jeżeli w lokalu mieszkalnym zamieszkuje osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim lub osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju. Normatywną powierzchnię powiększa się niezależnie od liczby członków gospodarstwa domowego. O wymogu zamieszkiwania w oddzielnym pokoju orzekają powiatowe zespoły do spraw orzekania o niepełnosprawności, o których mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych

Proponujemy dodać zapis „u osób niepełnosprawnych które legitymują się orzeczeniem zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności wydanym przed listopadem 2004r. oraz osób legitymujących się orzeczeniami o których mowa w art. 5 i art. 62 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych konieczność zamieszkiwania w oddzielnym pokoju może być udokumentowana w szczególności zaświadczeniem lekarskim lub opinią biegłego”

Art. 5 ust 4b: „Jeżeli wnioskodawca posiada tytuł prawny do części zajmowanego lokalu mieszkalnego, wydatki na mieszkanie ustala się w proporcji odpowiadającej wielkości tej części” – kto ustala wysokość tych wydatków.

Art. 6 pkt 7 lit. B

Proponujemy dodanie kolejnego podpunktu, w brzmieniu:

„Rada gminy w uchwale, o której mowa w pkt. 1d może wskazać możliwość składania wniosków wraz z załącznikami drogą elektroniczną w trybie określonym w uchwale. Jeżeli osoba ubiegająca się o dodatek mieszkaniowy nie może złożyć w formie dokumentu elektronicznego zaświadczenia wymaganego dla potwierdzenia faktów lub stanu prawnego lub innego dokumentu niezbędnego w postępowaniu w sprawie o świadczenia rodzinne, osoba ubiegająca się o świadczenia może złożyć elektroniczną kopię takiego dokumentu”

Należy jasno potwierdzić uprawnienie gmin do przyjmowania wniosków elektronicznych i wdrażania ewentualnych systemów do ich obsługi. Taka możliwość jest szczególnie ważna w obowiązującym i przewidywanym w przyszłości stanie zagrożenia epidemicznego.

W art. 6 pkt 7 Proponowane jest dodanie ppkt.:

„W celu zweryfikowania informacji i danych zawartych w deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, gmina może przetwarzać dane osobowe i informacje dotyczące osoby ubiegającej się o dodatek mieszkaniowy, pozyskane w toku innych postępowań prowadzonych przez gminę lub jej jednostki organizacyjne.”

Należy potwierdzić uprawnienia Gminy do wykorzystania danych, które już posiada lub jej jednostki organizacyjne, analogicznie jak w proponowanej zmianie przepisów w Ustawie o ochronie praw lokatorów.

Art. 7 ust. 1 Dodatek mieszkaniowy przyznaje, na wniosek osoby uprawnionej do dodatku mieszkaniowego, wójt, burmistrz lub prezydent miasta, w drodze decyzji administracyjnej. Do wniosku dołącza się deklarację o dochodach gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających dzień złożenia wniosku oraz dokumenty potwierdzające wysokość ponoszonych w tym okresie wydatków związanych z zajmowaniem lokalu mieszkalnego.

Zasadne wydaje się rozszerzenie tego zapisu w sposób analogiczny do upoważnienia w ustawie o świadczeniach rodzinnych:

„ust. 1. Wójt, burmistrz lub prezydent miasta może upoważnić, w formie pisemnej, swojego zastępcę, pracownika urzędu albo kierownika ośrodka pomocy społecznej, a w przypadku przekształcenia ośrodka pomocy społecznej w centrum usług społecznych na podstawie przepisów ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o realizowaniu usług społecznych przez centrum usług społecznych - dyrektora centrum usług społecznych, lub kierownika innej jednostki organizacyjnej gminy, a także inną osobę na wniosek kierownika ośrodka pomocy społecznej, a w przypadku przekształcenia ośrodka pomocy społecznej w centrum usług

społecznych na podstawie przepisów ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o realizowaniu usług społecznych przez centrum usług społecznych - dyrektora centrum usług społecznych, lub kierownika innej jednostki organizacyjnej gminy do wydawania decyzji w sprawie przyznania dodatku mieszkaniowego”

Art. 7 b lit. g, proponujemy wykreślić (czyli pozostawić obecne brzmienie art.7 ust.12 ustawy o dodatkach mieszkaniowych)

Art. 7 pkt 6. Dodatku mieszkaniowego nie przyznaje się, jeżeli jego kwota byłaby niższa niż 2% kwoty najniższej emerytury w dniu wydania decyzji. Alternatywny zapis: „Dodatku mieszkaniowego nie przyznaje się, jeżeli jego kwota byłaby niższa niż 2% z 40% lub 30 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku”

Art. 7 ust. 13 „(...) organ może wezwać wnioskodawcę do przekazania dodatkowych dokumentów potwierdzających te informacje i dane, wyznaczając termin nie krótszy niż 14 dni”. Należy zwrócić uwagę, że w przypadku awizowania korespondencji nie będzie możliwy do dotrzymania termin 30 dni do wydania decyzji. Proponujemy, aby wyznaczyć termin nie krótszy niż 7 dni.

Art. 7 ust. 9.Brakuje w ustawie sankcji za podanie przez zarządcę lub pobierającego należności nieprawdziwych danych we wniosku - odpowiada za to tylko osoba, której przyznano dodatek mieszkaniowy.

Warto byłoby też wprowadzić sankcję za potwierdzenie nieprawdziwych danych we wniosku przez zarządcę nieruchomości, zwłaszcza w sytuacji, gdy zarządca nie musi posiadać licencji, a dane może też potwierdzać inna osoba, która może nam wpisywać nieprawdziwe dane (np. dotyczące tytułu prawnego).

Uchylenie ust. 12 w art. 7 może spowodować, że najemcy będą zmieniać lokale, nie będą dopłacać do dodatków mieszkaniowych i jednocześnie występować z wnioskami o dodatek mieszkaniowy na kolejny lokal – poczucie bezkarności.

W art. 7a ust. 1 mógłby pojawić się zapis o oświadczeniu osoby uprawnionej do pobierania należności za lokal mieszkalny, innej niż zarządca budynku, wskazującym, gdzie należy przekazywać dodatek mieszkaniowy. Część osób wynajmujących lokale chce by dodatek był wypłacany na ich konto, gdyż oni samodzielnie rozliczają się np. z wspólnotą mieszkaniową

Art.8a dodatkowe ukaranie zarządcy może spowodować, że osoby wynajmujące lokale od właścicieli domów, kamienic nie będą mogli korzystać z dodatku mieszkaniowego, właściciele mogą nie chcieć, żeby ich najemcy pobierali dodatki mieszkaniowe, bo to ich będzie obciążać dodatkowa kara w przypadku niepoinformowania organu w terminie, że najemca nie dopłacił do dodatku mieszkaniowego. Proponujemy wykreślenie.

Art. 8 pkt 12 lit. e Proponowane jest rozszerzenie możliwości podwyższenia finansowania także dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

Proponowana treść „... .. jeżeli budynek jest objęty formą ochroną zabytków lub znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków.”; Koszty remontu obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków są wyższe ze względu na konieczność zastosowania innych technik, w związku z tym proponowane jest zwiększenie dofinansowania.

Art. 8 pkt 13 lit. a Proponowane jest rozszerzenie możliwości rozliczenia kosztów przedsięwzięcia dodatkowych inwestycji tj. zagospodarowanie terenu zieleni, budowy rowerowania / stanowisk dla rowerów. Proponowane inwestycje związane są również z remontem budynku i służą ich mieszkańcom.

Art. 8 pkt 13 lit. b Proponowane jest nowe brzmienie lic. c. w art. 14 pkt 1) ustawy, tj. doprecyzowanie zakresu rozliczenia kosztów przygotowania terenu m.in. o koszty niezbędnych rozbiórek.

Proponowane brzmienie lit. c):

„c) koszty przygotowania terenu, w tym .... „

Zmiana ta jest potrzebna w celu uniknięcia błędnych interpretacji.

## **Art. 7**

Art. 7 – wprowadzenie. Podany publikator dotyczy zupełnie innych kwestii.

Art. 7 pkt 1

Zmiana definicji dochodu nie ma większego znaczenia dla oceny spełnienia kryterium osiągania niskiego dochodu. Zaznaczyć jednak należy, że w związku z ustawą z 22.03.2018r. (Dz.U.2018.756) Gminy zostały zobligowane do opracowania nowych regulacji dotyczących zasad wynajmowania lokali najpóźniej do 21 kwietnia 2021r. Wiele z nich dokonało już tych zmian, biorąc również pod uwagę wprowadzone tą samą ustawą nowe przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów (art. 21 b i c), które wiążą oświadczenia składane przez wnioskodawców z dochodem określonym w ustawie o dodatkach mieszkaniowych. Proponowana zmiana spowoduje konieczność procedowania zmian w uchwałach w bardzo dużej ilości gmin (być może większości), co wymaga dużego dodatkowego nakładu pracy.

Art. 7 pkt 1 nastąpiła zmiana definicji dochodu, który ma być obliczany według definicji zawartej w ustawie o świadczeniach rodzinnych (taka sama zmiana została dokonana w ustawie o dodatkach mieszkaniowych). O ile sama idea ujednoczenia sposobu obliczania dochodu może budzić uznanie to zaznaczyć należy, że w związku z ustawą z 22.03.2018 r. (Dz.U.2018.756) gminy zostały zobligowane do opracowania nowych regulacji dotyczących

zasad wynajmowania lokali najpóźniej do 21 kwietnia 2021 r. Wiele z nich dokonało już tych zmian, biorąc również pod uwagę wprowadzone tą samą ustawą nowe przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów (art. 21 b i c), które wiążą oświadczenia składane przez wnioskodawców z dochodem określonym w ustawie o dodatkach mieszkaniowych. Proponowana zmiana spowoduje konieczność procedowania zmian w uchwałach w bardzo dużej ilości gmin (być może większości), co wymaga dużego dodatkowego nakładu pracy.

#### Art. 7 pkt 4

Możliwość sprawdzenia prawdziwości deklaracji bardzo słuszna, jednak wątpliwości budzi udział naczelnika urzędu skarbowego. Zgodnie z art. 21b ust. 1 deklaracja ma dotyczyć dochodu z 3 miesięcy poprzedzających jej złożenie. Zaświadczenia przedkładane dotychczas przez wnioskodawców obejmują cały rok podatkowy, więc są niespójne z okresem 3-miesięcznym. Dodatkowo w większości przypadków obejmują okres nie pokrywający się z ostatnimi 3 miesiącami przed złożeniem deklaracji. Czy proponowana regulacja oznacza, że US będą wydawać zaświadczenia za 3 miesiące, a jeśli tak to na podstawie jakich dokumentów? Czy US są przygotowane do tego?

#### Art. 7 pkt 5

Brak uzasadnienia dla określania przez radę gminy wzoru deklaracji o dochodach. Dodatki mieszkaniowej są wypłacane w sposób jednolity na terenie całego kraju i brak jest konieczności dostosowywania deklaracji do specyfiki lokalnej, zwłaszcza że ma dotyczyć blisko 2500 gmin istniejących w kraju. Uwaga odnosi się również do art. 7 ust. 4.

Art. 7 pkt 4 i 5 rada gminy na podstawie ustawy o dodatkach mieszkaniowych ma określić w uchwale wzór deklaracji o dochodach. Brak jest uzasadnienia dla takiego rozwiązania, bowiem dodatki mieszkaniowej są wypłacane w sposób jednolity na terenie całego kraju i brak jest konieczności dostosowywania deklaracji do specyfiki lokalnej, zwłaszcza że ma dotyczyć blisko 2500 gmin istniejących w kraju. Dotychczas wzory były określane centralnie jako przepisy wykonawcze do ustawy o dodatkach mieszkaniowych i tak powinno pozostać.

W art. 21c ust. 1 rekomendujemy dodanie po słowie gmina: „lub jednoosobowa spółka gminna, której powierzono realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego”

W art. 21c ust. 2 rekomendujemy dodanie w zdaniu pierwszym po słowie gmina: „lub jednoosobowej spółki gminnej, której powierzono realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego”, – Wskazujemy na koniczność zmiany brzmienia art. 20 ust. 2a ustawy, przez dodanie po słowie gmina: „lub jednoosobowa spółka gminna, której powierzono realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego”

Proponujemy również zmianę art. 21 ust. 2a ustawy, poprzez uwzględnienie jednoosobowych spółek gminnych (treść projektowane przepisu przy uwzględnieniu tej zmiany: „1. Gmina lub jednoosobowa spółka gminna, której powierzono realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, może wezwać najemcę do udostępnienia dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w deklaracji, o której mowa w ust. 2, w tym zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez najemcę oraz innych członków jego gospodarstwa domowego, wyznaczając termin nie krótszy niż 14 dni od dnia otrzymania wezwania. 2. W przypadku nieudostępnienia żądanych dokumentów gmina lub jednoosobowa spółka gminna, której powierzono realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, może podwyższyć czynsz do kwoty 8 proc. wartości odtworzeniowej w skali roku.”

Proponujemy również zmianę w art. 21 ust. 4 ustawy, poprzez uwzględnienie jednoosobowych spółek gminnych (treść przepisu z uwzględnieniem propozycji: „4. W przypadku złożenia deklaracji po upływie terminu, o którym mowa w ust. 2, lub złożenia dokumentów, o których mowa w ust. 2a, po upływie terminu wyznaczonego przez gminę lub jednoosobową spółkę gminną, której powierzono realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, ust. 5–13 stosuje się.”

Wskazujemy również, iż ustawa umożliwi przetwarzanie danych osobowych osoby zgłaszającej wniosek o przyznanie dodatku mieszkaniowego – niemniej jednak, należy pamiętać, iż w takiej deklaracji mogą znaleźć się informację dot. osób wspólnie zamieszkujących z wnioskodawcą. Natomiast treść projektu *expressis verbis* nie mówi o przetwarzaniu danych pozostałych osób mieszkających w lokalu,

Pozytywnie oceniamy możliwości wzywania osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jak również najemców takich lokali – do udostępnienia dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w deklaracji o wysokości dochodów, w tym zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez najemcę oraz innych członków jego gospodarstwa domowego.



Wskazujemy na ryzyko związane z rozszerzeniem definicji dochodu – zwiększenie kręgu osób spełniających kryteria dochodowe, uprawniające do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu lub umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, a także ryzyko w początkowym okresie, wystąpienia trudności w prawidłowym wypełnianiu przez wnioskodawców wymaganych deklaracji.

Niezależnie od powyższego, proponujemy przedstawienie zmian ww. ustawy w zakresie art. 20 ust. 2b, 2c oraz ust. 5 i przywrócenie stanu prawnego obowiązującego przed nowelizacją wprowadzonej dnia 21 kwietnia 2019 r. W ramach tej zmiany, art. 20 ust. 2b nadano by brzmienie: od podnajemców, o których mowa w ust. 2a, gmina może pobierać czynsz niższy niż ten, który sama opłaca właścicielowi lokalu), natomiast ust. 2c i ust. 5 zostałyby wykreślone.

Innym rozwiązaniem przedstawionym jest wykreślenie ust. 5 ustawy w brzmieniu obowiązującym i dodanie kolejnego ustępu traktującego o jednoosobowych spółkach gminnych (propozycja treści art. 20 ust. 6 ustawy: „wykonywanie zadań, o których mowa w art. 4, gmina może powierzyć jednoosobowym spółkom gminnym, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10; przepisów ust.2b i 2c nie stosuje się.”. U podstaw zaprezentowanej propozycji leży wprowadzony w 2018 r w Poznaniu innowacyjny program „Miejskie Biuro Najmu”. Celem krótkoterminowym Programu było pozyskanie lokali mieszkalnych od prywatnych właścicieli z przeznaczeniem ich na dalszy podnajem osobom uprawnionym do otrzymania pomocy mieszkaniowej od Miasta Poznania. Natomiast, długofalowym celem było zwiększenie dostępności mieszkań oraz podwyższenie standardów mieszkaniowych dla osób potrzebujących, poprzez wypracowanie innowacyjnego narzędzia polityki mieszkaniowej gminy. W ramach Programu Spółka zawierała z właścicielami umowy najmu na korzystniejszych warunkach finansowych, niż te obowiązujące na wolnym rynku, a następnie podnajmowała te lokale osobom, które złożyły wniosek o najem lokalu komunalnego na zasadach określonych w uchwale Rady Miasta Poznania w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania w okresie od stycznia do czerwca roku poprzedzającego rok przystąpienia do Programu, spełniły wszystkie przesłanki, które umożliwiły rozpatrzenie wniosku i przyznanie im punktów według systemu kwalifikacji punktowej, ale nie uzyskały wystarczającej liczby punktów pozwalającej na uwzględnienie ich na liście mieszkaniowej. Umowa podnajmu zawierana była na czas oznaczony – do czasu spełnienia przez beneficjenta Programu uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania na zasadach określonych w Uchwale.

W ramach zawartej umowy podnajmu, Podnajemca zobowiązany był do uiszczania czynszu podnajmu na poziomie 40% czynszu najmu płaconego właścicielom lokali, a także opłat niezależnych obciążających Właściciela. Zainteresowanie Programem było bardzo duże (do połowy 2019 r. Programem objęto ok. 230 lokali), co pozwoliło zaspokoić potrzeby mieszkaniowe osób spełniających kryteria dochodowe, uprawniające do pomocy mieszkaniowej od gminy. Jednocześnie wprowadzone w sierpniu 2019 r. zmiany w zakresie art. 20 ust. 2b, 2c oraz ust. 5 ustawy, narzuciły obowiązek stosowania do lokali podnajmowanych odpowiednio przepisy dotyczące lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rodzi to więc konieczność pobierania czynszu w wysokości ustalonej według stawek czynszu obowiązujących w mieszkaniowym zasobie gminy oraz zawierania umów najmu na czas nieoznaczony. W konsekwencji, pierwotny charakter Programu traci na atrakcyjności, a także znacząco zwiększa koszty jego funkcjonowania.

Z tego powodu, zaproponowane wyżej zmiany są niezbędne, bowiem Program stanowił odpowiedź na istniejącą lukę w dostępności lokali komunalnych, wynikającą ze zbyt małego zasobu mieszkaniowego oraz bardzo dużego zapotrzebowania na remonty istniejącego zasobu.

#### **Art. 8**

Art. 8 pkt 4 lit. b

Zmiana dotyczy art. 2 w pkt 5a, poprzez dodanie lit. g i h – co oznacza rozszerzenie katalogu beneficjentów programu o organizacje pozarządowe oraz podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy o działalności pożytku publicznego i wolontariacie uprawionych do ubiegania się o finansowe wsparcie z Funduszy Dopłat przy jednoczesnym braku zapewnienia dodatkowych środków finansowych na realizację programu. Z OSR wynika, że organizacje nieposiadające statusu organizacji pożytku publicznego stanowią ok. 50 % organizacji zajmujących się pomocą na rzecz osób bezdomnych, przy czym założono, że w związku z poszerzeniem katalogu beneficjentów wsparcia liczba wniosków o finansowe wsparcie dotyczących zasobu interwencyjnego dla bezdomnych wzrośnie dwukrotnie. Reasumując, sama inicjatywa zwiększenia kręgu podmiotów uprawionych do uzyskania wsparcia z Funduszu Dopłat na realizację m.in. inicjatyw służących wspieraniu osób zagrożonych wykluczeniem społecznym należy ocenić pozytywnie, niemniej jednak z uwagi na brak zwiększenia nakładów finansowych na realizację zadania, może ono pozostać niewykonane lub przyczynić się do zmniejszenia możliwości pozyskania wsparcia przez innych beneficjentów (np. gminę).

Art. 8 pkt 5 lit. a 3)

Zmiana dotyczy art. 3 w ust.1 w pkt 3) oraz dodanego ust. 4. Zaszła istotna zmiana w zakresie ograniczenia finansowego wsparcia udzielanego gminie na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na remoncie lub przebudowie budynku mieszkalnego z Funduszu Dopłat na przeprowadzenie prac remontowych w mieszkaniowym zasobie gminy, w lokalach zajmowanych przez lokatorów, w sytuacji, w której postępuje proces ich degradacji z uwagi na brak środków finansowych na przeprowadzanie. Podczas gdy w ustawie z dnia 2 marca 2020 roku o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. z 2020 r., poz. 374) z art. 31t wynika czasowy zakaz (do 30 czerwca 2020 roku) wypowiedzania umów najmu najemcy i wysokości czynszu) – przyjęcie takiego rozwiązania powodować może ogromne straty w dochodach z tytułu podwyżek czynszów najmu, które mogłyby być przeznaczone m.in. na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu gminy, w tym także lokali zajmowanych przez najemców na podstawie umów najmu, zatem zasadne jest zawarcie w projekcie ustawy takiego zapisu, aby możliwość uzyskania finansowego wsparcia dopuszczalna była także w zakresie remontów i modernizacji lokali zajmowanych przez lokatorów.

Art. 8 pkt 5 lit. b

Z zapisu dodanego do art. 3 ust. 4 ustawy wynika, że finansowe wsparcie udziela się również w przypadku, gdy remont lub przebudowa dotyczy lokalu mieszkalnego zajmowanego przez lokatora na podstawie obowiązującej umowy najmu, ale jedynie wówczas gdy beneficjent wsparcia otrzymał prawo do premii remontowej, o której mowa w art. 7 ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów (tj. w zakresie prac powodujących zmniejszenie zapotrzebowania na energię służącą do dostarczania do budynku wielorodzinnego ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej o co najmniej 10 %) i realizuje przedsięwzięcie remontowe, o którym mowa w art. 2 pkt 3 tej ustawy w budynku, w którym znajdują się te lokale mieszkalne – zgodnie z art. 6 ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów w dotychczasowym brzmieniu będzie to dotyczyło jedynie budynków wielorodzinnych, których użytkowanie rozpoczęto przed dniem 14 sierpnia 1961 roku. Należy zatem rozważyć rozszerzenie zakresu udzielanego finansowego wsparcia także o lokale zajmowane przez lokatorów na podstawie umów najmu.

Art. 8 pkt. 12 lit. a

Zmiana dotyczy art. 13 ust. 1 pkt 1 - 3 rozwiązania zwiększające wysokość finansowego wsparcia dla jego beneficjentów należy ocenić pozytywnie, jednak wobec rozszerzenia kręgu beneficjentów wsparcia oraz braku dodatkowych środków finansowych na realizację programu, pojawia się pytanie na ile będzie on dostępny dla zainteresowanych taką formą wsparcia podmiotów oraz co w sytuacji, kiedy kilka z nich spełni jednocześnie wszelkie kryteria niezbędne do uzyskania wsparcia, a limit środków finansowych przeznaczonych na realizację zostanie wyczerpany.

Art. 8 pkt. 12 lit. a pkt 3

Zmiana dotyczy art. 13 ust. 1 pkt 3

Podniesienie wysokości wsparcia z 45% do 50% (na remont pustostanów) wydaje się być jedynie zabiegiem kosmetycznym. Wobec wyzwań przed jakimi stanie budżet samorządów wysokość wsparcia wydaje się być jedynie działaniem ochronnym (pokrywającym być może wzrost cen materiałów budowlanych, niekoniecznie już wzrost cen zatrudnienia pracowników, wobec olbrzymiego odpływu pracowników zza wschodniej granicy). Jeśli celem ustawodawcy, jak czytamy w projekcie było pobudzenie niewykorzystanego, bo zdewastowanego zasobu mieszkań - wysokość wsparcia nie pozwoli na zmianę tej sytuacji (str. 54 uzasadnienie). Jednocześnie ustawodawca zakłada, że zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych w gminach będzie odbywało poprzez przeznaczanie do zamieszkania wyremontowanych na szeroką skalę pustostanów, natomiast wzrost przeznaczonych na ten cel środków jest minimalny.

Art. 8 pkt 5 lit. a) zmiana dot. art. 3 ust. 1 pkt 3) oraz dodanego ust. 4 w ustawie o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń. W ustawie z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. z 2020 r., poz. 374) z art. 31t wynika czasowy zakaz (do 30 czerwca 2020 r.) wypowiedzania umów najmu najemcy i wysokości czynszu. Przyjęcie takiego rozwiązania powodować może istotne straty w dochodach z tytułu podwyżek czynszów najmu, które mogłyby być przeznaczone m.in. na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu gminy, w tym także lokali zajmowanych przez najemców na podstawie umów najmu.

Biorąc powyższe pod uwagę, jak również fakt, iż wpływy z czynszów zazwyczaj nie pozwalają gminom na pełne pokrycie kosztów utrzymania zasobu, zasadne jest zawarcie w projekcie ustawy takiego zapisu, aby możliwość uzyskania finansowego wsparcia dopuszczalna była także w zakresie remontów i modernizacji lokali zajmowanych przez lokatorów na podstawie umów najmu, gdy tymczasem przewidziano taką możliwość, jeżeli budynek mieszkalny albo jego część nie są zamieszkałe.

Proponujemy, aby w ramach ustawy (art. 3 ust. 1), objąć wsparciem finansowym także remont pojedynczych lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach mieszkalnych, stanowiących własność gminy lub jednoosobowej spółki gminnej.

Wydłużenie terminu na realizację przedsięwzięcia do 36 miesięcy, o którym mowa w art. 16 ust. 3 ustawy, może być nadal niewystarczający w przypadku inwestycji polegających np. na budowie osiedli mieszkaniowych. Proponujemy wydłużenie terminu do 48 miesięcy tudzież zniesienie tego ograniczenia.

Proponujemy również wprowadzenie rozwiązania umożliwiającego zapłatę wynagrodzenia dla Wykonawcy (w całości lub części) w formie innej niż pieniężna tj. poprzez: a) przeniesienie prawa własności innej nieruchomości gruntowej b) przeniesienie prawa własności części nowo wybudowanych (i wyodrębnionych prawnie lokali) i związanego z nimi udziału w nieruchomości wspólnej (z wyłączeniem lokali wybudowanych przy wykorzystaniu wsparcia BGK).

Proponujemy, aby podobne rozwiązanie wprowadzić również przy zakupie lokali mieszkalnych (możliwość zapłaty przez gminę/ spółkę gminną za zakup lokali mieszkalnych w formie innej niż pieniężna (lokal „za grunt”)

Należy dodać, że zgodnie z zapisami ustawy, jeśli nie dojdzie do uruchomienia wsparcia w terminie wskazanym we wniosku, na wniosek beneficjenta wsparcie może zostać uruchomione do końca następnego kwartału pod warunkiem, że wypłata nastąpi do końca roku kalendarzowego, jest ryzykowny w szczególności dla inwestycji, których termin realizacji przypada na ostatni kwartał roku kalendarzowego. Taki zapis jest niepraktyczny. Zasadą jest bowiem, że niewykorzystane środki z Funduszu przechodzą na następny rok kalendarzowy.

Proponujemy również wprowadzenie zmian w akcie wykonawczym – rozporządzeniu Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 27 kwietnia 2018 r. w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń. Proponujemy wydłużenie terminu na uzupełnienie lub poprawę wniosku o udzielenie wsparcia finansowego – § 3 ust. 4 rozporządzenia (przewiduje ono termin 21 dni, który jest zbyt krótki).

Zauważamy, że dla usprawnienia uzyskiwania wsparcia finansowego korzystne byłoby wprowadzenie zapisu, który umożliwiłby przedłożenie do wniosku o udzielenie wsparcia, także innych dokumentów, potwierdzających wolę przeznaczenia gruntu na cele budowlane. Przy składaniu wniosku trzeba przedłożyć dokument potwierdzający prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Proponowane usprawnienie pozwoliłoby na przedłożenie do wniosku umowy dzierżawy, w której znajduje się zapis o przeprowadzaniu remontów.

Zasadna byłaby również zmiana terminu określonego w § 3 ust. 1 pkt 1 lit a i b – w szczególności chodzi tu kopię wypisu i wrysu z ewidencji gruntów, którą należy przedłożyć do wniosku.

W rozporządzeniu wyraźnie wskazano, że kopia ta nie może być wydana wcześniej niż na 3 miesiące przed złożeniem wniosku, jednakże w praktyce procedura przygotowania wniosku o udzielenie wsparcia jest długotrwała i bardzo często wnioski są zwracane z uwagi na przekroczenie tego 3 miesięcznego terminu.

Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do rozporządzenia (VI B, C, D), do wniosku obecnie należy dołączyć dane dot. liczby lokali w budynku wymagające opróżnienia, liczbę niezrealizowanych wniosków o najem oraz liczbę lokali w mieszkaniowym zasobie gminy wg stanu na dzień jego składania. Ta zmiana wprowadzona nowelizacją z 2018 r. znacznie utrudnia staranie się o udzielenie wsparcia. W praktyce bowiem dane te są aktualizowane z opóźnieniem.

Proponujemy wyeliminowanie z rozporządzenia Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat, zapisów dot. dźwigów.

#### **Art. 10**

Proponuje się, aby w art. 5 ust 1 pkt 5 dodać kolejną literę "c" – do zadań KZN należałoby także wspieranie rozwoju społecznego budownictwa czynszowego i komunalnego, w ramach którego przedsięwzięcie budowlane realizowane jest przez jednoosobową spółkę gminną, której powierzono realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,

#### **Art. 11**

Art. 11 pkt 4

Zmiana dotyczy nowelizacji art. 7 i dodania ust. 2. Z punktu widzenia gminy zastosowanie rozwiązań polegających na umożliwieniu zawierania umów najmu przez gminę z prawem do dalszego podnajmu bez zgody inwestora - z jednej strony stanowi dodatkowe narzędzie pomocy mieszkańcom i jest rozwiązaniem korzystnym, jednak z uwagi na niepewną sytuację dochodową przyszłych najemców, powoduje przeniesienie w dużej mierze ryzyka ponoszenia kosztów najmu przez gminę w sytuacji niewypłacalności podnajemcy. W obecnym stanie prawnym najważniejszym zadaniem gminy było przygotowanie projektu uchwały w sprawie zasad najmu i określenie kryteriów pierwszeństwa przy naborze wniosków, co pozwala na wynajęcie lokali najemcom preferowanym przez gminę, natomiast to na inwestorze spoczywał cały ciężar ponoszenia ewentualnych konsekwencji niewypłacalności najemcy i prowadzenia

ewentualnego postępowania windykacyjnego, a także poniesienia jego kosztów, który w sytuacji zastosowania proponowanych w ustawie rozwiązań zostanie przerzucony w całości na gminę.

Art. 11 pkt 4 zmiana dotyczy art. 7 i dodania art. 2 w ustawie o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.

Z punktu widzenia gminy zastosowanie rozwiązań polegających na umożliwieniu zawierania umów najmu przez gminę z prawem do dalszego podnajmu bez zgody inwestora, z jednej strony stanowi dodatkowe narzędzie pomocy mieszkańcom i jest rozwiązaniem korzystnym, jednak z uwagi na niepewną sytuację dochodową przyszłych najemców, powoduje przeniesienie ryzyka ponoszenia kosztów najmu na gminę, w szczególności w sytuacji niewypłacalności podnajemcy.

Aktualne brzmienie ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania przewiduje, że najważniejszym zadaniem gminy jest przygotowanie projektu uchwały w sprawie zasad przeprowadzenia naboru w tym określenie kryteriów pierwszeństwa przy naborze wniosków, a w dalszej kolejności obsługa systemu dopłat do czynszów, w tym wydawanie decyzji.

Takie rozwiązanie pozwala na wynajęcie lokali najemcom preferowanym przez gminę. Na inwestorze natomiast spoczywa cały ciężar ponoszenia ewentualnych konsekwencji niewypłacalności najemcy i prowadzenia ewentualnego postępowania windykacyjnego, a także poniesienia jego kosztów, który to ciężar, w sytuacji zastosowania proponowanych w projekcie ustawy rozwiązań, zostanie przerzucony w całości na gminę jako podmiot podnajmujący lokale.

Niemniej jednak należy podkreślić, iż zaproponowane w projekcie ustawy rozwiązanie umożliwi gminom pozyskanie kolejnych lokali do zasobu poprzez ich wynajem w celu ich dalszego podnajmu.

Art. 11 pkt 9 lit. a 2)

Zmiana dotyczy art. 13 ust. 1 – zakłada, że na listach najemców znajdą się osoby, którym będą podnajmowane przez gminę lokale. Wobec faktu, że najemcą będzie gmina, a umowa podnajmu będzie mogła być zawarta bez zgody inwestora, zapis budzi wątpliwości tj. czy konieczne jest stosowanie przyjętych w ustawie zasad naboru do podnajemców w sytuacji, gdy ryzyko zdolności czynszowej przechodzi na gminę.

Art. 11 pkt 9 lit a 2) dot. zmiany w art. 13 ust. 1 ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.

Proponowana zmiana zakłada, że na „listach najemców”, którzy będą weryfikowani w oparciu o zasady przyjęte w ww. ustawie, znajdą się osoby, którym w dalszej kolejności lokale będą podnajmowane przez gminy. Wątpliwości budzi zasadność przyjęcia rozwiązania narzucającego gminom zasady weryfikacji podnajemców, wobec faktu, że umowa podnajmu będzie mogła być zawarta bez zgody inwestora, a ryzyko zdolności czynszowej przejmie na siebie gmina jako najemca lokali.

W świetle powyższego nie jest również jasne, czy kryteria pierwszeństwa, które zostaną określone w uchwale rady gminy, powinny dotyczyć zarówno lokali, które wynajmowane będą bezpośrednio przez inwestora jak i lokali podnajmowanych przez gminy oraz czy muszą to być tożsame kryteria.

Przy inwestycjach wspólnych z KZN do zawartych umów podnajmu co do zasady nie stosuje się - stawek czynszu obowiązujących w mieszkaniowym zasobie gminy oraz przepisów dotyczące lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, o ile nie dot. to m. in. noclegowni i schronisk. Z tego wynika, że ustawa dąży do ograniczenia roli gminy w kształtowaniu polityki mieszkaniowej poprzez pozbawienie jej wpływu na kształtowanie stawek czynszowych (zmiana art. 29 poprzez dodanie art. 29B w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, w projektowanej ustawie to art. 4 ust 5).

Proponujemy rozszerzenie możliwości stosowania dopłat do czynszów o lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy i to niezależnie od daty pierwszego zasiedlenia.

## **Art. 12**

Niezbędne jest doprecyzowanie sposobu wyliczenia wysokości dodatku mieszkaniowego powiększonego o dopłatę (np. zawarcie wzoru). Konieczne jest też dookreślenie na jaki okres przyznawane będą dopłaty (od kiedy ustalamy wypłatę dopłat: czy wstecz np. od marca czy od lipca, czyli od miesiąca, w którym został złożony wniosek, czy od następnego miesiąca po złożeniu wniosku).

Brak jest te z informacji, komu wypłacamy dopłaty? Art. 15zzzid stanowi:” Dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę przyznaje się najemcy (...)”. Brak jest natomiast zapisu komu się go wypłaca?

## **Art. 15zzzie ust. 2 pkt. 1**

„Oświadczenie o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy w 2019 r.” Proponujemy dodać: „Na żądanie gminy wnioskodawca przedłoży dokumenty potwierdzające uzyskanie dochodu, np. PIT za 2019, decyzje dot. świadczeń rodzinnych, funduszu alimentacyjnego, itd.



Projekt nie zawiera rozwiązań co dzieje się z dopłatą w przypadku zgonu najemcy lub po wyprowadzeniu się najemcy z lokalu, na który została przyznana dopłata. Przy dodatku mieszkaniowym organ wydaje decyzje o wygaszeniu dodatku mieszkaniowego. Z analizy projektu nie wynika, co w takiej sytuacji zrobić z dopłatą. Przepisy projektu mogą o prowadzić do nadużyć ze strony najemców.

Przykład: mieszkanie wynajmowane jest tylko 1 małżonkowi – stroną umowy jest Jan Kowalski. W związku z taką umową Jan Kowalski występuje z wnioskiem o dodatek mieszkaniowy z dopłatą, który zostaje przyznany jest od 1.07.2020 do 31.12.2020. Rodzina opuszcza lokal we wrześniu 2020 r. Dodatek mieszkaniowy wygaszamy zgodnie z obowiązującymi przepisami, a co dopłatą czy jest nadal wypłacana?

Rodzina wynajmuje kolejny lokal, tym razem umowa na żonę – Marię Kowalską. Żeby otrzymać dopłatę przedkłada umowę z datą zawarcia sprzed 14 marca 2020 r. – brak możliwości weryfikacji umowy najmu lokalu co do prawidłowości daty jej zawarcia. Tylko umowa najmu okazjonalnego może nam dać pewność co do poprawności daty zawarcia umowy. Maria Kowalska składa wniosek o dodatek mieszkaniowy z dopłatą w październiku i rodzina otrzymuje kolejną dopłatę na kolejny okres 6 miesięcy.

Czy w przypadku utraty prawa do dodatku mieszkaniowego należy jednocześnie uznać, że najemca traci prawo do dopłaty?

Art. zzzif ust. 3. Aktualne jest pytanie, czy koszty realizacji zadania w wys. 1 proc. będą podlegały rozliczeniu i czy będą one uzależnione od faktycznie poniesionych wydatków. Inna kwestią jest to, że jest to wysokość środków zbyt niska.

Zwracamy uwagę, że wniosek o przyznanie dodatku mieszkaniowego ma zawierać adnotację wniosek o dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę z Funduszu Przeciwdziałania COVID-19. Ustawodawca wprowadził ten zapis do ustawy w sposób niejednoznaczny, co może być problematyczne dla wnioskujących. Nie sprecyzowano, czy ten druk formularza ma być ze stosowną adnotacją, czy sami wnioskodawcy mają dopisać to ręcznie na istniejącym druku formularza.

Proponujemy zmianę brzmienia art. 15 zzu ust. 2 ustawy poprzez: Przepis ust. 1 nie dotyczy orzeczeń: 1) wydanych na podstawie art. 11a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie lub 2) nakazujących opróżnienie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Dodanie w art. 15 zzu ust. 2 punktu 2 podyktowane jest koniecznością umożliwienia gminie albo jednoosobowej spółce gminnej (w ramach zadania powierzonego przez gminę) realizacji zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

#### **Art. 14**

Art14 ust.4 i 5

Projekt wprowadza bardzo skomplikowane zasady co do wyłączenia możliwości podjęcia uchwały przez Zgromadzenie Wspólników w sprawie wyłączenia rozliczenia partycypacji. Proponuje się pozostawienie w projekcie zapisu w art.14 ust.1-3 oraz uchylenie ust.4 i 5.

#### **Art. 18**

Zmiany, o których mowa dotyczą wyłączenie uchwał z art. 21 ust. 1 pkt 2 (zasady wynajmowania). Objęcie nimi uchwał z ust. 1 pkt 1 (wieloletni program) wstrzymuje niepotrzebnie do 21.04.2021r. wprowadzenie nowych uchwał w tym zakresie.

**Serdecznie dziękujemy członkom komisji tematycznych ZMP za przesłanie uwag do projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa**

Opracowanie: Marek Wójcik, pełnomocnik do spraw legislacyjnych Zarządu Związku Miast Polskich