



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
V kadencja  
Prezes Rady Ministrów  
RM 10-147-06

**Druk nr 1080**  
Warszawa, 2 listopada 2006 r.

Pan  
Marek Jurek  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. przedstawiam Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej projekt ustawy

**- o finansowym wsparciu tworzenia lokali  
socjalnych, mieszkań chronionych,  
noclegowni i domów dla bezdomnych** wraz  
z projektem aktu wykonawczego .

W załączeniu przedstawiam także opinię dotyczącą zgodności proponowanych regulacji z prawem Unii Europejskiej.

Ponadto uprzejmie informuję, że do prezentowania stanowiska Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych został upoważniony Minister Budownictwa.

(-) Jarosław Kaczyński

## U S T A W A

z dnia

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

### Rozdział 1

#### Przepisy ogólne

Art. 1. Ustawa określa zasady udzielania z Funduszu Dopłat finansowego wsparcia podmiotom realizującym przedsięwzięcia polegające na tworzeniu zasobu lokali socjalnych, mieszkań chronionych, a także noclegowni i domów dla bezdomnych.

Art. 2. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

- 1) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 i Nr 69, poz. 626 oraz z 2006 r. Nr 86, poz. 602 i Nr 94, poz. 657);
- 2) noclegowni – należy przez to rozumieć budynek lub wyodrębnione części budynku, przeznaczone do udzielania noclegu osobom bezdomnym, wraz z pomieszczeniami pomocniczymi niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania noclegowni;
- 3) domu dla bezdomnych – należy przez to rozumieć budynek lub wyodrębnione części budynku, przeznaczone do udzielania całodobowego schronienia osobom bezdomnym, wraz

z pomieszczeniami pomocniczymi niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania domu dla bezdomnych;

- 4) mieszkaniu chronionym – należy przez to rozumieć mieszkanie, o którym mowa w art. 53 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. Nr 64, poz. 593, z późn. zm.<sup>1)</sup>);
- 5) inwestorze – należy przez to rozumieć gminę, związek międzygminny, powiat lub organizację pożytku publicznego, uprawnioną do uzyskania finansowego wsparcia na zasadach określonych w ustawie;
- 6) Banku – należy przez to rozumieć Bank Gospodarstwa Krajowego;
- 7) towarzystwie budownictwa społecznego – należy przez to rozumieć towarzystwo budownictwa społecznego w rozumieniu ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070, z późn. zm.<sup>2)</sup>).

## Rozdział 2

### Podmioty uprawnione i rodzaje wspieranych przedsięwzięć

Art. 3. 1. Finansowego wsparcia udziela się gminie na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia, polegającego na:

- 1) budowie budynku na nieruchomości stanowiącej własność gminy lub będącej w jej użytkowaniu wieczystym,
- 2) remoncie lub przebudowie budynku, będącego własnością gminy i przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku,

- 3) zmianie sposobu użytkowania budynku będącego własnością gminy albo części takiego budynku, wymagającej dokonania remontu lub przebudowy,
  - 4) kupnie lokali mieszkalnych albo kupnie lokali mieszkalnych połączonym z ich remontem
- w wyniku którego powstaną lokale socjalne.

2. Finansowego wsparcia na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, udziela się, jeżeli liczba lokali mieszkalnych, zakupionych przez gminę w jednym budynku w ramach tego przedsięwzięcia, nie przekracza połowy liczby wszystkich lokali mieszkalnych, znajdujących się w tym budynku.

Art. 4. Finansowego wsparcia udziela się gminie, związkowi międzygminnemu albo organizacji pożytku publicznego na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia, polegającego na:

- 1) budowie budynku na nieruchomości stanowiącej własność albo będącej w użytkowaniu wieczystym odpowiednio tej gminy, związku międzygminnego albo organizacji pożytku publicznego,
  - 2) remoncie lub przebudowie budynku, przeznaczonego na pobyt ludzi, będącego własnością odpowiednio tej gminy, związku międzygminnego albo organizacji pożytku publicznego, albo części takiego budynku,
  - 3) zmianie sposobu użytkowania budynku będącego własnością odpowiednio tej gminy, związku międzygminnego albo organizacji pożytku publicznego, albo części takiego budynku, wymagającej dokonania remontu lub przebudowy
- w wyniku którego powstaną noclegownie lub domy dla bezdomnych lub nastąpi zwiększenie powierzchni użytkowej pomieszczeń mieszkalnych, w tym sypialni, w istniejącej noclegowni lub domu dla bezdomnych.

Art. 5. 1. Finansowego wsparcia udziela się gminie albo związkowi międzygminnemu na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na tworzeniu lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji przez towarzystwo budownictwa społecznego:

- 1) budowy budynku;
- 2) remontu lub przebudowy budynku przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku;
- 3) zmiany sposobu użytkowania budynku albo jego części, jeżeli taka zmiana wymaga dokonania remontu lub przebudowy.

2. Finansowego wsparcia na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia, o którym mowa w ust. 1, udziela się, jeżeli budynek, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3, położony jest lub ma powstać na nieruchomości stanowiącej własność lub będącej w użytkowaniu wieczystym:

- 1) gminy lub towarzystwa budownictwa społecznego realizującego inwestycję – jeżeli wsparcia udziela się gminie;
- 2) związku międzygminnego, gminy uczestniczącej w tym związku międzygminnym lub towarzystwa budownictwa społecznego realizującego inwestycję – jeżeli wsparcia udziela się związkowi międzygminnemu.

3. Finansowego wsparcia na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia, o którym mowa w ust. 1, udziela się pod warunkiem:

- 1) zawarcia przez gminę lub związek międzygminny z towarzystwem budownictwa społecznego umowy przewidującej w szczególności:
  - a) udział gminy lub związku międzygminnego w kosztach tworzenia części lokali mieszkalnych,
  - b) prawo gminy lub związku międzygminnego do najmu lokali mieszkalnych utworzonych z udziałem gminy lub

związku międzygminnego, z prawem do podnajmowania osobom fizycznym bez zgody towarzystwa;

- 2) zobowiązania się przez gminę lub związek międzygminny do podnajmowania lokali, o których mowa w pkt 1 lit. b, osobom spełniającym warunki otrzymania lokalu socjalnego określone przez gminę, na terenie której położony jest wynajmowany lokal;
- 3) zobowiązania się przez gminę lub związek międzygminny, że osoby, o których mowa w pkt 2, będą ponosić z tytułu użytkowania lokali, o których mowa w pkt 1 lit. b, opłaty, jakie ponoszą najemcy lokali socjalnych w gminie, na terenie której położony jest wynajmowany lokal.

4. Finansowego wsparcia na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia, o którym mowa w ust. 1, udziela się, jeżeli liczba lokali mieszkalnych stworzonych z udziałem gminy lub związku międzygminnego nie przekracza połowy liczby wszystkich lokali mieszkalnych znajdujących się w tym budynku.

5. Finansowego wsparcia na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia, o którym mowa w ust. 1, udziela się, jeżeli tworzenie lokali z udziałem gminy lub związku międzygminnego nie jest realizowane przy udziale kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Art. 6. 1. Finansowego wsparcia na przedsięwzięcia, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 4, udziela się również gminie albo powiatowi, jeżeli pozyskane w ten sposób lokale mieszkalne będą służyć wykonywaniu ich zadań z zakresu pomocy społecznej w formie mieszkań chronionych. Przepis art. 3 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

2. Wsparcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1, udziela się również gminie albo powiatowi, jeżeli tworzone z udziałem gminy albo powiatu lokale mieszkalne będą służyć wykonywaniu ich zadań z zakresu pomocy społecznej w formie mieszkań chronionych. Przepisy art. 5 ust. 2, ust. 3 pkt 1 oraz ust. 5 stosuje się odpowiednio.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, nie muszą być spełnione warunki określone w art. 5 ust. 3 pkt 2 i 3.

Art. 7. Finansowe wsparcie na podstawie ustawy nie przysługuje na przedsięwzięcia, których realizacja współfinansowana jest środkami Unii Europejskiej.

### Rozdział 3

#### Zasady udzielania i rozliczania wsparcia

Art. 8. Źródłem finansowego wsparcia jest Fundusz Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. Nr 230, poz. 1922, z późn. zm.<sup>3)</sup>).

Art. 9. 1. Finansowego wsparcia udziela Bank na wniosek złożony przez inwestora.

2. Wnioski o udzielenie finansowego wsparcia są przyjmowane przez Bank dwa razy w roku kalendarzowym, w pierwszym i drugim półroczu.

Art. 10. 1. Z kwoty przeznaczonej na udzielanie finansowego wsparcia wynikającej z planu finansowego Funduszu na dany rok wyodrębnia się dwie równe części przeznaczone na udzielanie finansowego wsparcia w każdym z półroczy tego roku.

2. W ramach środków przeznaczonych na udzielanie finansowego wsparcia w danym półroczu wyodrębnia się pule przeznaczone na udzielanie finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 i 5, oraz na realizację przedsięwzięć, o których mowa w art. 4.

3. Udział poszczególnych pul, o których mowa w ust. 2, w ogólnej kwocie środków przeznaczonych na udzielanie finansowego wsparcia w danym półroczu odpowiada udziałowi zapotrzebowania na wsparcie poszczególnych typów przedsięwzięć wynikającego z wniosków złożonych w poprzednim półroczu w całkowitym zapotrzebowaniu na wsparcie wynikającym z wniosków złożonych w poprzednim półroczu.

4. Jeżeli ze złożonych wniosków wynika, że zapotrzebowanie na wsparcie jednego z typów przedsięwzięć określonych w ust. 2 jest niższe od puli przeznaczonej na ten typ przedsięwzięć, a pula przeznaczona na drugi typ przedsięwzięć nie pokrywa zapotrzebowania, środki przewyższające zapotrzebowanie na wsparcie jednego z typów przedsięwzięć przeznacza się na wsparcie drugiego typu przedsięwzięć.

5. W przypadku gdy zapotrzebowanie na finansowe wsparcie wynikające ze wszystkich wniosków złożonych w pierwszym półroczu danego roku jest niższe od kwoty przeznaczonej na finansowe wsparcie w tym półroczu, pozostałe środki zwiększają kwotę przeznaczoną na finansowe wsparcie w drugim półroczu tego roku.

6. Zapotrzebowanie, o którym mowa w ust. 3-5, ustala się na podstawie wniosków złożonych zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniach wydanych na podstawie art. 19 i 20.

7. Bank publikuje w Biuletynie Informacji Publicznej wysokość kwoty przeznaczonej na udzielenie finansowego wsparcia na dany rok, wysokość pul przeznaczonych na realizację poszczególnych typów przedsięwzięć w pierwszym i drugim półroczu danego roku, a także zmiany w wysokości tej kwoty i tych pul.

Art. 11. Jeżeli w danym półroczu wynikające z wniosków zapotrzebowanie na finansowe wsparcie w ramach którejkolwiek z pul, o których mowa w art. 10 ust. 2, po dokonaniu przeniesienia, o którym mowa w art. 10 ust. 4, przekracza wysokość tej puli, Bank dokonuje wyboru przedsięwzięć dla tej puli w oparciu o kryteria oceny wniosku o udzielenie finansowego wsparcia, określone w rozporządzeniach wydanych na podstawie art. 19 i 20.



Art. 12. Bank udziela finansowego wsparcia na podstawie umowy z inwestorem, która określa w szczególności cel, na który jest udzielane finansowe wsparcie, kwotę finansowego wsparcia, termin, w jakim nastąpi uruchomienie finansowego wsparcia pod rygorem rozwiązania umowy oraz termin i sposób udokumentowania zakończenia realizacji przedsięwzięcia.

Art. 13. 1. Wysokość finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięcia, z zastrzeżeniem ust. 2, nie może przekroczyć:

- 1) 20% kosztów tego przedsięwzięcia – w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1;
- 2) 30% kosztów tego przedsięwzięcia – w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 2-4, w art. 4 pkt 1 oraz w art. 5 ust. 1 pkt 1;
- 3) 40% kosztów tego przedsięwzięcia – w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 4 pkt 2 i 3 oraz w art. 5 ust. 1 pkt 2 i 3.

2. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1, wysokość finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięcia nie może przekroczyć połowy udziału gminy, związku międzygminnego albo powiatu w kosztach przedsięwzięcia.

Art. 14. Do kosztów przedsięwzięcia zalicza się:

- 1) w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1-3 oraz w art. 4:
  - a) koszty materiałów i robót budowlanych niezbędnych do realizacji przedsięwzięcia, w tym koszty wykonania:
    - przyłączy technicznych,

- obiektów i urządzeń związanych z budynkiem, w tym placów zabaw, śmietników, przejazdów, ogrodzeń, placów postojowych i placów pod śmietniki,
  - niezbędnego uzbrojenia terenu,
- b) koszty wykonania czynności specjalistycznych stanowiących obowiązek inwestora realizującego przedsięwzięcie, w tym koszty projektowania, nadzoru i kierowania budową oraz rozliczania robót budowlanych;
- 2) w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 4:
- a) cenę, określoną w umowie sprzedaży,
  - b) koszty remontu;
- 3) w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1 – koszty, o których mowa w pkt 1, przypadające na lokale, w stosunku do których gminie, związkowi międzygminnemu lub powiatowi przysługują prawa, o których mowa w art. 5 ust. 3 pkt 1 lit. b.

Art. 15. 1. Jeżeli w budynku, w którym w wyniku realizacji przedsięwzięcia powstaną lokale socjalne, mieszkania chronione, noclegownia lub dom dla bezdomnych, znajdują się lub powstaną również lokale lub pomieszczenia nie stanowiące lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni lub domu dla bezdomnych, koszty, o których mowa w art. 14 pkt 1, których nie można wyodrębnić jako kosztów poniesionych wyłącznie na realizację przedsięwzięcia, zalicza się do kosztów przedsięwzięcia w części odpowiadającej udziałowi powierzchni użytkowej lokali socjalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi, mieszkań chronionych wraz z pomieszczeniami przynależnymi, noclegowni lub domu dla bezdomnych w powierzchni użytkowej całego budynku.

2. Do przedsięwzięć, o których mowa w art. 4, w wyniku których nastąpi zwiększenie powierzchni użytkowej pomieszczeń mieszkalnych,

w tym sypialni, w istniejącej noclegowni lub domu dla bezdomnych, ust. 1 stosuje się odpowiednio.

Art. 16. 1. Finansowe wsparcie nie może być udzielone na realizację przedsięwzięcia rozpoczętego przed zawarciem umowy, o której mowa w art. 12.

2. Przez rozpoczęcie przedsięwzięcia rozumie się:

- 1) rozpoczęcie robót budowlanych – w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1-3 oraz w art. 4; w przypadku przedsięwzięć wymagających zawiadomienia właściwego organu o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, zgodnie z art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118), za dzień rozpoczęcia robót budowlanych uważa się dzień określony w tym zawiadomieniu;
- 2) kupno lokali mieszkalnych objętych przedsięwzięciem – w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 4;
- 3) zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 3 pkt 1 – w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1.

3. Termin zakończenia realizacji przedsięwzięcia nie może być dłuższy niż:

- 1) 12 miesięcy – w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 4;
- 2) 18 miesięcy – w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 2 i 3 oraz w art. 4 pkt 2 i 3;
- 3) 24 miesiące – w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1 i w art. 4 pkt 1.

4. Przez zakończenie realizacji przedsięwzięcia rozumie się sytuację, w której zgodnie z odrębnymi przepisami można przystąpić do użytkowania lokali mieszkalnych lub budynków pozyskanych w wyniku przedsięwzięcia.

Art. 17. 1. Warunkiem uruchomienia finansowego wsparcia jest:

- 1) zaangażowanie środków własnych inwestora w wysokości co najmniej 30% przewidywanych kosztów przedsięwzięcia, w przypadku przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1-3 oraz w art. 4;
- 2) przeniesienie własności lokalu mieszkalnego, w przypadku przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 4.

2. Kwota finansowego wsparcia jest przekazywana na rachunek inwestora po udokumentowaniu:

- 1) wykonania robót budowlanych lub czynności, o których mowa w art. 14 pkt 1 lit. b, w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1-3 oraz w art. 4;
- 2) dokonania zapłaty za przeniesienie własności lokalu mieszkalnego, a następnie, jeżeli wykonywano remont, po udokumentowaniu jego zakończenia, w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 4.

3. W przypadku przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1, warunkiem uruchomienia finansowego wsparcia oraz jego przekazania na rachunek inwestora jest wykonanie przez gminę, powiat lub związek międzygminny świadczenia na rzecz towarzystwa budownictwa społecznego, wynikającego z umowy, o której mowa w art. 5 ust. 3 pkt 1, oraz zakończenie inwestycji przez towarzystwo budownictwa społecznego. Przepis art. 16 ust. 4 stosuje się odpowiednio.

Art. 18. 1. Inwestor, który otrzymał finansowe wsparcie, przedkłada Bankowi:

- 1) rozliczenie faktycznie poniesionych kosztów przedsięwzięcia, w terminie 30 dni od dnia jego zakończenia – w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 oraz w art. 4,
- 2) oświadczenie towarzystwa budownictwa społecznego o kosztach realizacji inwestycji, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1-3, przypadających na lokale, o których mowa w art. 5 ust. 3 pkt 1 lit. b, oraz o kwocie udziału wpłacanej przez inwestora, w terminie 30 dni od zakończenia inwestycji – w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1.

2. W przypadku:

- 1) wykorzystania kwoty finansowego wsparcia niezgodnie z celem jego udzielenia,
- 2) zawinionego przez inwestora opóźnienia zakończenia realizacji przedsięwzięcia,
- 3) rażącego opóźnienia w przedłożeniu rozliczenia kosztów przedsięwzięcia lub oświadczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 2

– Bank odstępuje od umowy, o której mowa w art. 12, a inwestor zwraca do Funduszu Dopłat kwotę finansowego wsparcia wraz z odsetkami w wysokości określonej jak dla zaległości podatkowych w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisemnego oświadczenia Banku o odstąpieniu od umowy. Odsetki nalicza się od następnego dnia roboczego po dniu przekazania kwoty finansowego wsparcia na rachunek inwestora.

3. W przypadku stwierdzenia przez Bank, po złożeniu dokumentów, o których mowa w ust. 1, że kwota finansowego wsparcia została

przekazana w wysokości wyższej niż kwota określona w art. 13, inwestor zwraca do Funduszu Dopłat nadwyżkę finansowego wsparcia w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia inwestora przez Bank.

Art. 19. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw zabezpieczenia społecznego określi, w drodze rozporządzenia, dla przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 i 5:

- 1) szczegółowy tryb i terminy składania oraz rozpatrywania wniosków o udzielenie finansowego wsparcia tak, aby zapewniona została możliwość rozpoczęcia realizacji przedsięwzięć w okresie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku;
- 2) zakres informacji, jakie powinien zawierać wniosek o udzielenie finansowego wsparcia tak, aby informacje te umożliwiły identyfikację wnioskodawcy oraz opisywały przedsięwzięcie w sposób pozwalający na przyznanie mu określonej liczby punktów w oparciu o kryteria określone w rozporządzeniu;
- 3) minimalne wymagania w zakresie wyposażenia lokali mieszkalnych, jakim powinny odpowiadać lokale mieszkalne pozyskane przy udziale finansowego wsparcia tak, aby zapewnić lokatorom godne warunki zamieszkania;
- 4) kryteria oceny wniosków o udzielenie finansowego wsparcia tak, aby zapewnić wybór przedsięwzięcia o najwyższej użyteczności społecznej i możliwie niskim koszcie jego realizacji i eksploatacji;
- 5) wzór formularza rozliczenia, o którym mowa w art. 18 ust. 1 pkt 1, tak, aby wymagany w formularzu zakres informacji obejmował w szczególności dane dotyczące zrealizowanego obiektu, informację o kosztach przedsięwzięcia i źródłach jego sfinansowania.

Art. 20. Minister właściwy do spraw zabezpieczenia społecznego w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia, dla przedsięwzięć, o których mowa w art. 4:

- 1) szczegółowy tryb i terminy składania i rozpatrywania wniosków o udzielenie finansowego wsparcia tak, aby zapewniona została możliwość rozpoczęcia realizacji zakwalifikowanych do wsparcia przedsięwzięć w okresie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku;
- 2) zakres informacji, jakie powinien zawierać wniosek o udzielenie finansowego wsparcia tak, aby informacje te umożliwiały identyfikację wnioskodawcy oraz opisywały przedsięwzięcie w sposób pozwalający na przyznanie mu określonej liczby punktów w oparciu o kryteria określone w rozporządzeniu;
- 3) kryteria oceny wniosków o udzielenie finansowego wsparcia tak, aby zapewnić wybór przedsięwzięcia o najwyższej użyteczności społecznej i możliwie niskim koszcie jego realizacji i eksploatacji;
- 4) wzór formularza rozliczenia, o którym mowa w art. 18 ust. 1 pkt 1, tak, aby wymagany w formularzu zakres informacji obejmował w szczególności dane dotyczące zrealizowanego obiektu, informację o kosztach przedsięwzięcia i źródłach jego sfinansowania.

Art. 21. 1. Przed upływem 30 lat od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia lub przekazania oświadczenia, o którym mowa w art. 18 ust. 1 pkt 2, nie można:

- 1) zbyć lub zmienić przeznaczenia lokalu socjalnego, mieszkania chronionego, noclegowni lub domu dla bezdomnych, utworzonego przy wykorzystaniu finansowe-

go wsparcia, przy czym dopuszcza się zmianę przeznaczenia lokalu socjalnego na mieszkanie chronione oraz zmianę przeznaczenia mieszkania chronionego na lokal socjalny;

- 2) rozwiązać umowy, o której mowa w art. 5 ust. 3 pkt 1, lub dokonać przeniesienia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 3 pkt 1 lit. b, na rzecz innego podmiotu niż powiat, gmina lub związek międzygminny;
- 3) zmienić, określonych w art. 5 ust. 3 pkt 2 i 3, zasad podnajmowania lokali i ustalania wysokości opłat z tytułu użytkowania lokali, o których mowa w art. 5 ust. 3 pkt 1 lit. b.

2. Dokonanie czynności, o których mowa w ust. 1, jest dopuszczalne po upływie 10 lat od dnia rozliczenia przedsięwzięcia, jeżeli podmiot dokonujący tych czynności utworzy odpowiednio:

- 1) lokale socjalne lub mieszkania chronione o podobnym standardzie i wyposażeniu, w liczbie i o łącznej powierzchni użytkowej co najmniej równej liczbie i łącznej powierzchni użytkowej lokali socjalnych lub mieszkań chronionych, które zostały zbyte lub których sposób użytkowania został zmieniony, lub lokali, o których mowa w art. 5 ust. 3 pkt 1 lit. b, których dotyczyły czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 2;
- 2) noclegownie lub domy dla bezdomnych o podobnym standardzie i wyposażeniu, o powierzchni użytkowej i liczbie miejsc co najmniej równej powierzchni użytkowej i liczbie miejsc noclegowni lub domów dla bezdomnych, które zostały zbyte lub których sposób użytkowania został zmieniony.

3. W przypadku dokonania czynności, o których mowa w ust. 1, niezgodnie z przepisami ust. 1 i 2, podmiot, który dokonał tych czynności wpłaca, w terminie 30 dni, do Funduszu Dopłat kwotę stanowiącą równo-



wartość finansowego wsparcia wraz z odsetkami w wysokości określonej jak dla zaległości podatkowych, naliczonymi od następnego dnia roboczego po dniu przekazania kwoty finansowego wsparcia na rachunek inwestora.

4. Na utworzenie zasobów, o których mowa w ust. 2, nie udziela się finansowego wsparcia na podstawie ustawy.

Art. 22. Jeżeli realizacja przedsięwzięcia, na które zostało udzielone finansowe wsparcie na zasadach określonych w ustawie, współfinansowana jest środkami Unii Europejskiej, art. 21 ust. 3 stosuje się odpowiednio.

## Rozdział 4

### Zmiany w przepisach obowiązujących i przepisy końcowe

Art. 23. W ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070, z późn. zm.<sup>2)</sup>) wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 29 otrzymuje brzmienie:

„Art. 29. 1. Pracodawca, działając w celu uzyskania lokali mieszkalnych dla swoich pracowników, a także osoby prawne mające interes w uzyskaniu lokali mieszkalnych przez wskazane przez nie osoby trzecie mogą zawierać z towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych lokali.

2. Powiat, gmina lub związek międzygminny, działając w celu podnajmowania lokali mieszkalnych osobom fizycznym, może zawierać z towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, których będzie najemcą.

3. Podnajmowanie przez powiat, gminę lub związek międzygminny lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 2, nie wymaga zgody towarzystwa.
4. Pracodawcy, a także inne osoby, które zawarły z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, z wyłączeniem umów, o których mowa w ust. 2, mogą bez zgody towarzystwa dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tych umów na rzecz wskazanych przez siebie najemców.”;

2) dodaje się art. 30a w brzmieniu:

„Art. 30a. Towarzystwo może wynająć lokal mieszkalny powiatowi, gminie lub związkowi międzygminnemu w celu podnajmowania tego lokalu osobie fizycznej.”.

Art. 24. W ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. Nr 230, poz. 1922, z późn. zm.<sup>3)</sup>) w art. 5 w ust. 3 po pkt 1a dodaje się pkt 1b w brzmieniu:

„1b) finansowe wsparcie udzielone na podstawie ustawy z dnia ... o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych.”.

Art. 25. W pierwszym półroczu po wejściu w życie ustawy udział środków przeznaczonych na finansowe wsparcie przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 i 5, w ogólnej kwocie środków przeznaczonych na finansowe wsparcie

ustala się na 80%, a środków przeznaczonych na finansowe wsparcie przedsięwzięć, o których mowa w art. 4, na 20%.

Art. 26. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2007 r.

---

<sup>1)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 99, poz. 1001 i Nr 273, poz. 2703, z 2005 r. Nr 64, poz. 565, Nr 94, poz. 788, Nr 164, poz. 1366, Nr 175, poz. 1462, Nr 179, poz. 1487 i Nr 180, poz. 1493 oraz z 2006 r. Nr 144, poz. 1043.

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27, Nr 16, poz. 167 i Nr 154, poz. 1800, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 153, poz. 1271, Nr 216, poz. 1824 i Nr 240, poz. 2058, z 2003 r. Nr 65, poz. 594, z 2004 r. Nr 141, poz. 1492, Nr 146, poz. 1546, Nr 213, poz. 2157 i Nr 281, poz. 2783 oraz z 2006 r. Nr 157, poz. 1119 i Nr ..., poz. ....

<sup>3)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 19, poz. 177, Nr 146, poz. 1546 oraz z 2006 r. Nr ... poz. ....

## UZASADNIENIE

Brak mieszkań dla najuboższych jest powszechnie postrzegany jako ogromny problem społeczny. Nie jest to przy tym wyłącznie problem samych osób biednych, ale również właścicieli mieszkań na wynajem oraz gmin. Obowiązujące przepisy przewidują zakaz eksmisji donikąd, co przy braku wystarczającej liczby lokali socjalnych powoduje wstrzymanie wykonania wyroków sądowych na całe lata i roszczenia odszkodowawcze właścicieli wobec gmin. Podobnie szeroki rezonans społeczny ma kwestia udzielania schronienia osobom bezdomnym, szczególnie w okresie zimowym.

Potrzeby w skali kraju w zakresie mieszkań socjalnych i miejsc w placówkach dla bezdomnych są trudne do oszacowania. Badania ankietowe na próbie gmin pokazują jednak, że występuje znaczna dysproporcja między potrzebami a dostępnymi zasobami. Instytut Rozwoju Miast tak charakteryzuje sytuację w tym zakresie:

- „Z danych GUS wynika, że w 2003 r. wybudowano ogółem w Polsce zaledwie 1.999 mieszkań komunalnych (w danych statystycznych nie są wyodrębniane mieszkania socjalne), a w 2004 r. 1.779 mieszkań. W stosunku do istniejących potrzeb przyrost był niewielki. Badania IRM przeprowadzone w 2004 r. (w 70 gminach miejskich różnej wielkości) wskazują, że na mieszkania komunalne czekało w tych gminach 35.386 osób, w tym na socjalne 12.729. Badania z 2005 r. przeprowadzone w 78 innych gminach z terenu całej Polski określają, że na mieszkania socjalne w tych gminach oczekuje 23.695 osób.”<sup>1)</sup>,
- „W 2000 r. było 4.633 mieszkańców domów dla bezdomnych, domów dla matek z małymi dziećmi i kobiet w ciąży oraz innych osób, a w 2002 r. – 6.481 osób (w tym bezdomni stanowili 75%). Wzrost liczby mieszkańców domów dla bezdomnych o około 40% wskazuje na zwiększenie się liczby miejsc w noclegowniach i domach dla bezdomnych, choć mo-

---

<sup>1)</sup> „Kierunki rozwoju państwowych instrumentów wsparcia budownictwa dla najuboższych w oparciu o doświadczenia tzw. programu pilotażowego i badania IRM” Instytut Rozwoju Miast, Warszawa 2005.

że to w pewnym stopniu wynikać z nadmiernego wykorzystania powierzchni. Ale równocześnie rośnie liczba oczekujących na miejsce w tych domach z 9.372 w roku 2000 do 16.568 w roku 2003.”<sup>2)</sup>

Zgodnie z art. 75 ust. 1 Konstytucji RP „władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania”. Niniejszy projekt jest wypełnieniem dyspozycji konstytucyjnej przedmiotowo w zakresie bezdomności i budownictwa socjalnego, a podmiotowo w odniesieniu do struktur państwa. Bezpośrednie działania w zakresie udzielania pomocy mieszkaniowej najuboższym realizowane są na poziomie lokalnym przez jednostki samorządu terytorialnego, zwłaszcza przez gminy. Istotną rolę wspomagającą, szczególnie w obszarze pomocy bezdomnym, odgrywają również organizacje pozarządowe. Rolą władz państwowych nie jest ich zastępowanie, lecz tworzenie odpowiednich warunków dla prowadzenia przedmiotowej działalności, a także stymulowanie ich aktywności przez udzielanie pomocy finansowej.

Przedstawiany projekt ustawy jest propozycją systemowego uregulowania kwestii państwowego wsparcia dla przedsięwzięć mających na celu pozyskiwanie lokali i pomieszczeń mieszkalnych dla najuboższych. Wsparcie otrzymają podmioty, do których ustawowych lub statutowych zadań należy zapewnianie schronienia lub mieszkania potrzebującym, a więc gminy, powiaty i organizacje pożytku publicznego. Pomoc ma na celu wyraźne zwiększenie tempa przyrostu liczby lokali i pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb najuboższych. Zasób stworzony z udziałem wsparcia na podstawie ustawy będzie stanowił istotny wkład w rozwiązywanie problemu schronień dla najuboższych, przyczyniając się nie tylko do poprawy ilościowej, ale przede wszystkim jakościowej w tym zakresie. Program jest tak skonstruowany, aby w największym stopniu zachęcać do realizowania obiektów o przyzwoitym standardzie technicznym, dobrze zintegrowanych z przestrzenią miejską, stwarzających warunki do godnego życia bez stygmatyzacji. Pełne wyeliminowanie dysparytetu ilościowego wymagać będzie jednak aktywnej polityki gmin w odniesieniu do własnych istniejących

---

<sup>2)</sup> Ibidem.

zasobów mieszkaniowych, które powinny służyć najbardziej potrzebującym. Rząd planuje w niedługim czasie uruchomienie programu wsparcia remontów budynków mieszkalnych, aby ułatwić gminom to zadanie.

Projekt bazuje na doświadczeniach ustawy z dnia 29 kwietnia 2004 r. o finansowym wsparciu tworzenia w latach 2004-2006 lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. Nr 145, poz. 1533, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą pilotażową” lub „pilotażem”. Pilotaż przyniósł nie tylko wymierne efekty rzeczowe w postaci ok. 5 tys. lokali socjalnych i 500 miejsc w noclegowniach i domach dla bezdomnych<sup>3)</sup>, ale również wiedzę w zakresie sposobu realizowania tego rodzaju zadań przez gminy (tylko ich pilotaż dotyczył). Przedstawiany projekt nie jest próbą prostego dostosowania programu do oczekiwań gmin, lecz również świadomym wysiłkiem w celu lepszego ukształtowania tych oczekiwań. Doświadczenia pilotażu wskazują, że nie wszystkie samorządy właściwie pojmują rolę obiektów budownictwa socjalnego, traktując je czasami jako swoistą kolonię karną dla tzw. marginesu społecznego. Rozumiejąc dylematy towarzyszące lokalnym decyzjom o sposobie projektowania i lokalizowania tego rodzaju zasobu, projektodawca starał się kierować współczesnymi teoriami i praktyką krajów rozwiniętych, które kładą nacisk na ogromną rolę, jaką odgrywa jakość miejsca zamieszkania w procesie integracji społecznej i zapobiegania wykluczeniu społecznemu. Doświadczenia europejskie w tym zakresie pozwoliły sformułować zestaw zaleceń dotyczących budownictwa socjalnego, wydanych w tym roku przez Komisję Gospodarczą dla Europy ONZ.<sup>4)</sup>

#### Tytuł projektu

Tytuł projektu oddaje jego prospołeczny charakter i podkreśla rolę proponowanych rozwiązań nie tylko jako instrumentu wspierającego działalność inwestycyjną w zakresie pewnego segmentu budownictwa mieszkaniowego, ale również – a może przede wszystkim – jako formy pomocy społecznej, zaspokajającej jedną z podstawowych potrzeb – potrzebę posiadania dachu nad głową.

---

<sup>3)</sup> Dane na podstawie umów zawieranych przez gminy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego.

<sup>4)</sup> „Guidelines on social housing. Principles and examples.” United Nations Economic Commission for Europe, New York and Geneva 2006.

## Rozdział 1 – Przepisy ogólne

Rozdział obejmuje określenie zakresu przedmiotowego ustawy oraz tzw. słowniczek niektórych pojęć.

### Art. 1 – zakres przedmiotowy ustawy

Art. 1 określa zakres przedmiotowy regulacji. W przeciwieństwie do ustawy pilotażowej nie ma ona charakteru incydentalnego, lecz jest podstawą stałego systemu wsparcia. Art. 1, pomimo swego w praktyce pozanormatywnego charakteru, ma istotne znaczenie informacyjne – pozwala zorientować się na co udzielane będzie wsparcie i skąd pochodzić będą na to środki<sup>5)</sup>.

### Art. 2 – słowniczek

Art. 2 definiuje podstawowe pojęcia stosowane w projekcie, a więc przede wszystkim rodzaje obiektów, jakie mogą być przedmiotem inwestycji podlegających wsparciu na podstawie ustawy. Pojęcia noclegowni i domu dla bezdomnych nie są zdefiniowane w prawie polskim<sup>6)</sup>, zachodzi więc potrzeba ustalenia zakresu pojęciowego tak, aby jednoznacznie przesądzić zakres przedmiotowy wsparcia. W definicjach tych posłużono się pojęciem osoby bezdomnej, przyjmując domyślnie znaczenie, jakie nadaje temu pojęciu ustawa z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej<sup>7)</sup>. Różnica między noclegownią a domem dla bezdomnych w myśl projektu wyraża się w tym, że pierwszy z tych obiektów udziela noclegu, zaś drugi – schronienia całodobowego (a zatem również, choć nie tylko, noclegu). Definicje te określają tylko minimalny zakres świadczeń zapewnianych osobom bezdomnym w wymienionych obiektach, nie wykluczając oczywiście świadczenia dalej idącej pomocy (posiłków, opieki medycznej, psychologicznej itd.).

---

<sup>5)</sup> Fundusz Dopłat – ulokowany w Banku Gospodarstwa Krajowego – czyli to samo źródło finansowania, z którego wypłacane było wsparcie gminom uczestniczącym w pilotażu.

<sup>6)</sup> Z wyjątkiem ustawy pilotażowej, z której przejęto definicje; noclegownie i domy dla bezdomnych występują w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (w art. 48), jako obiekty udzielające schronienia osobom bezdomnym – nie są tam jednak zdefiniowane w sposób wystarczający na potrzeby niniejszego projektu.

<sup>7)</sup> Art. 6 pkt 8: osoba bezdomna to osoba niezamieszkująca w lokalu mieszkalnym w rozumieniu przepisów o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i niezameldowana na pobyt stały w rozumieniu przepisów o ewidencji ludności i dowodach osobistych, a także osoba niezamieszkująca w lokalu mieszkalnym i zameldowana na pobyt stały w lokalu, w którym nie ma możliwości zamieszkania.

Pojęciom lokalu socjalnego i mieszkania chronionego projekt nie nadaje nowego znaczenia, odsyłając odpowiednio do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz do ustawy o pomocy społecznej. Terminy te umieszczono w „słowniczku”, aby podać komplet definicji dotyczących obiektów podlegających wsparciu.

Podobnie, definiując towarzystwo budownictwa społecznego, nadano temu pojęciu znaczenie już określone w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Zdefiniowanie pojęć inwestora i Banku, występujących wielokrotnie w późniejszych jednostkach redakcyjnych, służy zachowaniu zwięzłej redakcji przepisów.

## Rozdział 2 – Podmioty uprawnione i rodzaje wspieranych przedsięwzięć

W rozdziale przedstawiono adresatów wsparcia, a także rodzaje wspieranych przedsięwzięć – w dwóch warstwach znaczeniowych:

- typ przedsięwzięć w znaczeniu rodzaju prowadzonych prac/czynności<sup>8)</sup> (budowa; remont lub przebudowa budynków mieszkalnych; zmiana sposobu użytkowania budynków niemieszkalnych połączona z remontem lub przebudową; zakup lokali mieszkalnych),
- rodzaj obiektów, które powstaną w wyniku przedsięwzięć (lokale socjalne lub podlegające zasadom najmu jak dla lokali socjalnych; noclegownie lub domy dla bezdomnych; mieszkania chronione).

### Art. 3 – lokale socjalne

Zgodnie z art. 3 gminy będą mogły otrzymywać pomoc na realizację przedsięwzięć polegających na budowie, remoncie lub przebudowie budynków mieszkalnych, zmianie sposobu użytkowania budynków niemieszkalnych (o ile wymaga to remontu lub przebudowy), a także na zakupie lokali mieszkalnych (z możliwością ich remontu). Inwestycje te mają doprowadzić mają do powstania lokali socjalnych, a więc – zgodnie z regulacjami ustawy o ochronie praw

---

<sup>8)</sup> Specyfika przedsięwzięcia polegającego na tworzeniu lokali mieszkalnych w ramach inwestycji prowadzonej przez towarzystwo budownictwa społecznego została omówiona odrębnie.



lokatorów... – lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, przeznaczonych na wynajem (na czas oznaczony) osobom (gospodarstwom domowym) o niskich dochodach, nie posiadającym tytułu prawnego do innego lokalu.

Nowością w stosunku do rozwiązań przyjętych w pilotażu jest rozszerzenie katalogu inwestycji o zakup przez gminę lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na lokale socjalne. Brak takiej możliwości był wskazywany przez środowiska samorządowe jako jedna z wad pilotażu. Przypadkiem idealnym, zgodnym z intencjami projektodawcy, byłoby korzystanie z tej możliwości przez gminy przez nabywanie niewielkich ilości (lub wręcz pojedynczych) lokali w różnych lokalizacjach tak, aby nie tworzyć zwartych kompleksów mieszkań socjalnych (swoistych „gett”) i sprzyjać integracji ich lokatorów w społeczeństwie. Norma zawarta w art. 3 ust. 2 w pewnym stopniu skłania do takich rozwiązań (pozostawiając jednak dużą elastyczność), wykluczając wsparcie zakupu więcej niż połowy lokali mieszkalnych w jednym budynku. Nabywane mogłyby być mieszkania zarówno nowo wybudowane, jak i na tzw. rynku wtórnym. Szczególnie w przypadku tych drugich przydatna może okazać się możliwość współfinansowania z Funduszu Dopłat również remontów – oczywiście, jeżeli będzie on konieczny i gmina zdecyduje się go przeprowadzić<sup>9)</sup>.

Utrzymano natomiast warunek prowadzenia inwestycji (budowy, remontu/przebudowy, zmiany sposobu użytkowania) na nieruchomości stanowiącej własność gminy lub będącej (w przypadku gruntu) w jej użytkowaniu wieczystym. Jest to podyktowane, z jednej strony, treścią przepisów regulujących zasady funkcjonowania lokali socjalnych. Zgodnie z art. 22 ustawy o ochronie praw lokatorów... lokale socjalne wchodzą w skład zasobu mieszkaniowego gminy, który to zasób z kolei (art. 2 ust. 1 pkt 10 tejże ustawy) tworzą lokale stanowiące własność gminy<sup>10)</sup>. Z drugiej strony, taka konstrukcja daje gwarancję zgodnego z przeznaczeniem spożytkowania otrzymanej pomocy państwa,

---

<sup>9)</sup> Finansowanie remontu jest fakultatywne: patrz art. 17 ust. 2 pkt 2 – warunki wypłaty kwoty wsparcia – z którego wynika, że przedsięwzięciem w rozumieniu ustawy może być zarówno zakup połączony z remontem jak i sam zakup.

<sup>10)</sup> Zgodnie z powołanym przepisem do zasobu mieszkaniowego gminy należą również lokale stanowiące własność gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów – w przypadku lokali socjalnych dominującym modelem jest jednak własność gminy.

a zarazem zabezpiecza należycie ewentualne roszczenia i zwrot wsparcia w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości.

#### Art. 4 – noclegownie i domy dla bezdomnych

W art. 4 pozostawiono istniejący już w ustawie pilotażowej katalog typów inwestycji, umożliwiono natomiast ubieganie się o wsparcie – oprócz gmin – także związkom międzygminnym i organizacjom pożytku publicznego. Zgodnie z art. 64 ustawy o samorządzie gminnym, gminy mogą tworzyć związki międzygminne w celu wspólnego wykonywania zadań publicznych. Związki takie mają osobowość prawną. Jednym z zadań, które mogą być wykonywane przez związki międzygminne, jest udzielanie schronienia osobom bezdomnym. Działalność taka jest także często prowadzona przez organizacje pozarządowe oraz kościoły i związki wyznaniowe. Ograniczenie kręgu uprawnionych do gmin, jakie miało miejsce w ustawie pilotażowej, nie naruszało wprawdzie uprawnień gmin do powierzenia takim organizacjom zadań z zakresu pomocy społecznej i wspierania ich w realizacji tych zadań finansowo, wymagało jednak niekiedy przenoszenia własności z organizacji na gminę tylko w celu spełnienia wymogów ustawowych. Celowe wydaje się więc dopuszczenie organizacji pożytku publicznego, którymi – zgodnie z ustawą o działalności pożytku publicznego... – mogą być organizacje pozarządowe oraz osoby prawne i jednostki organizacyjne działające na podstawie przepisów o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej oraz innych kościołów i związków wyznaniowych – po spełnieniu określonych wymagań. Takie określenie beneficjentów pozwala zatem udzielać pomocy w realizacji inwestycji prowadzonych przez szeroki wachlarz podmiotów, zapewniając jednocześnie właściwe wykonywanie wspieranych przez państwo zadań, a to dzięki wymogom w zakresie struktury organizacyjnej i przejrzystości finansowej, jakie ustawa o działalności pożytku publicznego stawia przed organizacjami pożytku publicznego.

Drugą nowością, zawartą w art. 4, jest dopuszczenie wsparcia inwestycji, w wyniku których nie nastąpi wprawdzie utworzenie nowej noclegowni/domu dla bezdomnych, lecz zwiększenie powierzchni już istniejących obiektów. Celem tego przepisu jest umożliwienie rozbudowy istniejących noclegowni (co wykluczały sformułowania użyte w ustawie pilotażowej), rozumianej nie jako zwięk-

szenie ilości miejsc (liczbę miejsc można bowiem dowolnie deklarować), lecz powierzchni użytkowej, co pozwala też polepszać standard bez zwiększania pojemności. Odniesienie zwiększenia powierzchni do pomieszczeń mieszkalnych<sup>11)</sup>, w tym sypialni, służy uniknięciu sytuacji, w której rozbudowane byłyby wyłącznie pomieszczenia pomocnicze.

Art. 5 – tworzenie lokali mieszkalnych w ramach inwestycji realizowanej przez товариство будownицтва спольчннго

Art. 5 przewiduje finansowe wsparcie dla przedsięwzięć polegających na tworzeniu przez gminę lub związek międzygminny (dalej dla uproszczenia mowa będzie tylko o gminie) lokali mieszkalnych pełniących rolę lokali socjalnych, w ramach inwestycji prowadzonej przez товариство будownицтва спольчннго. Projekt przewiduje pokrycie części kosztów inwestycji, realizowanej przez tbs z finansowym udziałem gminy, polegającej na budowie (a także remoncie lub przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania) budynku z lokalami mieszkalnymi. W tym przypadku gmina sama zostanie najemcą lokali, w budowie których uczestniczyła, i podnajmie je osobom fizycznym. „Ostatecznymi beneficjentami” (podnajemcami) mogą zostać osoby fizyczne, spełniające warunki otrzymania lokalu socjalnego<sup>12)</sup>, obowiązujące w danej gminie. Gmina musi ponadto zapewnić, że opłaty ponoszone przez takiego podnajemcę (a zatem zarówno czynsz jak i opłaty niezależne od właściciela) nie będą wyższe niż opłaty obowiązujące w lokalach socjalnych w danej gminie<sup>13)</sup>. W praktyce oznacza to potrzebę pokrywania przez gminę różnicy między „czynszem socjalnym” a czynszem ustalonym przez tbs.

---

<sup>11)</sup> Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2004 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: pomieszczenia mieszkalne to pokoje w mieszkaniu, a także sypialnie i pomieszczenia do dziennego pobytu ludzi w budynku zamieszkania zbiorowego; budynek zamieszkania zbiorowego to budynek przeznaczony do okresowego lub stałego pobytu ludzi (noclegownia/dom dla bezdomnych mieści się w tej definicji).

<sup>12)</sup> Pomimo, że lokale wybudowane przez tbs z udziałem gminy i przy wsparciu na podstawie niniejszej ustawy nie są lokalami socjalnymi w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów – przesądza o tym treść art. 2 ust. 1 pkt 10 tejże ustawy. To wyłączenie zasobu mieszkań, wynajmowanych przez tbs, z zasobu gminy jest jedną z przyczyn umieszczenia tej formy przedsięwzięć w odrębnym artykule, a nie w art. 3.

<sup>13)</sup> Zgodnie z art. 23 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Do uzyskania wsparcia niezbędne jest w tym przypadku zawarcie przez gminę stosownej umowy z towarzystwem budownictwa społecznego. Umowa ta musi przewidywać udział gminy w kosztach inwestycji, a w zamian prawo gminy do najmu powstałych lokali oraz podnajmowania ich wskazanym osobom bez konieczności uzyskania zgody tbs.

W projekcie wykluczono możliwość uzyskania przez gminę finansowego wsparcia, w przypadku gdy inwestycja realizowana jest przez towarzystwo budownictwa społecznego przy udziale kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Ma to zapobiec zbyt dużej kumulacji finansowego wsparcia ze środków budżetu państwa na realizację tych samych projektów inwestycyjnych.

Możliwość tworzenia przez gminy lokali pełniących rolę socjalnych, powstających w wyniku udziału w inwestycji prowadzonej przez inny podmiot ograniczona została jedynie do współpracy z towarzystwami budownictwa społecznego. Jest to podyktowane z jednej strony doświadczeniem tbs-ów w realizacji budownictwa o charakterze społecznym, ale przede wszystkim ograniczeniem wysokości czynszu w zasobach tbs. Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, czynsz w zasobach mieszkaniowych towarzystwa nie może być wyższy w skali roku niż 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej wg przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...). Nie będzie zatem w tym przypadku możliwości nadmiernego windowania opłat ponoszonych przez gminę na rzecz kooperanta.

#### Art. 6 – mieszkania chronione

Art. 6 projektu dotyczy wsparcia w tworzeniu mieszkań chronionych, o których mowa w art. 53 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej. Przepis ten rozszerza zarówno zakres podmiotowy wsparcia, jak i zakres przedmiotowy – ale jedynie przez wskazanie nowego celu, któremu mogą służyć pozyskane lokale, a nie przez wprowadzanie nowych typów inwestycji. W ust. 1 mowa jest bowiem o przedsięwzięciach polegających na zakupie (i ewentualnie remoncie) lokali mieszkalnych (odesłanie do art. 3 ust. 1 pkt 4), natomiast w ust. 2 – o przedsięwzięciach polegających na udziale gminy w kosztach inwestycji realizowanej przez towarzystwo budownictwa społecznego (odesłanie do

art. 5). Powodem, dla którego wyłączono te przypadki do osobnej jednostki redakcyjnej, jest fakt, że powstałe przy udziale finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat mieszkania nie mają tu spełniać roli lokali socjalnych, lecz mieszkań chronionych.

Kryteria przyznawania pomocy w postaci mieszkania chronionego są w dużej mierze odmienne od zasad przydzielania lokali socjalnych. Ustawa o pomocy społecznej stanowi, że pobyt w mieszkaniu chronionym może być przyznany osobie, która ze względu na trudną sytuację życiową, wiek, niepełnosprawność lub chorobę potrzebuje wsparcia w funkcjonowaniu w codziennym życiu (...), w szczególności osobie z zaburzeniami psychicznymi, osobie opuszczającej rodzinę zastępczą, placówkę opiekuńczo-wychowawczą, młodzieżowy ośrodek wychowawczy, zakład dla nieletnich, uchodźcy. Mieszkanie takie jest formą pomocy społecznej przygotowującą osoby tam przebywające, pod opieką specjalistów, do prowadzenia samodzielnego życia lub zastępującą pobyt w placówce zapewniającej całodobową opiekę. Mieszkanie chronione zapewnia warunki samodzielnego funkcjonowania w środowisku, w integracji ze społecznością lokalną (art. 53). W przypadku lokali socjalnych na pierwszy plan wysuwają się natomiast warunki mieszkaniowe (brak tytułu prawnego do innego lokalu) oraz dochodowe potencjalnego lokatora (art. 23 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów).

Finansowe wsparcie na przedsięwzięcia zmierzające do pozyskiwania mieszkań chronionych przewidziano – oprócz gmin – także dla powiatów. Wynika to z faktu, że prowadzenie mieszkań chronionych należy zarówno do zadań gminy (art. 17 ust. 1 pkt 12 ustawy o pomocy społecznej), jak i do zadań powiatu (art. 19 pkt 11 ustawy o pomocy społecznej) w zakresie pomocy społecznej. Postulaty zgłaszane przez środowisko samorządowe wskazywały na konkretne przykłady prowadzenia mieszkań chronionych przez powiaty, co dodatkowo uzasadnia rozszerzenie zakresu podmiotowego beneficjentów o ten szczebel samorządu terytorialnego.

#### Art. 7 – wykluczenie współfinansowania z UE

W art. 7 wykluczono jednoczesne finansowanie tych samych przedsięwzięć ze środków UE oraz udzielanie im finansowego wsparcia na podstawie niniejszej

ustawy. Reguła ta zapobiec ma kumulacji pomocy z różnych źródeł publicznych dla tych samych beneficjentów i pozwoli zapewnić wsparcie dla większej liczby podmiotów. Realizuje także generalną zasadę projektowanej regulacji, zgodnie z którą finansowe wsparcie ma charakter subsydiarny, wspierający wysiłek finansowy podejmowany przez beneficjentów, ale nie zastępujący go.

### Rozdział 3 – Zasady udzielania i rozliczania wsparcia

#### Art. 8 – źródło finansowego wsparcia

Podobnie jak w pilotażu, źródłem finansowania wsparcia będzie Fundusz Dopłat zlokalizowany w Banku Gospodarstwa Krajowego. Jest to naturalne posunięcie, ze względu na bardzo podobny do zastosowanego w pilotażu sposób udzielania wsparcia i dokonywania rozliczeń z tego tytułu. Doświadczenie i zaplecze kadrowo-organizacyjne BGK pozwolą płynnie przejść od kończącego się pilotażu do nowego programu, nie powodując przestojów i perturbacji dla beneficjentów.

#### Art. 9 – składanie wniosków

Formalnym właścicielem środków pozostających w Funduszu Dopłat i w konsekwencji podmiotem udzielającym wsparcia będzie Bank Gospodarstwa Krajowego. Warunkiem uzyskania wsparcia będzie złożenie odpowiedniego wniosku w BGK.

Podmioty uprawnione będą miały możliwość ubiegania się o wsparcie dwukrotnie w roku kalendarzowym. Przewidując zainteresowanie wsparciem większe niż dostępne środki na ten cel, projektodawca chce dać wnioskodawcom, którzy nie zakwalifikowali się do wsparcia w danym okresie, możliwość szybkiego ponownego złożenia wniosku. Ma to szczególne znaczenie w przypadku gmin, które będą mogły się ubiegać o wsparcie na to samo przedsięwzięcie dwukrotnie w ciągu jednego roku budżetowego.

#### Art. 10 – ogólne zasady podziału wniosków

Zarezerwowane w planie finansowym Funduszu Dopłat środki na cele określone w ustawie z mocy ustawy będą dzielone na dwie równe części półroczne.

W obrębie części półrocznej wyodrębnia się dwie pule przeznaczone na finansowanie:

- lokali socjalnych i mieszkań chronionych (lokale mieszkalne),
- noclegowni i domów dla bezdomnych (obiekty zamieszkania zbiorowego).

U genezy takiego zabiegu leży niemożność skonstruowania jednego spójnego systemu kryteriów oceny dla tak różnych typów przedsięwzięć oraz chęć zapewnienia, aby zawsze były realizowane oba typy projektów. Podział środków między pulami będzie się odbywał na podstawie zapotrzebowania zgłoszonego w poprzednim półroczu. W pierwszym półroczu funkcjonowania programu przyjęto arbitralnie na podstawie doświadczeń z pilotażu 80% dla puli lokali mieszkalnych i 20% dla puli obiektów zamieszkania zbiorowego. Aby zapewnić pełne wykorzystanie środków w trakcie roku wprowadzono dwie dodatkowe procedury:

- w sytuacji, gdy po zewidencjonowaniu wniosków okazuje się, że w jednej puli środków jest za mało, a w drugiej za dużo, przenosi się środki, które nie będą wykorzystane, między pulami (z puli nadwyżkowej do puli z niedoborem);
- jeżeli w pierwszym półroczu wystąpi nadwyżka środków nad zapotrzebowaniem, nadwyżka ta powiększa pulę środków na drugie półrocze.

Dodatkowo zobowiązano Bank Gospodarstwa Krajowego do publikowania w Biuletynie Informacji Publicznej wysokości kwoty przeznaczonej na udzielenie finansowego wsparcia na dany rok, wysokości pul przeznaczonych na realizację poszczególnych typów przedsięwzięć w pierwszym i drugim półroczu danego roku, a także zmian w wysokości tej kwoty i tych pul.

#### Art. 11 – kwalifikacja przedsięwzięć

W sytuacji, gdy środki zaplanowane na finansowanie przedsięwzięć w półroczu są wystarczające, aby zaspokoić całość zgłoszonego popytu, BGK udziela wsparcia wszystkim chętnym spełniającym wymogi ustawowe. Jeżeli jednak w którejś z pul wystąpi niedobór środków w stosunku do potrzeb, BGK wybiera

najlepsze przedsięwzięcia z danej puli w oparciu o kryteria określone w rozporządzeniach wydanych na podstawie ustawy.

#### Art. 12 – umowa Banku z inwestorem

Udzielenie wsparcia następuje w oparciu o umowę cywilnoprawną między BGK a beneficjentem. Przepis określa minimalną treść, jaką musi zawierać taka umowa. Termin w jakim ma nastąpić uruchomienie (wypłata) finansowego wsparcia pod rygorem rozwiązania umowy ma zapobiegać blokowaniu środków przez beneficjentów, którzy uzyskali promesę wsparcia (podpisali umowę), ale z różnych względów przez dłuższy okres czasu nie rozpoczynają przedsięwzięcia.

#### Art. 13 – wysokość wsparcia

Odmienne niż w pilotażu projektodawca proponuje zróżnicować wielkość wsparcia w zależności od rodzaju realizowanej inwestycji. Inwestor może uzyskać wsparcie w maksymalnej wysokości:

- 20% kosztów przedsięwzięcia, jeżeli polega ono na budowie nowych mieszkań socjalnych,
- 30% kosztów przedsięwzięcia, jeżeli polega ono na adaptacji lub remoncie budynków z lokalami socjalnymi, pozyskaniu lokali socjalnych na rynku wtórnym lub budowie domu dla bezdomnych lub noclegowni,
- 40% kosztów, jeżeli w wyniku przedsięwzięcia polegającego na adaptacji lub remoncie obiektu powstanie lub zostanie rozbudowana noclegownia/dom dla bezdomnych.

Taka gradacja odzwierciedla częściowo poziom preferencji dla poszczególnych typów przedsięwzięć, a częściowo koresponduje z typowym zapotrzebowaniem na wsparcie ze względu na typ inwestora. Uzasadnić można ją następująco. Najmniejsze stosunkowo wsparcie dla przedsięwzięć polegających na budowie nowych budynków z mieszkaniami socjalnymi wynika z faktu, że będą to przedsięwzięcia gminne, gminy zaś w porównaniu z organizacjami społecznymi są względnie zasobnymi inwestorami. Ponadto są to inwestycje zwykle droższe niż adaptacja i remonty budynków istniejących, co obniża efektywność angażowa-



nia środków publicznych. Po trzecie, gminy lokalizują zwykle nowe przedsięwzięcia tego typu na obrzeżach miast, a nawet poza ich granicami, co nie sprzyja integracji osiedli socjalnych z przestrzenią miejską, co może prowadzić do ich „gettoizacji”, a także utrudnia dostęp zamieszkujących je osób do usług publicznych i miejsc pracy. Powyższych wad pozbawione są zazwyczaj przedsięwzięcia polegające na pozyskiwaniu lokali socjalnych w oparciu o istniejące obiekty lub lokale, jeżeli powstałe lokale socjalne spełniają współczesne wymagania w zakresie wyposażenia, stąd wyższy wymiar ich wsparcia. Budowa nowych obiektów o charakterze noclegowni lub domów dla bezdomnych uzyskuje wyższe wsparcie niż budowa nowych lokali socjalnych ze względu na fakt, że o wsparcie to będą ubiegać się również organizacje pożytku publicznego, a więc podmioty ekonomicznie słabsze niż gminy. Podobnie jednak jak w przypadku lokali socjalnych, projektodawca preferuje noclegownie i domy dla bezdomnych powstające na bazie istniejącego zasobu, kierując się znowu względami wyższej efektywności ekonomicznej i społecznej takich przedsięwzięć.

Odrębną kategorią przedsięwzięć będzie tworzenie lokali w ramach inwestycji realizowanej przez towarzystwa budownictwa społecznego. Przedsięwzięcia takie zasługują na szczególną preferencyjność, gdyż zapewniają wysoki poziom integracji społecznej i minimalizują ryzyko wykluczenia społecznego. W związku z tym projektodawca proponuje, aby w tym przypadku gminy miały możliwość uzyskania wyższego wsparcia niż w przypadku samodzielnie realizowanej inwestycji, tj. 30% kosztów przedsięwzięcia, jeżeli polega ono na budowie nowych lokali pełniących rolę socjalnych (lub mieszkań chronionych) oraz 40% kosztów przedsięwzięcia, jeżeli polega ono na adaptacji lub remoncie budynków z takimi lokalami. Wysokość finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych w ramach inwestycji realizowanej przez tbs nie będzie jednak mogła przekroczyć połowy udziału gminy (związku międzygminnego, powiatu) w kosztach przedsięwzięcia.

Art. 14 i 15 – koszty przedsięwzięcia

Jeżeli chodzi o podstawę wymiaru wsparcia, w przypadku przedsięwzięć polegających na budowie, remoncie lub adaptacji przyjęto rozwiązania analogiczne jak w pilotażu. W przypadku zakupu lokali na rynku wtórnym podstawą oblicze-

nia wsparcia jest cena zakupu i ewentualnie koszty remontu lokali mieszkalnych. W przypadku udziału gminy w kosztach inwestycji realizowanej przez tbs, podstawą obliczenia wsparcia są koszty ustalone analogicznie jak w przypadku inwestycji prowadzonej przez samą gminę (budowa, remont, adaptacja), przypadające na lokale, które mają być użytkowane jak lokale socjalne lub mieszkania chronione.

Nieco inaczej niż w pilotażu została rozwiązana kwestia finansowania części wspólnych budynków, w których będą zlokalizowane pomieszczenia i lokale o innym przeznaczeniu niż pomieszczenia noclegowni/domów dla bezdomnych lub lokalne socjalne/mieszkania chronione (art. 15). W miejsce proporcjonalnego pomniejszenia wsparcia, proponuje się proporcjonalną redukcję podstawy wsparcia o koszty części wspólnych (tzn. takich, których nie da się zakwalifikować jako kosztów poniesionych wyłącznie na realizację lokali socjalnych, noclegowni lub domów dla bezdomnych).

Art. 16 – termin rozpoczęcia i zakończenia przedsięwzięcia

Przepis art. 16 zabezpiecza przed finansowaniem przedsięwzięć, które i tak zostałyby zrealizowane. Będzie miał on szczególne znaczenie w początkowej fazie wdrażania programu, gdzie inwestorzy mogliby zgłosić do programu przedsięwzięcia już zaawansowane, celem odzyskania części poniesionych ze środków własnych nakładów. Na potrzeby tej regulacji definiuje się moment rozpoczęcia przedsięwzięcia dla poszczególnych typów przedsięwzięć.

Przepisy definiujące i limitujące termin zakończenia przedsięwzięcia umożliwią z kolei jednolite stosowanie przepisów art. 18, zawierającego m.in. terminy rozliczenia przedsięwzięcia i sankcje za zawinione opóźnienie przedsięwzięcia. Inwestor w umowie z BGK będzie określał termin zakończenia przedsięwzięcia, przy czym nie będzie on mógł być dłuższy niż terminy określone w art. 16, co ma zapobiegać „zamrażaniu” środków wsparcia w przedsięwzięciach ciągnących się przez wiele lat. Nie określa się w ustawie maksymalnego terminu zakończenia przedsięwzięcia, polegającego na udziale w kosztach inwestycji realizowanej przez towarzystwo budownictwa społecznego. Wniesienie udziału przez gminę jest jednorazową czynnością i nie ma czasokresu, który można by limitować. Nie można też było określić maksymalnego terminu zakończenia in-

westycji prowadzonej przez tbs, gdyż nie jest ona tożsama z przedsięwzięciem w rozumieniu ustawy realizowanym przez inwestora i jej przebieg nie jest zależny od inwestora. Ryzyko zmarnowania środków budżetowych w wyniku niewybudowania lokali w ramach inwestycji realizowanej przez tbs, w której uczestniczy gmina przez wniesienie swojego udziału, jest ograniczane innymi przepisami ustawy. Zgodnie bowiem z art. 17 ust. 3 uruchomienie finansowego wsparcia jest uwarunkowane nie tylko przekazaniem przez gminę stosownej kwoty udziału na rachunek tbs, ale także zakończeniem przez tbs inwestycji.

#### Art. 17 – warunki wypłaty finansowego wsparcia

Art. 17 w ust. 1 określa moment w jakim można uruchomić finansowe wsparcie dla inwestora. Dla przedsięwzięcia polegającego na budowie będzie to zaangażowanie środków własnych w wysokości 30% przewidywanych kosztów przedsięwzięcia, a dla zakupu lokali – przeniesienie ich własności.

Płatności z tytułu wsparcia (ust. 2) dokonuje się:

- w przypadku budowy i remontów na podstawie dokumentów potwierdzających (zwykle faktur) wykonanie robót budowlanych,
- po udokumentowaniu dokonania zapłaty za zakupiony lokal mieszkalny, a jeżeli umowa dotycząca wsparcia finansowego przewidywała również pokrycie części kosztów remontu lokalu mieszkalnego – po udokumentowaniu zakończenia tego remontu.

W przypadku udziału gminy w kosztach inwestycji, warunkiem zarówno uruchomienia, jak i wypłaty finansowego wsparcia, jest wpłata na rachunek inwestora udziału pokrywanego ze środków gminy (lub spełnienie innego niż pieniężne świadczenia) oraz zakończenie inwestycji przez towarzystwo budownictwa społecznego.

#### Art. 18 – rozliczenie przedsięwzięcia

W art. 18 ustanawia się zasady sprawozdawczości i rozliczania przez inwestorów otrzymanej pomocy. Rozliczenie nastąpić ma w ciągu 30 dni od zakończenia inwestycji, przez złożenie stosownego formularza w BGK. Wzory formularzy zostaną określone w rozporządzeniach do ustawy. Pomoc podlega w całości zwrotowi do BGK w przypadku wykorzystania jej niezgodnie z celem, na jaki

została udzielona, a także w przypadku zawinionych przez inwestora opóźnień w zakresie zakończenia przedsięwzięcia lub rażącego opóźnienia w rozliczeniu inwestycji. Sankcją za niewłaściwe wykorzystanie otrzymanej pomocy są odsetki (w wysokości jak dla zaległości podatkowych), naliczane za okres od następnego dnia roboczego po dniu przekazania kwoty wsparcia finansowego do dnia jego zwrotu. Częściowy zwrot pomocy następuje w przypadku stwierdzenia, że została ona pobrana w nadmiernej wysokości. Sytuacja taka może mieć miejsce, np. w przypadku niższych kosztów przedsięwzięcia niż podano we wniosku.

Art. 19 i 20 – przepisy wykonawcze

Z art. 10 i 11 wynika, że przedsięwzięcia z zakresu noclegowni/domów dla bezdomnych oraz z zakresu lokali socjalnych są finansowane w odrębnych pulach i oceniane odrębnie.

Projektodawca proponuje, aby różni ministrowie wydali rozporządzenia regulujące zasady wnioskowania i oceny wniosków oraz rozliczania inwestycji w przypadku przedsięwzięć różnych typów. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej miałby wydać rozporządzenie dotyczące przedsięwzięć, w wyniku których powstają lokale mieszkalne, zaś minister właściwy do spraw zabezpieczenia społecznego wydałby rozporządzenie dotyczące noclegowni i domów dla bezdomnych. Taki podział wiąże się z merytorycznymi zakresami zadań obu ministrów. Pozwoli to na sformułowanie kryteriów oceny obu typów przedsięwzięć w sposób najbardziej kompetentny. Jednocześnie w celu zachowania spójności oceny, ministrowie powinni wydać odpowiednie akty w porozumieniu ze sobą. Zakresy upoważnienia i wytyczne do rozporządzeń różnią się tylko jednym elementem. W przypadku lokali socjalnych minister właściwy zobowiązany jest określić minimalne wymagania w zakresie wyposażenia lokali mieszkalnych, jakim powinny odpowiadać lokale mieszkalne pozyskane przy udziale finansowego wsparcia na podstawie ustawy, aby zapewnić lokatorom godne warunki zamieszkania. Zrezygnowano z tego elementu w przypadku noclegowni/domów dla bezdomnych, gdyż w tym przypadku ewentualna stygmatyzacja następuje nie ze względu na warunki zamieszkania, lecz miejsce zamieszkania jako takie.

#### Art. 21 – zmiana sposobu użytkowania

Art. 21 zawiera przepisy, które zagwarantować mają przez okres przynajmniej 30 lat niezmiennosc przeznaczenia lokali i pomieszczeń zrealizowanych przy pomocy finansowej państwa. Aby to osiągnąć, proponuje się wprowadzenie zakazu zbywania lub zmiany sposobu użytkowania lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych. Naruszenie ww. przepisów sankcjonowane jest obowiązkiem zwrotu pomocy wraz z odsetkami, jak dla zaległości podatkowych. Konieczności zwrotu finansowego wsparcia właściciel zasobu może uniknąć, odtwarzając zlikwidowany zasób w innym miejscu.

#### Art. 22 – współfinansowanie środkami UE – zwrot

Regulacja ta wiąże się z art. 7, który wyklucza możliwości współfinansowania przedsięwzięcia środkami wsparcia na podstawie ustawy i środkami UE.

#### Art. 23 – zmiana ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego

Art. 23 zawiera zmiany w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, które umożliwią wynajmowanie przez towarzystwa budownictwa społecznego lokali mieszkalnych nie tylko osobom fizycznym, jak do tej pory, lecz również gminom, związkom międzygminnym i powiatom – które to podmioty będą następnie podnajmować lokale osobom fizycznym. Zmiana art. 29 ustawy o niektórych formach (...), rozszerza możliwość partycypacji (tylko w odniesieniu do gmin, powiatów i związków międzygminnych). Na podstawie obecnie obowiązującego art. 29 ust. 1 gmina, powiat, związek międzygminny może bowiem – jako osoba prawna – partycypować tylko w kosztach budowy lokalu, którego najemcą będzie osoba trzecia. Na podstawie nowego (projektowanego) ust. 2 i 3 podmioty te będą mogły partycypować także w kosztach budowy lokali, których najemcami będą one same – z prawem do podnajmowania ich bez konieczności uzyskiwania każdorazowo zgody TBS.

Powyższemu nowemu uprawnieniu gmin, powiatów i związków międzygminnych odpowiada umieszczone w nowym art. 30a ustawy o niektórych formach

prawo TBS do wynajęcia lokalu tym jednostkom, co jest wyjątkiem od ogólnej reguły, zawartej w art. 30 in initio.

Art. 24 – zmiana ustawy o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej

W ustawie z dnia 5 grudnia 2003 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej rozszerza się katalog celów, na które można przeznaczyć środki Funduszu Dopłat.

Art. 25 – przepis końcowy

Ma związek z regulacją art. 10 ust. 3. W pierwszym półroczu działania ustawy nie będzie danych z poprzedniego półrocza, które mogłyby posłużyć do ustalenia proporcji poszczególnych transz w tym półroczu. Dlatego w oparciu o doświadczenia programu pilotażowego przyjmuje się podział: 20% środków przeznaczonych na to półrocze dla transzy noclegowni i domów dla bezdomnych i 80% dla transzy lokali socjalnych i mieszkań chronionych.

## OCENA SKUTKÓW REGULACJI

Wpływ regulacji na sektor finansów publicznych, w tym budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego

Rozwiązania proponowane w projekcie ustawy zakładają ponoszenie wydatków budżetowych wynikające z potrzeby okresowego zasilania Funduszu Dopłat środkami przeznaczonymi na pokrycie/refundację części kosztów realizacji przedsięwzięć, których efektem jest zwiększenie zasobu lokali socjalnych, mieszkań chronionych oraz miejsc w noclegowniach i domach dla bezdomnych.

Efekty rzeczowe oraz inne podstawowe założenia, na których zostały oparte szacunki OSR, zostały określone w oparciu o doświadczenia z realizacji pilotażowego programu wsparcia. Podstawowe informacje wynikające z doświadczeń pilotażu i wykorzystanie w założeniach OSR podsumowuje poniższe zestawienie.

1. Rodzaje przedsięwzięć we wszystkich wnioskach o wsparcie złożonych w ramach pilotażu	mieszkania socjalne – 340 wniosków (94%); noclegownie i domy dla bezdomnych – 22 (6%)
2. Rodzaje przedsięwzięć w zbiorze wniosków zakwalifikowanych do wsparcia w pierwszej kolejności	mieszkania socjalne – 121 wniosków (85%); noclegownie i domy dla bezdomnych – 21 (15%)
3. Charakter przedsięwzięć dotyczących tworzenia mieszkań socjalnych we wszystkich wnioskach o wsparcie	budowa – 143 wnioski (42%); adaptacja – 143 (42%); remont – 54 (16%)
4. Charakter przedsięwzięć dotyczących tworzenia mieszkań socjalnych w zbiorze wniosków zakwalifikowanych do wsparcia w pierwszej kolejności	budowa – 23 wnioski (19%); adaptacja – 73 (60%); remont – 25 (21%)
5. Charakter przedsięwzięć dotyczących tworzenia noclegowni i domów dla bezdomnych	budowa – 4 wnioski (18%); adaptacja – 12 (55%); remont – 6 (27%)
6. Liczba gmin składających wnioski o wsparcie	276 gmin wnioskujących (123 miejskie; 102 miejsko-wiejskie; 57 wiejskie)

7. Liczba tworzonych mieszkań socjalnych we wnioskach o wsparcie	8.080 mieszkań socjalnych; 3,4 tys. zakwalifikowanych do wsparcia w pierwszej kolejności
8. Liczba tworzonych miejsc w noclegowniach i domach dla bezdomnych we wnioskach o wsparcie	noclegownie – 397; domy dla bezdomnych – 283; łącznie – 687 miejsc
9. Ogólna charakterystyka kosztów realizacji przedsięwzięć	najczęściej występujący koszt 1 m <sup>2</sup> mieszkania socjalnego w granicach 1 600-1 900 zł; średni koszt tworzenia 1 m <sup>2</sup> powierzchni w grupie schronień – 1 540 zł, z tego noclegowni 1 480 zł, w domach dla bezdomnych – 1 630 zł
10. Średnie koszty przedsięwzięć polegających na tworzeniu lokali socjalnych z uwagi na charakter przedsięwzięcia	– najczęściej występujący przedział przeciętnych kosztów remontu lub adaptacji 1 m <sup>2</sup> : 1 200-1 460 zł (50-60% przeciętnej wysokości wskaźnika ceny 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w 2004 r., ogłaszanego przez GUS w okresach kwartalnych)  najczęściej występujący przedział przeciętnych kosztów budowy 1 m <sup>2</sup> : 1 600-1 900 zł (65-80% przeciętnej wysokości wskaźnika GUS w okresie kalkulacji inwestycji /2004 r./)
11. Przeciętna powierzchnia mieszkania (lokalu) socjalnego	40-45 m <sup>2</sup>
12. Średnie koszty przedsięwzięć polegających na tworzeniu noclegowni i domów dla bezdomnych	średni koszt 1 m <sup>2</sup> wynosił 1 540 zł (64% wskaźnika GUS w okresie kalkulacji), z tego budowa – 1 740 zł (73%), adaptacja – 1 270 zł (53%), remont – 2 060 zł (86%)
13. Koszty utworzenia 1 miejsca w noclegowniach i domach dla bezdomnych	średni koszt utworzenia 1 miejsca w ramach przedsięwzięcia wynosił 19,4 tys. zł, z tego noclegownie – 18,4 tys. zł, domy dla bezdomnych – 20,8 tys. zł



14. Średnia powierzchnia użytkowa na 1 miejsce w tworzonej noclegowni lub domu dla bezdomnych	15 m <sup>2</sup>
15. Zapotrzebowanie na wsparcie finansowe w świetle doświadczeń programu pilotażowego (poza oceną wynikającą ze złożonych wniosków o wsparcie)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– badanie ankietowe wyłącznie na grupie wnioskodawców (odpowiedzi uzyskane od 78 gmin; 13,2% miast ogółem)</li> <li>– zapotrzebowanie na mieszkania socjalne w grupie gmin, które odpowiedziały na ankietę – 16,2 tys. mieszkań (9,7% zasobów komunalnych w tych gminach; 260% istniejącego zasobu mieszkań socjalnych)</li> <li>– liczba zasądzonych i niewykonanych eksmisji z mieszkań w badanych gminach – 11,1 tys. (z zasobów komunalnych – 52%; spółdzielczych – 34%; pozostałych – 14%)</li> <li>– stopień zaspokojenia potrzeb w 2004 r. w badanych gminach – 6,7% (zapotrzebowanie -23,6 tys.; przydziały lokali socjalnych – 1,6 tys.)</li> </ul>

Przyjęty w projekcie ustawy schemat okresowej (półrocznej) kwalifikacji przedsięwzięć do finansowania zabezpiecza budżet państwa przed powstaniem jakichkolwiek zobowiązań nie znajdujących pokrycia w środkach budżetowych przeznaczanych na realizację programu. Projekt ustawy z definicji zakłada, że wielkość pomocy udzielanej na podstawie przepisów będzie w każdym okresie wsparcia uzależniona od puli środków finansowych przeznaczonej z góry na ten cel dla danego okresu. Popyt zgłaszany przez wnioskodawców będzie więc zaspokajany wyłącznie do limitu środków posiadanych przez Fundusz Dopłat na realizację programu.

Podstawowym celem zawartych w OSR szacunków skutków budżetowych jest w tym kontekście określenie wsparcia budżetowego, które – w oparciu o doświadczenia programu pilotażowego – będą umożliwiały osiągnięcie zakładanych przez program celów, tzn. będą odpowiadały zapotrzebowaniu zgłaszanemu

przez gminy i inne podmioty uprawnione do wsparcia oraz będą pozwalały na osiągnięcie efektów rzeczowych stopniowo eliminujących deficyty występujące w obszarze zasobów przeznaczonych dla najuboższych. Na podstawie badań przeprowadzonych w ramach oceny programu pilotażowego przez Instytut Rozwoju Miast szacuje się przy tym, że w skali kraju zapotrzebowanie na mieszkania komunalne przy obecnie stosowanych kryteriach przydziału wynosi 300 tys. mieszkań, w tym na lokale socjalne ok. 125 tys. mieszkań.

Do oszacowania skutków budżetowych projektu ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych przyjęto następujące założenia:

- rozpoczęcie programu z początkiem 2007 r.,
- w ramach programu w okresie 8 lat<sup>14)</sup> utworzenie ok. 100 tys. lokali socjalnych lub mieszkań chronionych (80% szacowanego obecnie deficytu lokali socjalnych) oraz 20 tys. nowych miejsc w noclegowniach lub domach dla bezdomnych,
- liczba finansowanych przedsięwzięć:

	2007	2008-2010	2011-2014	Łącznie
lokale socjalne/mieszkania chronione	5,5 tys.	13,5 tys. rocznie	13,5 tys. rocznie	100 tys.
miejsca w noclegowniach/domach dla bezdomnych	3 tys.	3 tys. rocznie	2 tys. rocznie	20 tys.

- struktura realizowanych przedsięwzięć zbliżona do doświadczeń programu pilotażowego (korekta wynikająca z poszerzenia zakresu przedsięwzięć oraz poszerzenia zakresu podmiotowego); po kilku latach realizacji programu w przypadku lokali socjalnych odwrócenie proporcji budowa/remont i adaptacje (ograniczony zasób nieruchomości adaptowanych):

<sup>14)</sup> W projekcie ustawy nie określono horyzontu czasowego obowiązywania programu. W oparciu o diagnozę obecnego zapotrzebowania na lokale socjalne, doświadczenia programu pilotażowego oraz przy założeniu pewnej poprawy sytuacji dochodowej ludności określono takie efekty programu, które w stopniu akceptowalnym z punktu widzenia założeń programu ograniczają obecny poziom deficytów (100 tys. lokali socjalnych/mieszkań chronionych; 20 tys. nowych miejsc w noclegowniach/domach dla bezdomnych). Prawdopodobne osiągnięcie tych efektów zamknęło się w 8-letnim okresie realizacji programu i okres ten stanowił podstawę oceny skutków budżetowych.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Efekty łącznie
Lokale socjal- ne/mieszkania chronione:									
– budowa	35%	40%	40%	40%	45%	45%	45%	45%	42,4 tys.
– remont/adaptacja	45%	45%	45%	45%	40%	40%	40%	40%	42,3 tys.
– zakup i remont	15%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10,3 tys.
– udział gminy w inwestycji tbs-u	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5,0 tys.
miejsca w nocle- gowniach/domach dla bezdomnych:									
– budowa	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	6,0 tys.
– remont/adaptacja	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	14,0 tys.

- przeciętny koszt realizacji przedsięwzięcia na 1 m<sup>2</sup>, jako % wysokości wskaźnika ceny 1 m<sup>2</sup> GUS:
  - dla przedsięwzięć kwalifikowanych do pilotażu na poziomie górnych przedziałów średnich kosztów wynikających z programu pilotażowego: lokale socjalne i mieszkania chronione (budowa – 80%; remont/adaptacja – 60%), noclegownie i domy dla bezdomnych (budowa/remont/adaptacja – 75%),
  - dla przedsięwzięć nie uwzględnionych w programie pilotażowym: budowa i remont mieszkania – 80%, udział gminy w inwestycji realizowanej przez tbs – koszt budowy mieszkania 90% wskaźnika (założony 30% poziom udziału gminy),
- przeciętna powierzchnia użytkowa lokali socjalnych i mieszkań chronionych – 45 m<sup>2</sup>,
- przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości objętej przedsięwzięciem przypadająca na 1 tworzone miejsce w noclegowni lub domu dla bezdomnych – 15 m<sup>2</sup>,

- przeciętna wysokość średniego wskaźnika ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wg wskaźnika ogłaszanego przez Prezesa GUS w 2007 r. na poziomie 2 600 zł, natomiast w kolejnych okresach roczny wzrost wskaźnika o 3%.

Wyniki szacunków wydatków budżetowych z Funduszu Dopłat przeprowadzonych na podstawie przyjętych założeń przedstawia poniższe zestawienie:

**KWOTA WSPARCIA Z FUNDUSZU DOPŁAT DLA ZAKŁADANYCH EFEKTÓW RZECZOWYCH (kwoty w mln zł)**

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Łącznie w okresie 2007-2014	
Lokale socjalne i mieszkania chronione	115,7	285,9	294,5	303,3	310,7	320,0	329,6	339,5	2 299,1	90%
noclegownie i domy dla bezdomnych	32,5	33,4	34,4	35,5	24,4	25,1	25,8	26,6	237,7	10%
Łącznie	148,0	319,4	328,9	338,8	335,0	345,1	355,4	366,1	2 536,9	100%

Wskazane w powyższej tabeli skutki budżetowe dla sektora finansów publicznych dotyczą jedynie kwot wsparcia udzielanego z Funduszu Dopłat (wydatki budżetowe). Efektem wprowadzenia rozwiązań będzie również pozytywne oddziaływanie na sektor finansów publicznych, związane z wpływami do budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego czy ograniczeniem wydatków publicznych z innych tytułów. W szczególności należy tutaj wskazać na:

- wpływy podatkowe wynikające z realizacji nowych inwestycji budowlanych, adaptacyjnych lub remontowych (VAT – sprzedaż usług i materiałów budowlanych, zakup wyposażenia; CIT – dochody firm wykonawczych; PIT – firmy wykonawcze i dochody osób zatrudnionych),
- wpływy podatkowe wynikające z dodatkowych transakcji rynku mieszkaniowego (zakup i remont mieszkań),

- znaczne ograniczanie kwot odszkodowań wynikających z braku możliwości udostępnienia przez gminy lokali socjalnych dla niewypłacalnych najemców.

Poniżej ograniczono się jedynie do poglądowego określenia kwot wpływów z tytułu podatku VAT generowanych przez przedsiębiorstwa<sup>15)</sup>, przy czym – przy pominięciu innych wskazanych powyżej źródeł pozytywnego oddziaływania rozwiązań na finanse publiczne – przyjęto:

- 1) wpływy podatkowe z tytułu VAT dla przedsiębiorstw polegających na budowie, adaptacji lub remontach budynków: 15% łącznej wartości tych przedsiębiorstw jako podstawę dla określenia zawartych w tej kwocie wpływów z VAT z tytułu zakupu materiałów budowlanych lub usług opodatkowanych wg stawki 22% oraz pozostałą część kwoty (85%) jako podstawę dla określenia zawartych w niej wpływów z VAT z tytułu zakupu usług budowlano-remontowych wg stawki 7% (w znacznej części przypadków inwestor nie będzie stroną dokonującą zakupu materiałów, lecz będą one dostarczane w ramach realizowanej przez wykonawcę usługi budowlano-remontowej),
- 2) wpływy podatkowe związane z zakupem nowego mieszkania – przyjęto, że 40% łącznej wartości przedsiębiorstw polegających na zakupie i remoncie lokali mieszkalnych dotyczy wydatków na zakup nowego mieszkania (VAT zawarty w cenie sprzedaży; w całym okresie stawka 7%),
- 3) wpływy podatkowe związane z wykorzystaniem możliwości zakupu i remontu mieszkania zakupionego na rynku wtórnym – przyjęto, że 5% wartości przedsiębiorstw polegających na zakupie i remoncie mieszkania używanego, tj. 5% z 60% wartości przedsiębiorstw polegających na zakupie i remoncie lokali mieszkalnych, stanowią wydatki na remonty związane z zakupem materiałów budowlanych lub usług remontowych (podatek zawarty w wartości przedsiębiorstw; przyjęta struktura zastosowania stawki 7% lub 22% analogiczna jak w pkt 1),

---

<sup>15)</sup> W odróżnieniu od szacunków wydatków budżetowych z Funduszu Dopłat, w przypadku wszystkich wskazanych aspektów pozytywnego oddziaływania proponowanych rozwiązań na finanse publiczne podjęcie próby równie konkretnego skwantyfikowania kwotowego z konieczności wiązałoby się przyjęciem bardzo dużej liczby założeń dodatkowych, negatywnie oddziałujących na jakość takiej prognozy. Ograniczono się więc jedynie do oszacowania prawdopodobnego rzędu wielkości wpływów podatkowych z tytułu VAT, związanych z przedsiębiorstwami podlegającymi wsparciu w całym badanym okresie.

- 4) z uwagi na poglądowy charakter obliczeń w szacunkach wpływów z VAT pominięto próbę określenia dodatkowych wpływów z VAT, które – przynajmniej w części – mogą wynikać również z dofinansowania przedsięwzięć polegających na udziale gminy w kosztach inwestycji realizowanej przez towarzystwo budownictwa społecznego.

Uzyskane na podstawie przyjętych założeń kwotowe szacunki pozytywnego oddziaływania regulacji na sektor finansów publicznych w zestawieniu z wydatkami ponoszonymi z Funduszu Dopłat przedstawia poniższe zestawienie:

ODDZIAŁYWANIE ROZWIĄZAŃ NA SEKTOR FINANSÓW PUBLICZNYCH  
– ZESTAWIENIE POGŁĄDOWE (uwzględnione wyłącznie wpływy z VAT  
– kwoty w mln zł)

	Przedsięwzięcia finansowane w okresie 2007-2014
(1) Wydatki z Funduszu Dopłat	2 536,9
(2) Szacunkowa kwota wpływów z tytułu VAT	727,3
Netto (2) – (1)	-1 809,6

#### Wpływ regulacji na rynek pracy

Wpływ pozytywny. Realizowane przez gminy i inne podmioty inwestycje związane z budową, remontem, przebudową lub adaptacją budynków na budynki przeznaczone dla osób bezdomnych, lokale socjalne lub mieszkania chronione bezpośrednio oddziałują na zwiększenie zatrudnienia w sektorze budowlanym oraz branżach powiązanych. Choć w ostatnich latach obserwowanym zjawiskiem w części ośrodków są niedobory na rynku pracy w sektorze budowlanym (w efekcie migracji znacznego odsetka zatrudnionych w budownictwie do krajów UE) nadal jest to sektor, który w warunkach wysokiego bezrobocia angażować może osoby przejściowo bezrobotne i nieposiadające wystarczających kwalifikacji do zatrudnienia w innych sektorach gospodarki. Inny aspekt pozytywnego wpływu proponowanych rozwiązań na rynek pracy wiąże się z charakterem wspieranych przedsięwzięć. Doświadczenia pilotażu potwierdzają, że w ramach realizowanych przedsięwzięć w ok. 60% wniosków wykorzystywaną

formą realizacji przedsięwzięcia było zatrudnianie osób bezrobotnych. Ponadto w niektórych obiektach realizowanych w ramach pilotażu przewidywano, jako jeden z istotnych celów zakładanych dla przedsięwzięcia, prowadzenie odrębnych programów sposobu wychodzenia z bezrobocia i bezdomności.

Wpływ regulacji na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorstw

Z uwagi na specyficzny charakter materii uregulowanej w projekcie ustawy wejście ustawy w życie bezpośrednio nie wpłynie na zmianę konkurencyjności gospodarki i przedsiębiorczość. Pozytywny efekt pośrednio wpływający na konkurencyjność gospodarki będzie związany ze znacznym ograniczeniem występujących barier dla prawidłowego rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce, w szczególności zagrożeń wynikających z inwestowania na rynku mieszkań realizowanych z przeznaczeniem na wynajem, dotyczących zarówno inwestorów krajowych jak i kapitał zagraniczny (ograniczenie ryzyka na rynku najmu).

Wpływ regulacji na sytuację i rozwój regionalny

Przepisy określone w projekcie ustawy będą korzystnie oddziaływały na sytuację poszczególnych regionów kraju oraz sytuację lokalną. Wśród efektów oddziaływania można wskazać m.in. uzyskiwanie przez gminy dodatkowych środków na realizację zadań własnych, powiększenie zasobu mieszkaniowego pozostającego w gestii gmin, skrócenie czasu oczekiwania na schronienie, modernizację istniejących zasobów mieszkaniowych, przekształcenia na cele mieszkaniowe niewykorzystywanych obiektów o innych funkcjach, poprawę standardu techniczno-sanitarnego czy lepsze wykorzystanie istniejących zasobów mieszkaniowych i budowlanych. Przez uzyskiwanie środków do pełnienia przez gminy funkcji stabilizatora lokalnego rynku najmu, efektem oddziaływania rozwiązań będzie poprawa efektywności i bezpieczeństwa inwestowania w zasoby mieszkań na wynajem, które stanowią jeden z czynników wpływających na optymalizację procesów mobilności przestrzennej w skali regionalnej oraz krajowej.

## Wpływ regulacji na warunki życia społecznego i gospodarczego

Oddziaływanie pozytywne, wynikające wprost z zakresu i celów proponowanych regulacji (pomoc w zapewnianiu pomocy osobom bezdomnym lub osobom zagrożonym utratą mieszkania – poprawa warunków życia, bezpieczeństwa społecznego, zapewnienie „dachu nad głową”). Ponadto doświadczenia programu pilotażowego pokazują wyraźnie, że celem nadrzędnym w zamierzeniach gmin dotyczących realizacji przedsięwzięć jest zapobieganie wykluczeniu społecznemu mieszkańców zagrożonych utratą mieszkania oraz zapobieganie wykluczeniu ludzi bezdomnych połączone najczęściej z dodatkowymi formami ich integracji ze społecznością lokalną. Przedsięwzięcia rozwiązujące problemy bezdomności zakładają więc bardzo często dodatkowe cele, wśród których można wskazać działania ratunkowe polegające, np. na zapewnianiu noclegu i wyżywienia oraz ubioru stosownego do pory roku lub działania łagodzące w postaci zapewnienia korzystającym z noclegowni opieki terapeutycznej, psychologicznej, medycznej lub doradztwa prawnego i socjalnego.

## Wstępna opinia o zgodności projektu z prawem Unii Europejskiej

Projekt ustawy jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

## Wyniki przeprowadzonych konsultacji

Projekt ustawy został skierowany do konsultacji społecznych, w tym instytucji reprezentujących środowiska bezpośrednio zaangażowane w realizację ustawy, tj. związków samorządowych (Unia Metropolii Polskich, Związek Miast Polskich, Związek Powiatów Polskich, Unia Miasteczek Polskich, Związek Gmin Wiejskich RP), organizacji zajmujących się pomocą osobom bezdomnym (Fundacja Bezdomnych, Polski Komitet Pomocy Społecznej, Towarzystwo Pomocy im. Św. Brata Alberta, Fundacja Pomocy Wzajemnej „Barka”, Stowarzyszenie Pomocy Bezdomnym, Centrum Pomocy Bliźniemu Monar-Markot, Caritas Polska) i izb TBS (Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego, Ogólnopolska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego), a także do organizacji pracodawców (Konfederacja Pracodawców Polskich, Polska Konfederacja Pracodawców Prywatnych, Związek Rzemiosła Polskiego, Business Centre Club), związków zawodowych (OPZZ, NSZZ „Solidarność”, Forum



Związków Zawodowych), a także instytutów naukowych (Instytut Rozwoju Miast, Instytut Gospodarki Nieruchomościami, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkaniowej) oraz Regionalnego Centrum Inwestycji i Rozwoju we Wrocławiu i Rady Pomocy Społecznej działającej przy ministrze właściwym do spraw zabezpieczenia społecznego.

Swoje uwagi do projektu przekazali następujący partnerzy społeczni: Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, Instytut Rozwoju Miast, Instytut Gospodarki Nieruchomościami, Regionalne Centrum Inwestycji i Rozwoju, Fundacja Bezdomnych i NSZZ „Solidarność”. Przyjęto i uwzględniono w projekcie uwagi dotyczące, między innymi, obowiązku umieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej Banku Gospodarstwa Krajowego najważniejszych informacji związanych z realizacją ustawy (uwaga IGPiM), odpowiedniego zaprojektowania kryteriów oceny wniosków zapobiegających budownictwu substandardowemu (uwagi IRM), zobowiązania gmin zbywających zasób do odtworzenia go nie tylko w tej samej liczbie i powierzchni, ale także standardzie i wyposażeniu (uwaga NSZZ „Solidarność”). Nie przyjęto natomiast uwag zmierzających, między innymi, do rozszerzenia grona beneficjentów ustawy, dofinansowania przedsięwzięć już rozpoczętych, zwiększenia udziału Funduszu Dopłat w finansowaniu przedsięwzięć.

Szczegółowe zestawienie zgłoszonych uwag i stanowisk Ministerstwa Budownictwa zostało zamieszczone w BIP resortu.

Projekt ustawy przekazany został do rozpatrzenia przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego. Komisja nie zajęła jednak stanowiska odnośnie do projektu w terminie przewidzianym w art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 6 maja 2005 r. o Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego oraz o przedstawicielach Rzeczypospolitej Polskiej w Komitecie Regionów Unii Europejskiej (Dz. U. Nr 90, poz. 759), tj. w ciągu 30 dni od dnia doręczenia projektu. Na posiedzeniu w dniu 23 sierpnia 2006 r. Komisja pozytywnie zaopiniowała projekt, zgłaszając jednocześnie postulat umieszczenia w nim regulacji ograniczających standard powstających w ramach ustawy lokali socjalnych.

Nie zgłoszono zainteresowania pracami nad projektem w trybie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414).



URZĄD  
KOMITETU INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ  
SEKRETARZ  
KOMITETU INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ  
SEKRETARZ STANU

*Ewa Ośniecka - Tamecka*

Min.EOT/2402/2006/DP/gl

Warszawa, 06.10. 2006 r.

Pani  
Jolanta Rusiniak  
Sekretarz Rady Ministrów

**Opinia o zgodności z prawem Unii Europejskiej projektu ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych wyrażona na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o Komitecie Integracji Europejskiej (Dz. U. nr 106, poz. 494) przez Sekretarza Komitetu Integracji Europejskiej, Ewę Ośniecką – Tamecką działającą z upoważnienia Przewodniczącego Komitetu Integracji Europejskiej.**

*Szanowna Pani Minister,*

W związku z przedstawionym projektem ustawy (RM-10-147-06), pozwalam sobie wyrazić następującą opinię:

Przedmiot projektowanej ustawy nie jest objęty prawem Unii Europejskiej.

*Z poważaniem,*

Do wiadomości:

Pan

Antoni Jaszczak

Minister Budownictwa

2006-10-09

Rozporządzenie  
Ministra Budownictwa<sup>1)</sup>  
z dnia

w sprawie szczegółowego trybu i terminów składania i rozpatrywania wniosku o udzielenie finansowego wsparcia na tworzenie lokali socjalnych i mieszkań chronionych, treści wniosku, kryteriów jego oceny, wzoru formularza rozliczenia udzielonego wsparcia oraz minimalnych wymagań w zakresie wyposażenia, jakie muszą spełniać dofinansowane lokale mieszkalne

Na podstawie art. 19 ustawy z dnia ... o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. Nr ..., poz. ...) zarządza się, co następuje:

§ 1.

Rozporządzenie określa:

- 1) szczegółowy tryb i terminy składania oraz rozpatrywania wniosków o udzielenie finansowego wsparcia;
- 2) zakres informacji, jakie powinien zawierać wniosek o udzielenie finansowego wsparcia;
- 3) minimalne wymagania w zakresie wyposażenia lokali mieszkalnych, jakim powinny odpowiadać lokale mieszkalne pozyskane przy udziale finansowego wsparcia;
- 4) kryteria oceny wniosków o udzielenie finansowego wsparcia;
- 5) wzór formularza rozliczenia udzielonego wsparcia.

§ 2.

1. Wnioski w sprawie finansowego wsparcia składa się w Banku Gospodarstwa Krajowego, zwanego dalej „Bankiem”, do dnia 31 stycznia oraz do dnia 31 lipca, odpowiednio dla pierwszego i drugiego półrocza każdego roku.

2. Jeżeli wniosek o udzielenie finansowego wsparcia nie spełnia wymagań określonych w § 3, Bank zwraca wnioskodawcy wniosek bez rozpatrzenia, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. W przypadku wniosków składanych w 2007 r. i pierwszym półroczu 2008 r., Bank otrzymawszy wniosek nie spełniający wymagań określonych w § 2, wzywa wnioskodawcę do jego uzupełnienia, wskazując wymogi, których wniosek nie spełnia, oraz wyznacza termin na uzupełnienie wniosku, nie dłuższy niż 14 dni.

4. Bank zwraca bez rozpatrzenia wnioski złożone z naruszeniem terminu, o którym mowa w ust. 1 oraz wnioski nieuzupełnione w terminie wyznaczonym zgodnie z ust. 3.

---

<sup>1)</sup> Minister Budownictwa kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, gospodarka przestrzenna i mieszkaniowa, na podstawie § 1 ust. 2 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 lipca 2006 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Budownictwa (Dz. U. Nr 131, poz. 906).

### § 3.

1. Zakres informacji, jakie powinien zawierać wniosek o udzielenie finansowego wsparcia, określa załącznik nr 1 do rozporządzenia.

2. Do wniosku załącza się odpis z księgi wieczystej albo inny dokument potwierdzający własność lub użytkowanie wieczyste działki, na której wnioskodawca zamierza prowadzić budowę, lub budynku, którego remont lub przebudowę zamierza przeprowadzić, albo oświadczenie o zamiarze nabycia własności lub użytkowania wieczystego takiej działki lub budynku.

3. Jeżeli wnioskodawca załączył do wniosku oświadczenie, o którym mowa w ust. 2, przed zawarciem umowy o udzielenie finansowego wsparcia przekazuje Bankowi, odpis z księgi wieczystej albo inny dokument potwierdzający własność lub użytkowanie wieczyste nieruchomości, której dotyczyło oświadczenie.

### § 4.

1. Bank dokonuje oceny wniosków oraz podaje jej wyniki do wiadomości wnioskodawców w terminach do dnia 31 marca oraz do dnia 30 września odpowiednio dla wniosków składanych do dnia 31 stycznia oraz do dnia 31 lipca.

2. Bank ocenia wnioski i przyznaje im punkty zgodnie z kryteriami określonymi w załączniku nr 2 do rozporządzenia.

### § 5.

1. Bank udziela wsparcia na przedsięwzięcia wnioskodawcom, którzy uzyskali wyższe oceny punktowe, aż do wyczerpania puli przeznaczanej na finansowanie przedsięwzięć.

2. W przypadku uzyskania takiej samej liczby punktów o udzieleniu wsparcia przesądza większa liczba tworzonych lokali socjalnych lub mieszkań chronionych w ramach przedsięwzięcia objętego wnioskiem.

### § 6.

Wzór formularza rozliczenia udzielonego wsparcia finansowego określa załącznik nr 3 do rozporządzenia.

### § 7.

1. Lokale mieszkalne pozyskane z wykorzystaniem finansowego wsparcia powinny posiadać następujące wyposażenie:

- 1) w łazience należy zainstalować wannę lub kabinę natryskową oraz umywalkę, w lokalach bez wydzielonego ustępu – miskę ustępową;

- 2) w pomieszczeniu kuchennym należy zainstalować zlewozmywak oraz kuchenkę gazową czteropaleniskową z piekarnikiem lub równoważną użytkowo kuchenkę elektryczną.
2. Wnioskodawca zalicza koszt wyposażenia lokali mieszkalnych, o którym mowa w ust. 1, do kosztów przedsięwzięcia, stanowiących podstawę oceny punktowej oraz podstawę określenia wysokości finansowego wsparcia.

§ 8.

Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Minister Budownictwa

ZAKRES INFORMACJI, JAKIE POWINIEN ZAWIERAĆ WNIOSEK O UDZIELENIE  
FINANSOWEGO WSPARCIA

I. DANE WNIOSKODAWCY

- A. Rodzaj wnioskodawcy (gmina, powiat, związek międzygminny)
- B. Nazwa
- C. Adres wnioskodawcy
- D. Adres do korespondencji (jeśli inny niż w B)
- E. Telefon, faks oraz adres poczty elektronicznej osoby bezpośrednio prowadzącej sprawę

II. DANE DOTYCZĄCE REALIZOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA

- A. Wnioskowana kwota finansowego wsparcia (w zł)
- B. Przewidywany termin rozpoczęcia przedsięwzięcia
- C. Przewidywany termin zakończenia przedsięwzięcia

III. RODZAJ PRZEDSIĘWZIĘCIA (NALEŻY PODAĆ WŁAŚCIWE)

- A. budowa budynku na nieruchomości stanowiącej własność gminy lub będącej w jej użytkowaniu wieczystym,
- B. remont lub przebudowa budynku, będącego własnością gminy i przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku,
- C. zmiana sposobu użytkowania budynku będącego własnością gminy albo części takiego budynku, wymagającej dokonania remontu lub przebudowy,
- D. kupno lokali mieszkalnych albo kupno lokali mieszkalnych połączonym z ich remontem
- E. pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na tworzeniu lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji przez towarzystwo budownictwa społecznego budowy budynku
- F. pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na tworzeniu lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji przez towarzystwo budownictwa społecznego remontu lub przebudowy budynku, przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku;

G. pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na tworzeniu lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji przez towarzystwo budownictwa społecznego zmiany sposobu użytkowania budynku albo części takiego budynku, wymagającej dokonania remontu lub przebudowy

#### IV. RODZAJ ZASOBU POWSTAJĄCEGO W WYNIKU PRZEDSIĘWZIĘCIA

A. lokale socjalne (liczba .....

B. mieszkania chronione (liczba.....)

C. mieszkania na wynajem z przeznaczeniem na wynajem gminie lub związkowi międzygminnemu (liczba .....

#### V. CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA (litery korespondują z rodzajami przedsięwzięć wymienionymi w części III)

A. 1. powierzchnia użytkowa budynku. 2. powierzchnia użytkowa lokali socjalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi 3. powierzchnia użytkowa lokali w budynku nie będących lokalami socjalnymi oraz pomieszczeń nie będących pomieszczeniami przynależnymi do lokali socjalnych. 4. Przewidywany koszt przedsięwzięcia (nie wlicza się wartości lub kosztu nabycia gruntu). 5. Przeciętna powierzchnia użytkowa lokali socjalnych. 6. Przewidywana wartość wskaźnika E dla budynku.

B. 1. powierzchnia użytkowa budynku. 2. powierzchnia użytkowa lokali socjalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi 3. powierzchnia użytkowa lokali w budynku nie będących lokalami socjalnymi oraz pomieszczeń nie będących pomieszczeniami przynależnymi do lokali socjalnych. 4. przewidywany koszt przedsięwzięcia (nie wlicza się wartości lub kosztu nabycia budynku). 5. przeciętna powierzchnia użytkowa lokali socjalnych. 6. Przewidywana wartość wskaźnika E dla budynku.

C. 1. powierzchnia użytkowa budynku. 2. powierzchnia użytkowa lokali socjalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi 3. powierzchnia użytkowa lokali w budynku nie będących lokalami socjalnymi oraz pomieszczeń nie będących pomieszczeniami przynależnymi do lokali socjalnych. 4. przewidywany koszt przedsięwzięcia (nie wlicza się wartości lub kosztu nabycia budynku). 5. przeciętna powierzchnia użytkowa lokali socjalnych. 6. przewidywana wartość wskaźnika E dla budynku.

D. 1. adresy budynków, w których zlokalizowane są nabywane lokale mieszkalne z przeznaczeniem na lokale socjalne lub mieszkania chronione 2. liczba nabywanych lokali mieszkalnych w każdym z budynków. 3. liczba wszystkich lokali mieszkalnych w poszczególnych budynkach. 4. przeciętna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych nabywanych w ramach przedsięwzięcia. 5. przewidywany koszt przedsięwzięcia (cena kupna albo cena kupna powiększona o koszt remontu). 6. wartość wskaźnika E dla budynku.

E. 1. adres budynku, w którym zlokalizowane będą lokale mieszkalne z przeznaczeniem na lokale socjalne lub mieszkania chronione 2. liczba lokali mieszkalnych w budynku. 3. liczba wszystkich lokali mieszkalnych w budynku. 4. przeciętna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych przeznaczonych na lokale socjalne lub mieszkania chronione w ramach



przedsięwzięcia. 5. przewidywany koszt przedsięwzięcia. 6. udział wnioskodawcy w kosztach przedsięwzięcia (%). 7. przewidywana wartość wskaźnika E dla budynku.

F. 1. adres budynku, w którym zlokalizowane będą lokale mieszkalne z przeznaczeniem na lokale socjalne lub mieszkania chronione 2. liczba lokali mieszkalnych w budynku. 3. liczba wszystkich lokali mieszkalnych w budynku. 4. przeciętna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych przeznaczonych na lokale socjalne lub mieszkania chronione w ramach przedsięwzięcia. 5. przewidywany koszt przedsięwzięcia. 6. udział wnioskodawcy w kosztach przedsięwzięcia (%). 7. przewidywana wartość wskaźnika E dla budynku.

G. 1. adres budynku, w którym zlokalizowane będą lokale mieszkalne z przeznaczeniem na lokale socjalne lub mieszkania chronione 2. liczba lokali mieszkalnych w budynku. 3. liczba wszystkich lokali mieszkalnych w budynku. 4. przeciętna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych przeznaczonych na lokale socjalne lub mieszkania chronione w ramach przedsięwzięcia. 5. przewidywany koszt przedsięwzięcia. 6. udział wnioskodawcy w kosztach przedsięwzięcia (%). 7. przewidywana wartość wskaźnika E dla budynku.

## VI. INNE

A. Informacja dot. relacji liczby nie wykonanych wyroków eksmisyjnych oraz lokali w budynkach z nakazem rozbiórki do liczby mieszkań w mieszkaniowym zasobie gminy.

B. Oświadczenie, że przedsięwzięcie nie jest współfinansowane ze środków Unii Europejskiej.

C. Oświadczenie, że budowa nie jest współfinansowana finansowana ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

VII. OŚWIADCZENIE O PRAWDZIWOŚCI DANYCH ZAWARTYCH WE WNIOSKU  
PODPISANE PRZEZ OSOBĘ UPOWAŻNIONĄ DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W  
IMIENIU WNIOSKODAWCY

## Kryteria oceny wniosków o finansowe wsparcie

Lp.	Nazwa kryterium	Definicja i norma kryterium	Ocena w punktach
1.A.	Koszt realizacji przedsięwzięcia (dla przedsięwzięć zlokalizowanych w powiatach, gdzie wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych przekracza co najmniej o 20 % cenę 1 m2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłaszanej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na potrzeby obliczania premii gwarancyjnej) – początek półrocza poprzedzającego półrocze złożenia wniosku	Stosunek kosztu przedsięwzięcia w przeliczeniu na 1 m2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych lub domu dla bezdomnych/noclegowni do wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązującego na terenie powiatu, w którym zlokalizowane jest przedsięwzięcie (x w %, 0 pkt, jeżeli x jest równy bądź wyższy od 70 %)	$((x - 70\%)/-20\%) \cdot 20$ pkt, nie więcej niż 20 pkt
1.B.	Koszt realizacji przedsięwzięcia (dla przedsięwzięć zlokalizowanych w powiatach, gdzie wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych jest mniejszy od wielkości określonej pod lp. 1.A) - początek półrocza poprzedzającego półrocze złożenia wniosku	Stosunek kosztu przedsięwzięcia w przeliczeniu na 1 m2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych lub domu dla bezdomnych/noclegowni do wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązującego na terenie powiatu, w którym zlokalizowane jest przedsięwzięcie (x w %, 0 pkt, jeżeli x jest równy bądź wyższy od 90 %)	$((x - 90\%)/-20\%) \cdot 20$ pkt, nie więcej niż 20 pkt
2.	Lokalna stopa bezrobocia - według	Stopa bezrobocia w powiecie, w którym zlokalizowane jest	$(x - 10\%) \cdot 50$ pkt

	stanu na początek półrocza poprzedzającego złożenie wniosku.	przedsięwzięcie (x w %). Jeżeli stopa jest równa lub mniejsza od 10 %, ocena wynosi 0 pkt	
3.A.	Intensywność wsparcia finansowego przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy	Stosunek oczekiwanego finansowego wsparcia do kosztów przedsięwzięcia (x w %). Jeżeli x jest równy 20 %, ocena wynosi 0 pkt	$((x - 20 \%) / -20 \%) \cdot 20$ pkt
3.B.	Intensywność wsparcia finansowego przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 2-4 oraz art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy	Stosunek oczekiwanego finansowego wsparcia do kosztów przedsięwzięcia (x w %). Jeżeli x jest równy 30 %, ocena wynosi 0 pkt	$((x - 30 \%) / -20 \%) \cdot 20$ pkt
3.C.	Intensywność wsparcia finansowego przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy	Stosunek oczekiwanego finansowego wsparcia do kosztów przedsięwzięcia (x w %). Jeżeli x jest równy 40 %, ocena wynosi 0 pkt	$((x - 40 \%) / -20 \%) \cdot 20$ pkt
4.	Standard powierzchniowy lokali mieszkalnych	Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych (x). Jeżeli powierzchnia użytkowa jest mniejsza lub równa 35 m <sup>2</sup> , ocena wynosi 0 pkt. Maksymalna ocena wynosi 10 pkt	$((x - 35) / 10) \cdot 10$ pkt, nie więcej niż 10 pkt
5.A.	Energooszczędność (budynki nowe)	Przewidywana wartość wskaźnika E, określającego obliczeniowe zapotrzebowanie na energię końcową (ciepło) do ogrzewania budynku w sezonie grzewczym, wyznaczonego zgodnie z Polską Normą dotyczącą obliczania sezonowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania budynków mieszkalnych, jest mniejsza co najmniej o 15 % od wartości granicznej E <sub>0</sub> , określonej w przepisach techniczno-budowlanych	Jeśli tak, 10 pkt
5.B.	Energooszczędność (budynki remontowane)	Przewidywana wartość wskaźnika E, określającego obliczeniowe zapotrzebowanie na energię końcową (ciepło) do ogrzewania budynku w sezonie grzewczym, wyznaczonego	Jeśli tak, 10 pkt

		zgodnie z Polską Normą dotyczącą obliczania sezonowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania budynków mieszkalnych, nie przekracza wartości granicznej $E_o$ o więcej niż 10%.	
5.C.	Energooszczędność (lokale mieszkalne)	Wartość wskaźnika E, określającego obliczeniowe zapotrzebowanie na energię końcową (ciepło) do ogrzewania budynku w sezonie grzewczym, wyznaczonego zgodnie z Polską Normą dotyczącą obliczania sezonowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania budynków mieszkalnych, obliczona dla budynku, w którym zlokalizowane są lokale nie przekracza wartości granicznej $E_o$ o więcej niż 50%. Jeśli lokale nabywane w ramach przedsięwzięcia są zlokalizowane w kilku budynkach, przyjmuje się średnią wskaźników E dla budynków ważoną liczbą lokali nabywanych w poszczególnych budynkach.	Jeśli tak, 10 pkt
6.	Potrzeby w zakresie lokali socjalnych	Relacja liczby nie wykonanych wyroków eksmisyjnych oraz lokali w budynkach z nakazem rozbiórki do liczby mieszkań w mieszkaniowym zasobie gminy (x w %).	x*100 pkt

**WZÓR FORMULARZA ROZLICZENIA UDZIELONEGO WSPARCIA FINANSOWEGO**

1. Wnioskodawca:.....			2. Numer umowy:.....		
3. Rodzaj przedsięwzięcia (zaznaczyć właściwe*):    A            B            C            D            E            F            G					
4. Otrzymane wsparcie ..... zł	5. Faktyczny koszt przedsięwzięcia (dla przedsięwzięć E, F i G uzupełnia się na podstawie oświadczenia TBS, o którym mowa w art. 18 ust. 1 pkt 2 ustawy o finansowym wsparciu ...)	6. Udział wnioskodawcy w faktycznym koszcie przedsięwzięcia (dotyczy przedsięwzięć E, F i G; uzupełnia się na podstawie oświadczenia TBS, o którym mowa w art. 18 ust. 1 pkt 2 ustawy o finansowym wsparciu ... )..... zł			
7. Udział otrzymanego wsparcia w faktycznym koszcie przedsięwzięcia..... %	8. Maksymalne dopuszczalne wsparcie (20% kosztu przedsięwzięcia A; 30% kosztu przedsięwzięcia B, C, D i E; 40% kosztu przedsięwzięcia F i G)	9. Wsparcie należne (Przyjmuje się, że równe kwocie z poz. 4, jeśli nie większe niż kwota z poz.8., a dla przedsięwzięć E, F i G dodatkowo nie większe niż 50% kwoty z poz. 6. Jeśli większe, przyjmuje się niższą z kwot z poz. 6 i 8. )..... zł			
10. Nadwyżka otrzymanego wsparcia nad kwotą wsparcia należnego (10.=4.-9.). Jeżeli liczba ujemna wpisać 0 zł. .....zł	11. Do zwrotu: kwota z poz. 10 jeśli > 0 zł .....zł	12. Powierzchnia użytkowa pozyskanych w ramach przedsięwzięcia lokali socjalnych lub mieszkań chronionych ..... m2			
13. Podpis i dane kontaktowe osoby wypełniającej rozliczenie	14. Miejscowość i data: .....	15. Podpis osoby upoważnionej do składania oświadczeń w imieniu wnioskodawcy .....			

**\*Klucz:**

- A. budowa budynku na nieruchomości stanowiącej własność gminy lub będącej w jej użytkowaniu wieczystym,
- B. remont lub przebudowa budynku, będącego własnością gminy i przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku,
- C. zmiana sposobu użytkowania budynku będącego własnością gminy albo części takiego budynku, wymagającej dokonania remontu lub przebudowy,
- D. kupno lokali mieszkalnych albo kupno lokali mieszkalnych połączonym z ich remontem,
- E. pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na tworzeniu lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji przez towarzystwo budownictwa społecznego budowy budynku,
- F. pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na tworzeniu lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji przez towarzystwo budownictwa społecznego remontu lub przebudowy budynku, przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku,
- G. pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na tworzeniu lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji przez towarzystwo budownictwa społecznego zmiany sposobu użytkowania budynku albo części takiego budynku, wymagającej dokonania remontu lub przebudowy.

## UZASADNIENIE

Przedkładany projekt *rozporządzenia Ministra Budownictwa w sprawie szczegółowego trybu i terminów składania i rozpatrywania wniosku o udzielenie finansowego wsparcia na tworzenie lokali socjalnych i mieszkań chronionych, treści takiego wniosku, kryteriów jego oceny, wzoru formularza rozliczenia udzielonego wsparcia oraz minimalnych wymagań w zakresie wyposażenia, jakie muszą spełniać dofinansowane lokale mieszkalne* stanowi wykonanie upoważnienia zawartego w art. 19 ustawy z dnia ... o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. Nr..., poz....). Ustawodawca deleguje na ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej uprawnienie do określenia:

- 1) *szczególowego trybu i terminów składania oraz rozpatrywania wniosków o udzielenie finansowego wsparcia, tak aby zapewniona została możliwość rozpoczęcia realizacji przedsięwzięć w okresie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku;*
- 2) *zakresu informacji, jakie powinien zawierać wniosek o udzielenie finansowego wsparcia, tak by informacje te umożliwiały identyfikację wnioskodawcy oraz opisywały przedsięwzięcie w sposób pozwalający na przyznanie mu określonej liczby punktów w oparciu o kryteria określone w rozporządzeniu;*
- 3) *minimalnych wymagań w zakresie wyposażenia lokali mieszkalnych, jakim powinny odpowiadać lokale mieszkalne pozyskane przy udziale finansowego wsparcia, tak aby zapewnić lokatorom godne warunki zamieszkania;*
- 4) *kryteriów oceny wniosków o udzielenie finansowego wsparcia, tak aby zapewnić wybór przedsięwzięć o najwyższej użyteczności społecznej i możliwie niskim koszcie ich realizacji i eksploatacji;*
- 5) *wzoru formularza rozliczenia, tak aby wymagany w formularzu zakres informacji obejmował w szczególności dane dotyczące zrealizowanego obiektu, informację o kosztach przedsięwzięcia i źródłach jego sfinansowania.*

Określenia zakresu informacji, które mają znaleźć się we wniosku o udzielenie finansowego wsparcia (załącznik nr 1), dokonano kierując się treścią kryteriów oceny wniosków. Poza informacjami identyfikującymi wnioskodawcę, do wniosku trafiają więc dane opisujące przedsięwzięcie w sposób pozwalający na przyznanie mu określonej liczby punktów w

oparciu o kryteria określone w rozporządzeniu. Wnioskodawca będzie musiał podać określone parametry przedsięwzięcia lub przedstawić zwięzły jego opis w żądanym zakresie. Do wniosku gmina dołączy odpis z księgi wieczystej albo inny dokument potwierdzający prawo własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości. W przypadku, gdy gmina na etapie składania wniosku nie będzie dysponować jeszcze prawem własności/użytkowania wieczystego nieruchomości, na której realizowane byłoby przedsięwzięcie, dołączy do wniosku oświadczenie o zamiarze nabycia stosownych praw do nieruchomości. Ustawa określa co prawda, że te nieruchomości, na których realizowane jest przedsięwzięcie muszą stanowić własność inwestora lub znajdować się w jego użytkowaniu wieczystym, to jednak warunek ten nie musi być spełniony już na etapie składania wniosku, lecz dopiero w chwili zawierania umowy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego. Przed zawarciem umowy z BGK wnioskodawca zobowiązany jest jednak dostarczyć Bankowi odpis z księgi wieczystej albo inny dokument potwierdzający własność lub użytkowanie wieczyste nieruchomości.

W projekcie proponuje się 6 kryteriów oceny wniosków o finansowe wsparcie zestawionych w formie tabeli stanowiącej Załącznik nr 2 do rozporządzenia:

**1.A/B – kryterium kosztu realizacji przedsięwzięcia.** Sposób punktowania jest zróżnicowany w zależności od wysokości wskaźnika kosztów odtworzenia budynku mieszkalnego obowiązującego na terenie powiatu, na terenie którego zlokalizowane jest przedsięwzięcie. Kryterium jest zaostrzone w stosunku przedsięwzięć zlokalizowanych w powiatach, gdzie występują szczególnie wysokie wskaźniki kosztów odtworzenia (większość wielkich miast, powiaty podwarszawskie). Wysokość tych wskaźników nie jest związana w pierwszym rzędzie z lokalnymi kosztami materiałów i usług budowlanych;

**2. – kryterium lokalnej stopy bezrobocia.** Wobec braku porównywalnych danych statystycznych, pozwalających precyzyjnie wymierzyć skalę zjawiska bezdomności i zapotrzebowania na lokale socjalne na danym terenie, zastosowano kryterium zastępcze. Wysoka stopa bezrobocia i związane z bezrobociem ubóstwo prowadzi do niemożności samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych;

**3. – kryterium intensywności wsparcia finansowego.** Pewną premię punktową uzyskają przedsięwzięcia nie zgłaszające zapotrzebowania na maksymalną kwotę dotacji. Mniejsza średnia intensywność wsparcia oznacza możliwość wsparcia większej liczby przedsięwzięć;

**4. – kryterium standardu powierzchniowego.** Ani ustawa ani rozporządzenie nie powinny narzucać sztywnych norm w zakresie standardu urządzanych obiektów. Omawiane kryterium

premiuje jednak standard zapewniający godność osób zamieszkujących lokale socjalne lub mieszkania chronione;

**5. – kryterium energooszczędności.** Kryterium to ma służyć promowaniu przedsięwzięć, w wyniku których powstają obiekty tanie eksploatacyjnie;

**6. – kryterium potrzeb w zakresie lokali socjalnych.** Kryterium to posługuje się stosunkiem liczby nie wykonanych wyroków eksmisyjnych oraz lokali w budynkach z nakazem rozbiórki do liczby lokali będących w dyspozycji gmin.

Zakłada się, że zapotrzebowanie na wsparcie finansowe przekroczy kwotę środków dostępnych na to wsparcie. Wówczas Bank Gospodarstwa Krajowego dokona oceny wniosków w oparciu o kryteria określone w załączniku nr 2 do rozporządzenia. Na udzielenie wsparcia będą mogły liczyć wnioski, które uzyskały wyższą liczbę punktów. Może się zdarzyć sytuacja, że na granicy limitu wsparcia znajdą się wnioski o takiej samej liczbie punktów. Wówczas pierwszeństwo otrzyma wniosek, w wyniku realizacji którego powstanie więcej lokali socjalnych lub mieszkań chronionych. W sytuacji, gdyby łączna kwota zapotrzebowania na wsparcie wynikająca z wniosków nie przekroczyła dostępnych środków, wsparcie otrzymają wszystkie inwestycje, niezależnie od tego jaką uzyskały punktację. Oczywiście muszą to być inwestycje objęte wnioskami spełniającymi warunki ustawy i rozporządzenia.

W załączniku nr 3 określa się formularz rozliczenia udzielonego wsparcia finansowego. Formularz służy określeniu ewentualnej nadwyżki wsparcia wypłaconego na wsparciem należnym zgodnie z przepisami ustawy, która podlega zwrotowi do Funduszu Dopłat. Dane zawarte w formularzu będą również mogły służyć tworzeniu zestawień statystycznych dotyczących efektów finansowych i rzeczowych programu.



## OCENA SKUTKÓW REGULACJI (OSR)

**związanych z wejściem w życie rozporządzenia Ministra Budownictwa w sprawie szczegółowego trybu i terminów składania i rozpatrywania wniosku o udzielenie finansowego wsparcia na tworzenie lokali socjalnych i mieszkań chronionych, treści takiego wniosku, kryteriów jego oceny, wzoru formularza rozliczenia udzielonego wsparcia oraz minimalnych wymagań w zakresie wyposażenia, jakie muszą spełniać dofinansowane lokale mieszkalne**

### 1. Wskazanie podmiotów, na które oddziałuje akt normatywny

Proponowane zmiany legislacyjne dotyczą bezpośrednio niżej wymienionych podmiotów:

- gminy, związki międzygminne, powiaty, organizacje pożytku publicznego, towarzystwa budownictwa społecznego

Zaproponowane w projekcie rozporządzenia rozwiązania mają na celu określenie zakresu informacji, jakie powinien zawierać składany przez inwestora wniosek o udzielenie wsparcia finansowego, jak również określenie szczegółowych kryteriów i trybu oceny tych wniosków przez BGK. W załączniku do rozporządzenia znajdzie się również wzór składanego przez inwestorów otrzymujących pomoc formularza rozliczenia udzielonego wsparcia finansowego.

- Bank Gospodarstwa Krajowego

BGK zarządza ulokowanym w nim Funduszem Dopłat, z którego udzielane będzie wsparcie finansowe. W rozporządzeniu zostanie określony tryb oceny wniosków przez BGK, a także wzór formularza rozliczenia udzielonego wsparcia finansowego, co ma umożliwić Bankowi kontrolę nad prawidłowością wykorzystania udzielonej pomocy.

### 2. Wyniki przeprowadzonych konsultacji

Projekt rozporządzenia zostanie skierowany do konsultacji społecznych, w tym instytucji reprezentujących środowiska bezpośrednio zaangażowane w realizację programu, tj. związków samorządowych (Unia Metropolii Polskich, Związek Miast Polskich, Związek Powiatów Polskich, Unia Miasteczek Polskich, Związek Gmin Wiejskich RP), organizacji zajmujących się pomocą osobom bezdomnym (Fundacja Bezdomnych, Polski Komitet Pomocy Społecznej, Towarzystwo Pomocy im. Św. Brata Alberta, Fundacja Pomocy Wzajemnej „Barka”, Stowarzyszenie Pomocy Bezdomnym, Centrum Pomocy Bliźniemu Monar-Markot, Caritas Polska) i izb TBS (Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego, Ogólnopolska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego), a także do organizacji pracodawców (Konfederacja Pracodawców Polskich, Polska Konfederacja Pracodawców Prywatnych, Związek Rzemiosła Polskiego, Business Centre Club), związków zawodowych (OPZZ, NSZZ „Solidarność”, Forum Związków Zawodowych) a także instytutów naukowych (Instytut Rozwoju Miast, Instytut Gospodarki Nieruchomościami, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkaniowej) oraz Rady Pomocy Społecznej działającej przy ministrze właściwym do spraw zabezpieczenia społecznego.

Z uwagi na wpływ przepisów rozporządzenia na funkcjonowanie samorządu terytorialnego, projekt zostanie przekazany także pod obrady Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego.

### 3. Wpływ aktu normatywnego na:

- a) **sektor finansów publicznych, w tym budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego**

Rozporządzenie nie spowoduje bezpośrednich skutków finansowych dla budżetu państwa i jednostek samorządu terytorialnego.

**b) rynek pracy**

Wejście rozporządzenia w życie umożliwi uruchomienie programu budownictwa socjalnego, co będzie miało pozytywny wpływ na sytuację panującą na rynku pracy. Realizowane inwestycje związane z budową, remontem, przebudową lub adaptacją budynków na budynki przeznaczone dla osób bezdomnych spowodują zwiększenie zatrudnienia w sektorze budowlanym.

**c) konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorstw**

Wejście rozporządzenia w życie nie będzie miało wpływu na zewnętrzną i wewnętrzną konkurencyjność gospodarki.

**d) sytuację i rozwój regionalny**

Wejście rozporządzenia w życie umożliwi uruchomienie programu budownictwa socjalnego. Podejmowane w związku z tym inwestycje związane z pozyskiwaniem lokali socjalnych wpłyną korzystnie na rozwój regionalny, między innymi poprzez tworzenie nowych miejsc pracy, a co za tym idzie lokalne ożywienie gospodarcze w innych dziedzinach.