



**KANCELARIA  
SENATU**

BIURO LEGISLACYJNE

Warszawa, 8 czerwca 2021 r.

**Opinia do ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa  
mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw**

**(druk nr 415)**

**I. Cel i przedmiot ustawy**

Uchwalona przez Sejm ustawa o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw zakłada wprowadzenie modelu pośrednictwa mieszkaniowego w formie społecznych agencji najmu (SAN) jako dodatkowe narzędzie realizacji gminnych polityk mieszkaniowych. SAN będzie podmiotem prowadzącym działalność statutową w sferze tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Działalność ta polegać ma na dzierżawie lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych od ich właścicieli oraz wynajmowaniu tych lokali lub budynków osobom fizycznym wskazanym przez gminę, tj. spełniającym kryteria określone w uchwale rady gminy. SAN-y będą mogły działać w formie: spółek z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółek akcyjnych, w których gmina lub gminy dysponują udziałem większościowym, fundacji, stowarzyszeń oraz spółdzielni socjalnych (art. 1 pkt 1, art. 22a).

Warunkiem prowadzenia przez SAN na terenie danej gminy swojej działalności statutowej, jest zawarcie pomiędzy gminą, a SAN-em umowy o współpracy.

Przewiduje się, że umowa określać ma co najmniej: skalę działań SAN (liczbę dzierżawionych i wynajmowanych lokali), zasady współfinansowania przez gminę działalności realizowanej przez SAN, zasady sprawozdawczości oraz zasady podziału odpowiedzialności za nieuregulowane należności czynszowe najemcy względem SAN w

przypadku zakończenia stosunku najmu (art. 1 pkt 1, art. 22b). W przypadku stowarzyszeń, fundacji i spółdzielni socjalnych umowy o współpracy zawierane z gminą będą stanowić umowy o wsparcie realizacji zadania publicznego lub powierzenie realizacji zadania publicznego w rozumieniu art. 16 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie. Umowa o współpracy zawierana będzie na okres 5 lat z możliwością przedłużenia.

Ustawa określa zasady zawierania umów dzierżawy. Umowy te mają być zawierane na czas oznaczony. Ustawa określa warunki wypowiedzenia oraz zakończenia umowy dzierżawy, uzależniając jej trwanie od m.in. trwania umowy o współpracy. Umowa dzierżawy może zawierać zobowiązanie SAN do przeprowadzenia remontu dzierżawionego lokalu w zamian za czasowe zaniechanie lub obniżenie czynszu (art. 1 pkt 1, art. 22c).

Lokale dzierżawione przez SAN mają być wynajmowane przez osoby fizyczne wybierane w oparciu o zasady i kryteria określone w ustawie, oraz uszczegółowione w uchwale rady gminy. Rada gminy będzie zobowiązana stosować kryteria określone w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania. Umowy najmu zawierane będą na czas oznaczony. (art. 1 pkt 1, art. 22e i 22f).

Ustawa dopuszcza możliwość ustalenia czynszu najmu dzierżawionego lokalu na poziomie wyższym niż czynsz dzierżawy. SAN będzie mogła pobierać od najemców poza czynszem jedynie opłaty niezależne od właściciela (opłaty za dostawę wody, gazu, energii) (art. 1 pkt 1, art. 22g).

Ustawa nakłada na gminy, które nawiązały z SAN umowę współpracy obowiązki sprawozdawcze związane z wdrażaniem propozycji przewidzianych w projekcie (art. 1 pkt 1, art. 22h).

Ustawa wprowadza szereg zwolnień w zakresie podatku dochodowego od osób fizycznych, podatku dochodowego od osób prawnych, podatku od dochodów uzyskanych z gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz podatku VAT z tytułu usług w zakresie dzierżawy nieruchomości na rzecz SAN (art. 2-4 i art.8).

Najemcy SAN będą mogli korzystać z dopłat do czynszu w ramach rządowego programu Mieszkanie na Start realizowanego w oparciu o przepisy ustawy z dnia 20 lipca

2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (art. 10).

Ustawa wejdzie w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

## **II. Przebieg prac legislacyjnych**

Ustawa została uchwalona przez Sejm w dniu 28 maja 2021 r. Projekt stanowił przedłożenie rządowe (druk sejmowy nr 1070). Prace nad ustawą prowadziła Komisja Infrastruktury, która przedstawiła sprawozdanie w druku nr 1176. Komisja wprowadziła zmiany o charakterze redakcyjnym i doprecyzowującym. W drugim czytaniu zgłoszono 10 poprawek. Sejm przyjął poprawkę skreślającą zmianę w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (dodanie art. 331a i art. 331b) ponieważ identyczna zmiana została już wprowadzona uchwaloną przez Sejm w dniu 20 maja 2021 r. ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Ustawa nie budzi zastrzeżeń o charakterze legislacyjnym.

*Aldona Figura*

*Główny legislator*