



ZWIĄZEK  
MIAST  
POLSKICH

WIEDZA.  
PARTNERSTWO.  
ROZWÓJ.

Poznań, 12 czerwca 2018

SEKRETARIAT Z-CY SZEFA KS

L. dz. .... 20.06.2018 .....  
Data wpływu .....

Szanowny Pan

Artur Soboń

Sekretarz Stanu

Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju

Związek Miast Polskich przekazuje uwagi do projektu ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.

Projekt nie uwzględnia istniejącego rynku najmu. Dopłaty nie uwzględniają problemów najemców na rynku, nie będą stanowić pomocy w przypadku sytuacji losowych, nie zmniejszają też ryzyka dla wynajmujących. Same dopłaty uzależnione są nie od wysokości czynszu ani dochodów pozostawianych do dyspozycji po opłaceniu czynszu, ale kosztu odtworzenia m<sup>2</sup> mieszkania w danej lokalizacji.

Oceniamy, że proponowana regulacja nakładając na gminy kolejne obowiązki w obszarze gospodarki mieszkaniowej, nie reguluje kwestii rekompensaty z tego tytułu kosztów ponoszonych przez gminy na obsługę procesu związanego z dopłatami do czynszów.

Nie wiadomo także, jak będzie sytuacja podmiotów i osób objętych działaniem ustawy, po zakończeniu dopłat.

Niezrozumiałe jest nierówne traktowanie podmiotów. Dopłaty nie dotyczą najemców zamieszkujących w budynkach wybudowanych ze środków gminnych gdyż nie będą udzielane im dopłaty, jeżeli osoba jest:

- a) właścicielem lub współwłaścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego,
- b) osobą, której przysługuje, w całości lub w części, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny,
- c) właścicielem lub współwłaścicielem budynku, jeżeli jego udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby, co najmniej jeden lokal mieszkalny,
- d) najemcą lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, za wyjątkiem lokalu mieszkalnego utworzonego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2017 r. poz. 79 i 1442), w związku z najmem, którego są stosowane dopłaty,
- e) najemcą innego niż wskazany w lit. d lokalu mieszkalnego utworzonego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego lub kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego, na podstawie wniosku o kredyt złożonego do dnia 30 września 2009 r., o których mowa w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, za wyjątkiem lokalu mieszkalnego, w związku z najmem, którego są stosowane dopłaty,

f) osobą, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny.

Wysokość dopłat liczona ma być dla określonej powierzchni lokalu i dla określonej wartości odtworzeniowej. Otwartym pozostaje pytanie, dlaczego dopłata w stosunku do jednej osoby dotyczy powierzchni do 20 m<sup>2</sup> skoro w ustawie o dodatkach mieszkaniowych dodatek mieszkaniowy przysługuje dla jednej osoby do 35m<sup>2</sup>? Ponadto zgodnie z rozporządzeniem z dnia 1.01.2018r w sprawie warunków technicznych minimalna powierzchnia mieszkania to 25 m<sup>2</sup>.

Obecnie funkcjonujące dodatki mieszkaniowe uzależnione są od wysokości czynszu w mieszkaniach komunalnych w danej gminie i od innej wysokości metrażu niż w projekcie ustawy. Zgodnie z projektem ustawy o pomocy państwa w ponoszenie wydatków mieszkaniowych to dla gospodarstwa:

- 2 osobowego – dopłata jest liczona do 35 m<sup>2</sup>, natomiast w przypadku dodatku mieszkaniowego do 40 m<sup>2</sup>,
- 3 osobowego – do 50 m<sup>2</sup>, w przypadku dodatku mieszkaniowego do 45m<sup>2</sup>,
- 4 osobowego – do 65m, w przypadku dodatku mieszkaniowego do 55m<sup>2</sup>.

Nasuwa się pytanie, czy osoby otrzymujące pomoc od państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania będą mogły również ubiegać się o dodatek mieszkaniowy?

#### **Inne, szczegółowe uwagi:**

Art.2 pkt 6 – błędna podstawa prawna, powinno być t.j. Dz.U. 2018 poz. 716 Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 23 marca 2018 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o własności lokali.

Art. 2 – brak definicji najmu dla potrzeb przepisów tej ustawy. Np. ustawa o ochronie praw lokatorów... dopuszcza najem instytucjonalny i okazjonalny. A jest to ustawa zwana „małą konstytucją wynajmu lokali mieszkalnych”. W dalszej części projektu nie proponuje się zmian czy też odniesień w czy też do ww. ustawy.

Art. 5 – w nawiązaniu do art. 11 (rodzina 2+1) dochód nie może przekroczyć 4128 zł brutto.

Art.8 – zgodnie z § 661 i 674 Kodeksu cywilnego umowy najmu zawarte na okres dłuższy niż 10 lat traktuje się, jako zawarte na czas nieokreślony.

*Art. 661. [Domniemanie najmu na czas nieoznaczony]*

*§ 1. Najem zawarty na czas dłuższy niż lat dziesięć poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony.*

*Art. 674. [Domniemane przedłużenie najmu]*

*Jeżeli po upływie terminu oznaczonego dochód nie może przekroczyć w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony.*

Art. 9 - zawiera delegację dla rady gminy do określenia w drodze uchwały kryteriów pierwszeństwa, przy czym to rada z pośród zamkniętego katalogu 13 kryteriów dokonuje ich

wyboru (brak wskazania np. minimalnej liczby kryteriów, które można przyjąć, gdyż, jeżeli mają zostać przyjęte wszystkie to podjęta uchwała będzie przepisaniem ustawy).

Art. 11 – wysokość dopłaty na dzień dzisiejszy dla rodziny 2+1 (50 m<sup>2</sup>) to 238,40 zł

Art. 15 - Na gminę ustawa nakłada szereg obowiązków:

- 1) Zawarcie umowy z inwestorem,
- 2) Nabór wniosków o najem,
- 3) Wniosek do banku o zawarcie umowy i wskazanie wstępnych kwot zapotrzebowania na środki określone dla każdego roku,
- 4) Zawarcie umowy z bankiem,
- 5) Sporządzenie i przekazanie listy najemców inwestorowi,
- 6) Nabór, rozpatrzenie i załatwienie wniosków o dopłaty składane przez najemców.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 gmina może powierzyć realizację ww. czynności spółce gminnej tylko w przypadku, gdy spółka nie jest inwestorem. Natomiast wydanie decyzji o przyznaniu dopłat pozostaje w gestii właściwego organu np. prezydenta miasta.

Projekt ustawy nie precyzuje także, w jakim zakresie w tym postępowaniu będą miały zastosowanie przepisy KPA.

łączę wyrazy szacunku

Prezes  
Związku Miast Polskich

Zygmunt Frankiewicz