



**KANCELARIA
SENATU**

BIURO LEGISLACYJNE

Warszawa, 24 października 2022 r.

Opinia do ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych

(druk nr 810)

I. Cel i przedmiot ustawy

Uchwalona przez Sejm ustawa o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych ma na celu realizację działań związanych z wdrażaniem Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności (dalej „KPO”) w ramach:

– działania B.1.1.2-2 (część grantowa) „Wymiana źródeł ciepła i poprawa efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych” w zakresie, w jakim działanie to dotyczy budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz

– działania B.3.5.1 (część pożyczkowa) „Inwestycje w energooszczędne budownictwo mieszkaniowe dla gospodarstw domowych o niskich i średnich dochodach”.

Jak wynika z uzasadnienia do projektu ustawy wprowadzane zmiany mają na celu wsparcie procesu transformacji ekologicznej. Realizacja zawartych w projekcie rozwiązań posłuży do osiągnięcia celów w zakresie:

- zwiększenia skali realizacji przedsięwzięć termomodernizacyjnych;
- zwiększenia produkcji energii z odnawialnych źródeł (OZE) i rozwoju OZE w sektorze mieszkaniowym, zmniejszenia emisyjności sektora mieszkaniowego;
- zmniejszenia zapotrzebowania na energię w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych;
- poprawy stanu technicznego budynków komunalnych;

- propagowania wyższych standardów energetycznych w nowo budowanych budynkach społecznych i komunalnych.

W ramach nowelizacji ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków zostaną wprowadzone następujące nowe instrumenty wsparcia:

- 1) zasady udzielania premii termomodernizacyjnej uwzględniające zwiększenie udzielanego wsparcia w przypadkach, gdy w wyniku przeprowadzonej termomodernizacji budynek będzie spełniał wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w zakresie izolacyjności cieplnej i oszczędności energii. Celem tej zmiany jest mobilizacja właścicieli i zarządców budynków do przeprowadzania na tyle istotnych zmian w istniejących obiektach, aby osiągnęły one standard jak dla nowych budynków, co zapewni zmniejszenie zapotrzebowania na energię i poprawę efektywności jej wykorzystania;
- 2) podwyższenie wysokości premii termomodernizacyjnej i premii remontowej;
- 3) zasady udzielania grantu termomodernizacyjnego;
- 4) zasady udzielania grantu OZE polegającego na wsparcie inwestorów dokonujących zakupu i montażu odnawialnych źródeł energii w swoich budynkach, co pozwoli na częściową lub całkowitą zmianę źródła energii w budynku.;
- 5) zasady udzielania grantu MZG i premii EMG udzielanego na poprawę efektywności energetycznej w budynkach z mieszkaniowego zasobu gminy – warunkiem jest, by przed lub w ramach realizacji przedsięwzięcia termomodernizacyjnego lub remontowego w poddawanym temu przedsięwzięciu budynku: zostało wykonane przyłącze do scentralizowanego źródła ciepła, wymieniono źródła energii na źródła odnawialne, zastosowano wysokosprawną kogenerację lub nastąpiła zmiana źródeł ciepła na niskoemisyjne (z wyłączeniem kotłów na paliwo stałe);
- 6) zmiana zakresu przedmiotowego premii remontowej – premia remontowa będzie mogła być przyznawana na remonty budynków mieszkalnych wielorodzinnych oddanych do użytkowania co najmniej 40 lat przed dniem złożenia wniosku o przyznanie premii. Dotychczas do uzyskania premii kwalifikowały się jedynie budynki oddane do użytkowania przed dniem 14 sierpnia 1961 r. Zmiana terminu wynika z faktu, że coraz większym problemem staje się stan techniczny budynków wybudowanych w latach 60-

80-tych XX wieku, a więc przede wszystkim budynków zrealizowanych w technologiach wielkopłytowych.

W zakresie finansowego wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego w ramach ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych zostaną wprowadzone następujące instrumenty:

- 1) dodatkowe bezzwrotne finansowe wsparcie dla inwestycji realizowanych ze wsparciem z Funduszu Dopłat, polegających na remoncie mieszkań komunalnych zamieszkałych przez osoby zagrożone ubóstwem energetycznym, pod warunkiem zmiany źródła ciepła na niskoemisyjne – wsparcie dotyczące zamieszkałych lokali znajdujących się w budynkach objętych przedsięwzięciem termomodernizacyjnym lub remontowym, na które gmina uzyskała grant MZG z Funduszu Termomodernizacji i Remontów. Dodatkowe wsparcie w wysokości 30% kosztów przedsięwzięcia ma dotyczyć przedsięwzięć polegających na remoncie lub przebudowie lokali mieszkalnych w zamieszkanym budynku będącym własnością gminy lub jednoosobowej spółki gminnej albo części takiego budynku, pod warunkiem uzyskania przez gminę (związek międzygminny) dodatkowo (poza grantem MZG) prawa do nowego grantu OZE z Funduszu Termomodernizacji i Remontów. Dodatkowo premiovane będą w ten sposób przedsięwzięcia komunalne odnoszące się do budynków zamieszkałych przez osoby zagrożone ubóstwem energetycznym, pod warunkiem zmiany źródła ciepła na niskoemisyjne;
- 2) dodatkowe bezzwrotne wsparcie dla nowego budownictwa społecznego realizowanego przez społeczne inicjatywy mieszkaniowe i spółdzielnie mieszkaniowe we współpracy z gminami – na pokrycie 50% kosztów przedsięwzięcia polegającego na montażu instalacji OZE w nowo budowanych budynkach;
- 3) wyższe bezzwrotne finansowe wsparcie udzielane samorządom w związku z budową mieszkań w podwyższonym standardzie efektywności energetycznej;
- 4) utworzenie przez ministra właściwego do spraw budownictwa planowania i zagospodarowania przestrzennego i mieszkalnictwa zasobu projektów architektoniczno-budowlanych i projektów technicznych dotyczących budynków mieszkalnych, które będą udostępniane gminom i społecznym inicjatywom mieszkaniowym w celu ułatwienia realizacji inwestycji mieszkaniowych na wynajem a tym samym skrócenia procesu inwestycji i zachowania wymaganych standardów.

W zakresie nowelizacji ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa uwzględniono dodatkowe finansowe wsparcie na inwestycje mieszkaniowe realizowane przez społeczne inicjatywy mieszkaniowe we współpracy z gminami w ramach instrumentów wdrażanych do ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych w ramach niniejszego projektu ustawy. Pozwoli to uzyskać wyższe wsparcie przez gminy na realizację przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o finansowym wsparciu na udział w inwestycji innego inwestora (w tym SIM czy też spółdzielni mieszkaniowej), ze środków KPO, jeżeli spełnione zostaną określone warunki związane z energooszczędnością inwestycji mieszkaniowej.

Ustawa wprowadza również możliwość wykupu lokali znajdujących się obecnie w zasobie gminy, które zostały przejęte od zlikwidowanego SIM, w przypadku gdy nie została od najemców pobrana partycypacja (co jest warunkiem ubiegania się w zasobach SIM o wykup zajmowanego lokalu na własność) – w celu umożliwienia gminom dysponowania zasobem przejętym od likwidowanych SIM na takich samych zasadach jak pozostałym mieszkaniowym zasobem gminy,

Ustawa wprowadza także procedurę informowania przez gminę, która uzyskała wsparcie z rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa, oraz SIM, w której gmina objęła dzięki środkom z funduszu udziały, na wniosek ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, o sposobie i etapie realizacji usługi publicznej realizowanej dzięki rządowemu wsparciu – w celu oceny przez właściwego ministra realizowanych instrumentów polityki mieszkaniowej państwa.

Nowelizacja wprowadza zakaz pobierania przez SIM opłat za zgodę na cesję partycypacji oraz obowiązek informowania najemców będących partycypantami w kosztach budowy o spłacie kredytu zaciągniętego na budowę lokalu.

W zakresie nowelizacji ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych wprowadza się uprawnienia dla gmin do podwyższenia progów dochodowych, uprawniających do wypłaty dodatków mieszkaniowych w celu ich dostosowania do swoich możliwości finansowych – uwzględniając przy tym realia ekonomiczne swoich mieszkańców.

Ustawa doprecyzowuje sposób ustalania dochodu z działalności podlegającej opodatkowaniu na podstawie przepisów o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne.

Nowelizacja ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zawiera zmiany redakcyjne, zmierzające do ujednoczenia terminologii użytej w ustawie.

W ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej poszerza się Fundusz Dopłat o nowe źródło finansowania o środki rezerwy celowej oraz rozszerza się zakres wydatkowania z Funduszu Dopłat o przeznaczanie ich na pokrycie kosztów tworzenia i uzupełniania zasobu projektów.

Ustawa co do zasady ma wejść w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia.

Część przepisów dotycząca zmian w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa wejdzie w życie w terminie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia. Nowelizacja ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych w zakresie pomocy w formie grantów wejdzie w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia. Z dniem 1 stycznia 2025 r. mają wejść w życie przepisy dotyczące wymagań dla nowobudowanych budynków w zakresie zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną oraz dotyczące możliwości uzyskania wyższego dofinansowania na realizację budowy budynków na nieruchomości stanowiącej własność albo będącej w użytkowaniu wieczystym gminy lub jednoosobowej spółki gminnej albo lokali mieszkalnych na wynajem, powstających w wyniku realizacji przez inwestora innego niż gmina albo związek międzygminny.

II. Przebieg prac legislacyjnych

Sejm uchwalił ustawę w dniu 29 września 2022 r. Projekt ustawy stanowił przedłożenie rządowe (druk sejmowy nr 2451). Prace nad ustawą prowadziła Komisja Infrastruktury. W trakcie pierwszego czytania została zgłoszona autopoprawka (druk sejmowy nr 2451-A). Komisja przedstawiła sprawozdanie w druku sejmowym nr 2558. Projekt został uzupełniony o dostrzeżone uchybienia. W drugim czytaniu nie zgłoszono poprawek i niezwłocznie przystąpiono do trzeciego czytania. Sejm uchwalił ustawę 431 głosami za i 11 przeciw.

Ustawa nie wzbudza zastrzeżeń o charakterze legislacyjnym.

Aldona Figura

Główny legislator