



**KANCELARIA
SENATU**

BIURO LEGISLACYJNE

Warszawa, 25 listopada 2022 r.

Opinia do ustawy o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych (druk nr 863)

I. Cel i przedmiot ustawy

Celem uchwalonej przez Sejm ustawy o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych jest umożliwienie realizacji inwestycji mieszkaniowych przez grupy obywateli współdziałających w celu samodzielnego zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych.

Ustawa wprowadza szczególne zasady zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych kooperatyw lub nowo powstałych spółdzielni mieszkaniowych. Zgodnie z ustawą gminy będą mogły m.in.:

- oferować na sprzedaż nieruchomości należące do gminnego zasobu nieruchomości pod inwestycje mieszkaniowe realizowane przez członków kooperatyw mieszkaniowych lub nowo powstałe spółdzielnie mieszkaniowe,
- określać wymagania co do inwestycji w zakresie nieuregulowanym aktami prawa miejscowego,
- korzystać z prawa odkupu w przypadkach wskazanych w ustawie oraz prawa pierwokupu w przypadku sprzedaży nieruchomości, udziału w tej nieruchomości lub nieruchomości z niej wydzielonej, budynku lub lokalu przez dotychczasowego właściciela w okresie 20 lat od dnia sprzedaży przez gminę nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości,

- rozkładać należności za nabycie nieruchomości na raty oraz stosować bonifikaty od ceny nieruchomości w przypadku zgodnego z warunkami określonymi w ustawie korzystania z nieruchomości, budynków i lokali objętych inwestycjami,
- uzyskać zwrot części ceny nieruchomości w formie lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych wybudowanych przez nabywcę nieruchomości lub w drodze najmu tych lokali lub budynków od nabywcy nieruchomości, rozszerzając tym samym zasób mieszkaniowy służący realizacji zadań własnych gminy,
- uwzględniać współpracę z kooperatywami mieszkaniowymi w procesie rewitalizacji niektórych obszarów lub budynków,
- ubiegać się o grant na infrastrukturę w związku ze zbyciem nieruchomości w celu wsparcia oddolnych inicjatyw mieszkaniowych w przypadku dopuszczenia bonifikaty od ceny zbywanej nieruchomości.

Wprowadzenie do systemu prawa formuły kooperatyw mieszkaniowych uzupełniają rozwiązania pozwalające osobie realizującej wspólne przedsięwzięcie w ramach kooperatywy mieszkaniowej skorzystać z kredytu udzielonego na ten cel na podstawie przepisów ustawy z dnia 1 października 2021 r. o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym.

Systemem wsparcia kredytobiorców w formie spłat rodzinnych będą objęte również udzielane na podstawie przepisów ustawy kredyty mieszkaniowe nieobjęte gwarancją Banku Gospodarstwa Krajowego, tj. kredyty z wkładem własnym mieszczącym się w przedziale 20% – 30% co zwiększy zakres korzystających z pomocy w formie spłat rodzinnych.

W związku z powyższym rozwiązaniem zaproponowana została zmiana tytułu ustawy o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym (art. 35 pkt 1).

Ustawa wprowadza podniesienie o 0,1 pkt procentowej wartości współczynników wyznaczających limity cen mieszkań w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, do wysokości których może zostać udzielony kredyty mieszkaniowy w ramach realizacji ustawy (art. 35 pkt 4 lit. b, ust. 2 pkt 1).

Na podstawie zmian wprowadzanych w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych gminy, które zbywają nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych z bonifikatą, będą mogły ubiegać się o grant na przedsięwzięcia infrastrukturalne (art. 33).

Zgodnie ze znowelizowanym art. 2 ustawy z dnia 9 października 2021 r. członkowie kooperatywy mieszkaniowej współdziałający w celu realizacji na obszarze rewitalizacji inwestycji mieszkaniowej będą interesariuszami rewitalizacji (art. 34).

Ustawa ma wejść w życie z dniem 1 marca 2023 r.

II. Przebieg prac legislacyjnych

Sejm uchwalił ustawę 4 listopada 2022 r. Projekt ustawy stanowił przedłożenie rządowe (druk sejmowy nr 2627). Prace nad ustawą prowadziły Komisja Infrastruktury oraz Komisja Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej, które przedstawiły sprawozdanie w druku sejmowym nr 2711).

Komisje dopracowały projekt pod względem redakcyjnym oraz wniosły poprawki doprecyzowujące, w tym przepisy dotyczące zmiany wartości współczynników wyznaczających limity cen mieszkań w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego do wysokości których może zostać udzielony kredyty mieszkaniowy w ramach realizacji ustawy czy katalog przesłanek warunkujących zwrot dokonanej spłaty rodzinnej do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego.

W drugim czytaniu zgłoszono sześć poprawek. Sejm przyjął trzy poprawki – redakcyjną oraz zmieniającą termin wejścia w życie ustawy, a w konsekwencji termin do którego możliwe będzie składanie wniosków kredytobiorców dotyczących zmiany umowy kredytu przez podwyższenie wkładu własnego kredytobiorcy oraz wcześniejszej spłaty części kredytu do wysokości odpowiadającej temu podwyższeniu bez dodatkowych opłat, w drodze aneksu do umowy kredytowej, na wniosek kredytobiorcy złożony w terminie do dnia 30 czerwca 2023 r.

Ustawa nie wzbudza zastrzeżeń o charakterze legislacyjnym.

Aldona Figura

Główny legislator