



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
IV kadencja
Prezes Rady Ministrów
RM 10-192-03

Druk nr 2387
Warszawa, 16 grudnia 2003 r.

Pan
Marek Borowski
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 zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

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 Infrastruktury.

(-) Leszek Miller

USTAWA

z dnia

o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych innych ustaw¹⁾

Art. 1. 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.²⁾) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 17:

a) w ust. 1 po pkt 4 dodaje się pkt 4a w brzmieniu:

„4a) wpływy z tytułu transakcji zabezpieczających przed ryzykiem zmiany stopy procentowej oraz ryzykiem walutowym, w związku z zaciągnięciem kredytu lub pożyczki na rzecz Funduszu,”

b) po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Przepisu ust. 2 nie stosuje się do lokat środków Funduszu w bankach, dokonywanych w związku z transakcjami zabezpieczającymi przed ryzykiem zmiany stopy procentowej oraz ryzykiem walutowym.”;

2) w art. 18 w pkt 14 kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje pkt 15 w brzmieniu:

„15) realizację zobowiązań z tytułu transakcji zabezpieczających przed ryzykiem zmiany stopy procentowej oraz ry-

zykiem walutowym, w związku z zaciągnięciem kredytu lub pożyczki na rzecz Funduszu.”;

3) w art. 19:

a) w ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) pozyskania nieruchomości pod budowę, w tym również zakupu nieruchomości, wraz ze znajdującą się na niej inwestycją będącą w trakcie realizacji lub budynkiem, który zostanie poddany adaptacji na cele mieszkalne, pod warunkiem, że nieruchomości te lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, nie są obciążone hipoteką,”

b) po ust. 2 dodaje się ust. 2a-2d w brzmieniu:

„2a. Do kosztów pozyskania nieruchomości, o których mowa w ust. 2 pkt 1, zalicza się również wartość nieruchomości, jeżeli nieruchomość ta została wniesiona jako wkład niepieniężny i jest przeznaczona do realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego. Wartość nieruchomości określa się na zasadach ustalonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

2b. Nie zalicza się do kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego zakupu nieruchomości, na której znajduje się inwestycja będąca w trakcie realizacji:

- 1) od podmiotów powiązanych kapitałowo lub organizacyjnie,
- 2) gdy sprzedawca otrzymał środki na prowadzenie inwestycji od osoby zainteresowanej uzyskaniem

od sprzedawcy tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, jaki powstałby po zakończeniu inwestycji.

2c. Wartość nieruchomości gruntowej wniesionej jako wkład niepieniężny jest zaliczana do kosztów pozyskania nieruchomości pod budowę do wysokości 7% wartości kredytowanego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego.

2d. Koszt przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego polegającego na:

- 1) zakupie nieruchomości wraz z budynkiem i adaptacji tego budynku na cele mieszkalne lub adaptacji na cele mieszkalne budynku wniesionego jako wkład niepieniężny,
- 2) zakupie nieruchomości wraz z inwestycją będącą w trakcie realizacji i dokończeniu tej inwestycji lub dokończeniu inwestycji będącej w trakcie realizacji wniesionej jako wkład niepieniężny

– w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej budynku, nie może być wyższy niż 70% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalonego na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733, z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 168, poz. 1383 oraz z 2003 r. Nr 113, poz. 1069), właściwego dla miejsca położenia nieruchomości

wraz z inwestycją w trakcie realizacji lub nieruchomości wraz z budynkiem przeznaczonym do adaptacji na cele mieszkalne.”,

c) uchyla się ust. 9,

d) ust. 10 otrzymuje brzmienie:

„10. Na spłatę kredytu towarzystwo budownictwa społecznego może przeznaczać wpływy z czynszów za najem lokali oraz dochody z działalności, o której mowa w art. 27 ust. 2, a także środki uzyskane z partycypacji, o której mowa w art. 29, oraz w art. 29a.”;

4) po art. 19 dodaje się art. 19a w brzmieniu:

„Art. 19a. Do wyboru wykonawcy zamówienia w zakresie usług, dostaw i robót budowlanych w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, realizowanego przez towarzystwa budownictwa społecznego lub spółdzielnie mieszkaniowe z udziałem środków Funduszu, stosuje się przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 1994 r. o zamówieniach publicznych (Dz. U. z 2002 r. Nr 72, poz. 664, Nr 113, poz. 984 i Nr 197, poz. 1661 oraz z 2003 r. Nr 2, poz. 16, Nr 130, poz. 1188 i Nr 165, poz. 1591).”;

5) w art. 20 ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. Jeżeli kredyt, o którym mowa w art. 18 pkt 1, został udzielony spółdzielni mieszkaniowej, lokale mieszkalne w budynku wzniesionym przy jego wykorzystaniu mogą

być wynajęte lub może być do nich ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób fizycznych, o których mowa w art. 30.

2. Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu, o którym mowa w art. 18 pkt 1, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność, a także nie może być do nich ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo.”;

6) w art. 22:

a) uchyla się ust. 2a,

b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Bank Gospodarstwa Krajowego przekazuje Ministrowi Finansów oraz Prezesowi Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast:

1) informacje o realizacji planu finansowego Funduszu w pierwszym, drugim i trzecim kwartale, zawierające również dane o liczbie i kwotach kredytów i pożyczek udzielonych na poszczególne cele, w terminie do końca miesiąca następującego po kwartale, którego dana informacja dotyczy,

2) roczną informację o realizacji planu finansowego Funduszu, zawierającą również dane, o których mowa w pkt 1, w terminie do końca pierwszego kwartału następnego roku.”;

7) w art. 23 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Do towarzystwa budownictwa społecznego, zwanego dalej „towarzystwem”, stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu spółek handlowych lub ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848), ze zmianami wynikającymi z przepisów niniejszego rozdziału.”;

8) w art. 24:

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, w drodze decyzji, zatwierdza albo odmawia zatwierdzenia umowy albo statutu towarzystwa, a także wszelkich ich zmian.”,

b) uchyla się ust. 4;

9) w art. 26 po ust. 2 dodaje się ust. 3 i 4 w brzmieniu:

„3. Nie później niż w terminie 14 dni po upływie 4 lat od dnia pierwszego zatwierdzenia statutu lub umowy spółki towarzystwo jest obowiązane poinformować na piśmie Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast o tym, czy rozpoczęło wynajem stanowiących jego własność lokali mieszkalnych, na zasadach określonych w ustawie.

4. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast może wydać decyzję pozbawiającą towarzystwo prawa używania w nazwie wyrazów "towarzystwo budownictwa społecznego" oraz skrótu "TBS", jeżeli w okresie 4 lat od dnia pierwszego zatwierdzenia statutu lub umowy spółki nie rozpoczęło ono wynajmu stanowiących jego własność lokali mieszkalnych na zasadach określonych w ustawie,

a także w przypadku niedopełnienia przez towarzystwo obowiązku, o którym mowa w ust. 3.”;

10) w art. 28:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych towarzystwa są ustalane przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie, w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę.”,

b) uchyla się ust. 1a,

c) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Czynsz, o którym mowa w ust.1, nie może być wyższy w skali roku niż 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, z zastrzeżeniem art. 30 ust. 5 pkt 3.”;

11) art. 29 otrzymuje brzmienie:

„Art. 29. Pracodawca, działając w celu uzyskania mieszkań dla swoich pracowników, a także osoby prawne mające interes w uzyskaniu mieszkań przez wskazane przez nie osoby trzecie mogą zawierać z towarzy-

stwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych mieszkań.”;

12) po art. 29 dodaje się art. 29a w brzmieniu:

"Art. 29a. 1. Osoba fizyczna może zawrzeć z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będzie najemcą.

2. Kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego uzyskana od osób, o których mowa w ust. 1, nie może przekroczyć 30% kosztów budowy tego lokalu.

3. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu kwota partycypacji, o której mowa w ust. 1, podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. W dniu zwrotu kwota partycypacji powinna odpowiadać kwocie stanowiącej odsetek aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu równy udziałowi wniesionej przez najemcę kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu.

4. W przypadku, gdy umowa najmu uzależnia termin zwrotu kwoty partycypacji od zawarcia umowy najmu danego lokalu z następnym najemcą, zwrot kwoty partycypacji następuje z dniem zawarcia tej umowy, jednak nie później niż w terminie, o którym mowa w ust. 3.

5. Towarzystwo może uzależnić zawarcie umowy najmu opróżnionego lokalu mieszkalnego od wniesienia przez nowego najemcę kwoty partycypacji w wysokości wypłaconej poprzedniemu najemcy.";

13) w art. 30:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza co pół roku w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” wysokość przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w województwach bez wypłat z zysku lub nadwyżki bilansowej w spółdzielniach, z uwzględnieniem sfery budżetowej bez dodatkowych wynagrodzeń rocznych, bez przedsiębiorstwa użyteczności publicznej „Poczta Polska” i Telekomunikacja Polska – Spółka Akcyjna, w pierwszym i trzecim kwartale danego roku.”,

b) ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. W sprawach dotyczących sposobu deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, jak też dokumentów, które do deklaracji należy dołączyć lub które powinny być przez składających deklarację przechowywane w celu udostępnienia na żądanie towarzystwa, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734, z 2002 r. Nr 216, poz. 1826 oraz z 2003 r. Nr 203, poz. 1966), dotyczące deklarowa-

nia dochodów przy ustaleniu wysokości dodatków mieszkaniowych.";

14) art. 32 otrzymuje brzmienie:

„Art. 32. Umowa najmu może przewidywać obowiązek wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, istniejących w dniu opróżnienia lokalu.”;

15) art. 33 otrzymuje brzmienie:

"Art. 33. W sprawach nie uregulowanych w rozdziale 4 ustawy stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego o najmie."

Art. 2. W ustawie z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1115) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 3 w ust. 1:

a) pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) uzyskaniem spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej, z wyłączeniem uzyskania prawa odrębnej własności w trybie art. 17¹⁴ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz.

1116), zwanej dalej „ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych”,”

b) pkt 9 otrzymuje brzmienie:

„9) dokonaniem wpłaty na podstawie umowy w sprawie partycypacji, o której mowa w art. 29a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070, z 2001 r. Nr 4, poz. 27, Nr 16, poz. 167, Nr 154, poz. 1800, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 153, poz. 1271, Nr 216, poz. 1824 i Nr 240, poz. 2058 oraz z 2003 r. Nr 65, poz. 594), w wysokości nie niższej niż 20% ostatecznych kosztów budowy, przypadających na dany lokal mieszkalny.”;

2) w art. 3a:

a) w ust. 1 w pkt 2 w lit. b kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. c w brzmieniu:

„c)wniesienia co najmniej 50% kwoty partycypacji, o której mowa w art. 3 ust. 1 pkt 9.”,

b) w ust. 3 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) pisemnego upoważnienia udzielonego inwestorowi, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, do zwrócenia, za pośrednictwem banku określonego w art. 3 ust. 3, równowartości przekazanej premii gwarancyjnej w przypadku wycofania przez właściciela książeczki mieszkaniowej środków na wymagany przez spółdzielnię wkład lub sfinansowanie kosztów budowy domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego bu-

dowanych na warunkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5, lub wycofania przez właściciela książeczki mieszkaniowej wpłaty, o której mowa w art. 3 ust. 1 pkt 9 oraz w art. 3a ust. 1 pkt 2 lit. c.”,

c) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Inwestor na podstawie upoważnienia, o którym mowa w ust. 3 pkt 2, dokonuje zwrotu równowartości przekazanej premii gwarancyjnej w dniu wycofania przez właściciela książeczki mieszkaniowej środków na wymagany przez spółdzielnię wkład lub sfinansowanie kosztów budowy domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego budowanych na warunkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5, lub wycofania przez właściciela książeczki mieszkaniowej wpłaty, o której mowa w art. 3 ust. 1 pkt 9 oraz w art. 3a ust. 1 pkt 2 lit. c.”,

d) w ust. 5 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) w okresie 6 miesięcy od dnia:

- a) zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu, o której mowa w art. 19 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- b) wycofania środków na wymagany przez spółdzielnię wkład lub sfinansowanie kosztów budowy domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego budowanych na warunkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5,

- c) wycofania wpłaty, o której mowa w art. 3 ust. 1 pkt 9 oraz w art. 3a ust. 1 pkt 2 lit. c
- zostaną spełnione warunki określone w ust. 1 lub art. 3 ust. 1 oraz”.

Art. 3. W ustawie z dnia 18 grudnia 1998 r. o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych (Dz. U. Nr 162, poz. 1121, z późn. zm.³⁾) w art. 12 uchyla się ust. 1a.

Art. 4. W ustawie z dnia 12 maja 2000 r. o zasadach wspierania rozwoju regionalnego (Dz. U. Nr 48, poz. 550, z późn. zm.⁴⁾) w art. 14 w ust. 2 uchyla się pkt 16 i 18.

Art. 5. 1. Przepisy art.1 pkt 3 lit. a, b i d oraz pkt 5, 11 i 12 ustawy mają zastosowanie do przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych objętych wnioskami wstępnymi o udzielenie kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, złożonymi z zachowaniem terminów określonych w przepisach wykonawczych, wydanych na podstawie art. 19 ust. 4 ustawy, o której mowa w art. 1, począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku wejścia w życie ustawy.

2. Przepisy art. 1 pkt 3 lit. c ustawy mają zastosowanie do przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, na które zawarto umowy o kredyt ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, po dniu wejścia w życie ustawy.

3. Do towarzystw budownictwa społecznego, których statuty lub umowy zostały zatwierdzone przed dniem wejścia w życie ustawy, art. 1 pkt 9 ustawy stosuje się po upływie 4 lat od dnia jej wejścia w życie.

4. W terminie 1 roku od dnia wejścia w życie ustawy towarzystwa budownictwa społecznego istniejące w dniu wejścia w życie ustawy dostosują postanowienia swoich statutów lub umów do jej przepisów.

Art. 6. Rozliczenia banków z tytułu refundacji, ze środków budżetu państwa, premii gwarancyjnych, o których mowa w ustawie wymienionej w art. 2, wypłaconych na wnioski właścicieli książeczek mieszkaniowych, złożone w okresie od dnia 1 stycznia do dnia 11 sierpnia 2002 r., nie podlegają korekcie.

Art. 7. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

-
- 1) Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, ustawę z dnia 18 grudnia 1998 r. o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych oraz ustawę z dnia 12 maja 2000 r. o zasadach wspierania rozwoju regionalnego.
 - 2) 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 oraz z 2003 r. Nr 65, poz. 594.
 - 3) Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2000 r. Nr 48, poz. 550, z 2001 r. Nr 76, poz. 808 i Nr 154, poz. 1800 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253.
 - 4) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2000 r. Nr 95, poz. 1041 i Nr 109, poz. 1158, z 2001 r. Nr 45, poz. 497, Nr 100, poz. 1085, Nr 111, poz. 1197 i Nr 154, poz. 1800, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 66, poz. 596 i Nr 230, poz. 1921 oraz z 2003 r. Nr 84, poz. 774.

UZASADNIENIE

Ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070, z późn. zm.), która została uchwalona w 1995 r., stworzyła ramy budownictwa mieszkaniowego na wynajem o umiarkowanych czynszach. Ze względu na niskie dochody większości społeczeństwa ta forma zaspokajania potrzeb mieszkaniowych rozwija się bardzo dynamicznie i cieszy się dużym zainteresowaniem ze strony osób, które nie są w stanie pokryć ze swoich dochodów kosztów najmu lokali o czynszach rynkowych, a tym bardziej zakupić lokalu mieszkalnego na własność.

Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast pozostaje w ciągłym kontakcie z towarzystwami budownictwa społecznego (TBS) oraz spółdzielniami mieszkanio-

wymi, które korzystają ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego i budują mieszkania na wynajem o umiarkowanych czynszach. Istotnych informacji na temat praktycznego funkcjonowania budownictwa mieszkaniowego na wynajem dostarcza nam również współpraca z Bankiem Gospodarstwa Krajowego (BGK), który zarządza Krajowym Funduszem Mieszkaniowym (KFM) i udziela kredytów na realizację budownictwa mieszkaniowego. Uwagi na temat funkcjonowania TBS-ów i spółdzielni mieszkaniowych przesyłają również osoby zamieszkujące w ich zasobach, jak i osoby zainteresowane najmem lokali wybudowanych przy pomocy środków KFM.

Zmiany zaproponowane w nowelizacji są wynikiem analizy obecnej sytuacji mieszkaniowej oraz, przede wszystkim, zgłaszanych przez praktyków uwag i mają one służyć poprawie funkcjonującego systemu finansowania mieszkalnictwa.

W niniejszym uzasadnieniu zostały omówione zmiany, których znaczenie i waga są najistotniejsze.

Rozwiązania szczegółowe

1. Dodanie w art. 17 ustępu 2a powoduje wyłączenie, w stosunku do wymienionych w nim lokat, ograniczenia (wynikającego z ust. 2), sumy lokat środków KFM w jednym banku lub grupie banków powiązanych do 15% wolnych środków Funduszu. Związana z przepisem dodawanego ust. 2a w art. 17 jest zmiana w art. 18. Ma ona na celu dodanie kolejnego punktu w katalogu celów, na które można przeznaczyć środki KFM. W związku z wykorzystywaniem przez BGK zewnętrznych źródeł pozyskiwania kapitału kredytowego dla programu społecznego budownictwa czynszowego wystąpiła kwestia zabezpieczenia przed ryzykiem walutowym oraz ryzykiem

zmiany stopy procentowej i finansowania kosztów tych zabezpieczeń dla wysokich i długoterminowych pożyczek zasilających KFM. Ponieważ warunki oprocentowania kredytów udzielanych ze środków KFM są określone sztywno w ustawie i rozporządzeniu, zaciąganie pożyczek naraża BGK na ryzyko stopy procentowej oraz – w przypadku pożyczek w walutach obcych – ryzyko walutowe. Formą ochrony środków Funduszu przed stratami wynikającymi z niekorzystnych wahań rynkowych stóp procentowych oraz kursów walutowych jest zawarcie transakcji zabezpieczających, wykorzystujących finansowe instrumenty pochodne, np. kontrakt swap. Zawarcie transakcji swap, szczególnie w przypadku transakcji wysokokwotowych oraz długoterminowych, może pociągać za sobą wymóg zabezpieczenia przez BGK realizacji zobowiązań wynikających z takiej transakcji. Jedną z form zabezpieczenia jest złożenie depozytu zabezpieczającego. Taki depozyt nie ma charakteru inwestycyjnego (a o takie lokaty, powiększające środki KFM, chodzi w zasadzie w zapisie art. 17 ust. 1 pkt 3), może bowiem zostać naruszony w przypadku niewywiązania się BGK z zobowiązań wynikających z wzajemnych rozliczeń między instytucjami z tytułu zawartych transakcji.

2. Zmiana w art. 19 ust. 2 pkt 1 umożliwia zaliczenie do kosztów przedsięwzięcia, kredytowanego (w max. 70%) z KFM, zakupów inwestycji rozpoczętych przez innych inwestorów, a także kosztów adaptacji istniejących budynków na cele mieszkalne. Wprowadzenie takiej możliwości wydaje się celowe, gdyż pozwoli TBS-om i spółdzielniom mieszkaniowym na pozyskiwanie środków z KFM również na takie inwestycje, które nie są prowadzone „od zera” (tzn. od zakupu gruntu, wykonania fundamentów itd.), lecz polegają na kontynuacji przedsięwzięcia, którego poprzedni inwestor nie może lub nie chce ukończyć (np. z powodu upadłości), oraz inwestycji polegających na adaptacji. Aby uniknąć sytuacji kredytowania ze środków

Krajowego Funduszu Mieszkaniowego inwestycji realizowanych przez firmy deweloperskie, a następnie odsprzedawanych TBS-om utworzonym przez te firmy, do projektu ustawy wprowadzono ograniczenie zabraniające kredytowania zakupu budynków mieszkalnych w budowie od podmiotów powiązanych kapitałowo lub organizacyjnie. Wykluczono również finansowanie kredytem ze środków KFM zakupu inwestycji w trakcie realizacji, która była prowadzona z wykorzystaniem środków finansowych przyszłych właścicieli lokali mieszkalnych (lub członków spółdzielni) co pozwoli uniknąć przenoszeniu na kredytobiorców KFM (TBS-y i spółdzielnie mieszkaniowe) ewentualnych zobowiązań podmiotu sprzedającego nieruchomości wobec jego klientów. Przepis ten wyeliminowałby także patologie związane z działaniami na szkodę osób zainteresowanych uzyskaniem prawa do lokalu w sprzedawanym budynku, które zainwestowały własne środki, przekazując je inwestorowi na poczet kosztów budowy lokalu (art. 19 ust. 2b). Ponadto zaproponowano wprowadzenie ograniczenia wartości inwestycji polegającej na zakupie nieruchomości i adaptacji budynku lub dokończeniu jego budowy, w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej, do maksimum 70% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (art. 19 ust. 2d).

3. Dodanie ust. 2a w art. 19 ma na celu umożliwienie zaliczania wartości wnoszonej aportem nieruchomości do kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego. Zaproponowano, aby w przypadku aportu samego gruntu, wartość aportu mogła zostać zaliczona do kosztów przedsięwzięcia, jeżeli nie będzie przekraczać 7% wartości kredytowanego przedsięwzięcia. W przypadku aportu gruntu z naniesieniami, koszt inwestycji polegającej na zakupie i adaptacji budynku, w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej budynku nie będzie mógł być wyższy niż 70% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

-
4. Skreślenie ust. 9 w art. 19 – jest podyktowane faktem, że nie jest już konieczna dodatkowa zachęta dla kredytobiorców – kredyt z KFM przy obecnym oprocentowaniu jest już dostatecznie atrakcyjny, o czym świadczy ogromne zapotrzebowanie.

 5. Dodanie art. 19a – wprowadza generalny obowiązek zastosowania procedur wynikających z ustawy o zamówieniach publicznych. Dotychczas wyłonienie wykonawcy w drodze przetargu było jedynie premiowane przy ocenie punktowej wniosków wstępnych (na podstawie kryteriów w załączniku do rozporządzenia wykonawczego).

Pierwotnie środki kredytowe Krajowego Funduszu Mieszkaniowego nie były traktowane jak środki publiczne. Poglądy na ten temat są jednak podzielone i ostatnio coraz powszechniejsze jest przekonanie, że są to środki publiczne w rozumieniu ustawy o finansach publicznych. Ponadto, w wyniku zmiany ustawy o zamówieniach publicznych, która nastąpiła w 2001 r., część wnioskodawców (TBS-y z większościovym udziałem gminy) i tak musiała obligatoryjnie wyłaniać wykonawców w trybie przetargu. Uwzględniając fakt, że na KFM składają się przede wszystkim środki z budżetu państwa lub środki z pożyczek gwarantowanych przez Skarb Państwa, oraz chcąc wyeliminować nierówność pomiędzy podmiotami ubiegającymi się o kredyt z KFM, proponuje się wprowadzić obowiązek stosowania przepisów ustawy z dnia 10 czerwca 1994 r. o zamówieniach publicznych przy wyborze wykonawcy zamówienia w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, realizowanego przez TBS-y lub spółdzielnie mieszkaniowe.

-
6. W art. 22 skreśla się ust. 2a, co jednocześnie stwarza konieczność uchYLENIA art. 14 ust. 2 pkt 16 ustawy z dnia 12 maja 2000 r. o zasadach wspierania rozwoju regionalnego, który nadal obowiązuje i nakazuje uzgadniać projekt planu finansowego KFM z ministrem właściwym do spraw rozwoju regionalnego. Praktyka wynikająca z ww. przepisów jest sztuczna i nieadekwatna do celów realizowanych przez KFM, czyli kredytowania przedsięwzięć budowy mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach, które spełniają określone kryteria kredytowe. Program KFM ma charakter horyzontalny, a więc nie różnicuje kredytobiorców ze względu na lokalizację przedsięwzięcia w określonym regionie.

 7. Zmiana w art. 23 ust. 2 ma charakter porządkujący i wynika z utraty mocy przez Kodeks handlowy z 1934 r. i zastąpienia go przez ustawę – Kodeks spółek handlowych.

 8. W art. 26 dodaje się ust. 3 i 4 – konieczność wprowadzenia niniejszego przepisu wynika z faktu, że podstawowa działalność TBS, określona w art. 27 ust. 1 ustawy, a więc budowa domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu, w przypadku niektórych towarzystw nabierała charakteru dodatkowego. Na nieprawidłowości te wskazała m.in. Najwyższa Izba Kontroli w „Informacji o wynikach kontroli organizacji i funkcjonowania KFM”, a także Rzecznik Praw Obywatelskich. Niepodejmowanie podstawowej działalności statutowej przez TBS-y i koncentrowanie się na innej działalności związanej z budownictwem mieszkaniowym (głównie budowa mieszkań na sprzedaż) nie było jednak do tej pory zagrożone żadnymi sankcjami – uprawnienia nadzorcze Prezesa UMiRM ograniczały się do zatwierdzania statutów.

-
9. Zmiana w art. 28 ust.1 – dotychczas obowiązujący przepis przyznawał kompetencje do ustalania wysokości czynszu w zasobach TBS-ów radzie gminy, co nie wydaje się rozwiązaniem właściwym. Zasoby mieszkaniowe TBS-ów nie mogą być utożsamiane z lokalami komunalnymi – są własnością odrębnej osoby prawnej, i to jej organ powinien ustalać czynsz, w wysokości ograniczonej przepisami ustawy. Jeżeli większościovym udziałowcem (akcjonariuszem) TBS jest gmina, zmiana ta będzie miała charakter formalny, jako że decyzję poweźmie właściwy organ gminy (aczkolwiek nie będzie zapewne konieczna uchwała rady gminy). Większe znaczenie zmiana będzie miała dla TBS-ów „prywatnych”, w których wypadku narzucanie wysokości czynszów przez gminy jest szczególnie nieuzasadnione.
10. Skreślenie ust. 1a w art. 28 jest konsekwencją zmiany zaproponowanej w ust. 1. Jeżeli wysokość czynszu będzie ustalana przez organ towarzystwa, możliwość zwracania się z takim wnioskiem do rady gminy staje się bezprzedmiotowa.
11. Zmiana w ust. 2 art. 28 ma charakter porządkujący i wynika z zastąpienia ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
12. Zmiana w art. 29 została spowodowana faktem, że partycypacja osób trzecich – w założeniu fakultatywna – stała się w praktyce obligatoryjnym warunkiem uzyskania prawa najmu lokalu w TBS. Towarzystwa wykorzystują

ten przepis do zapewnienia sobie dodatkowych środków na realizację inwestycji i uzależniają przydział mieszkania od pozyskania partycypanatów. Jako fikcyjni partycypanci występują osoby spośród rodziny lub znajomych przyszłego najemcy, natomiast wpłat dokonuje sam zainteresowany otrzymaniem lokalu. Należy ponadto zauważyć, że środki wpłacone tytułem partycypacji nie podlegają zwrotowi w razie rezygnacji najemcy z najmu – nie mogą zresztą zostać przez towarzystwo zwrócone, ponieważ zostały spożytkowane na finansowanie inwestycji. Problemy te, wskazywane również w wystąpieniu Rzecznika Praw Obywatelskich, powodują konieczność ograniczenia możliwości partycypacji do pracodawców (zarówno osób fizycznych jak i prawnych) oraz innych osób prawnych (mogą to być np. gminy). Biorąc pod uwagę potrzebę pozyskania przez TBS-y środków na inwestycje uzupełniających w stosunku do kredytu z KFM, proponuje się dalej wprowadzenie innych form udziału kapitałowego najemców w finansowaniu budowy lokali – form zabezpieczających lepiej interesy tych najemców.

13. Dodanie art. 29a ma na celu stworzenie możliwości współuczestniczenia przyszłego najemcy (i tylko jego – a nie fikcyjnych często osób trzecich) w kosztach budowy lokalu mieszkalnego. Kwota partycypacji podlega zwrotowi w przypadku rezygnacji najemcy z najmu i opróżnienia lokalu, nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu i w wysokości waloryzowanej w stosunku do wartości odtworzeniowej lokalu. Takie rozwiązanie jest wprawdzie korzystne dla najemcy, może jednak wywołać problemy finansowe w towarzystwie, jako że kwota partycypacji została spożytkowana na budowę, a TBS zazwyczaj nie ma wolnych środków. Aby wyważyć interesy towarzystwa i najemcy przewidziano więc w ust. 4 możliwość zastrzeżenia w umowie najmu warunku zwrotu partycypacji: zwrot następuje dopiero po znalezieniu nowego najemcy, lecz nie później niż po

upływie 12 miesięcy. Odpowiednio do tego ust. 5 przewiduje możliwość uzależnienia przez TBS zawarcia umowy najmu z nowym najemcą od wniesienia takiej partycypacji.

14. Zmiana w art. 30 ust. 7 oraz w art. 33 wynika z zastąpienia ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zmiana w ustawie o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych (art. 2)

1. Zmiana w art. 2 ust. 1 pkt 1 ma charakter porządkowy. Treść zawarta art. 39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych została przeniesiona do art. 17¹⁴. Zmiana została dokonana nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r.
2. Ze względu na propozycję nowego uregulowania zasad partycypacji, które umożliwią partycypację w kosztach budowy lokalu mieszkalnego osobom bezpośrednio zainteresowanym najmem, proponuje się wprowadzenie nowego brzmienia pkt 9 w art. 3 ust. 1. Zmiana ta ma na celu dodanie do katalogu czynności uprawniających do ubiegania się o wypłatę premii gwarancyjnej czynności podlegającej na dokonaniu wpłaty na podstawie umowy w sprawie partycypacji. Zmiana w art. 3a ust. 1 pkt 2 lit. c spowoduje, że również wniesienie minimum 50% kwoty partycypacji będzie uprawniało do wypłaty premii gwarancyjnej.

-
3. Nowe brzmienie art. 3a ust. 4 reguluje dodatkowo zwrot premii gwarancyjnej wypłaconej z tytułu dokonania wpłaty całości bądź co najmniej 50 % kwoty partycypacji, w przypadku wycofania przez właściciela książeczki mieszkaniowej.

Zmiana w ustawie o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych (art. 3) – nie jest związana z główną materią nowelizacji. Ma ona na celu zniesienie obowiązku uzgadniania projektu planu finansowego Funduszu Termomodernizacyjnego (FT) z ministrem właściwym do spraw rozwoju regionalnego. Praktyka wynikająca z ww. przepisów jest sztuczna i nieadekwatna do celów realizowanych przez FT. Program wspierania przedsięwzięć termomodernizacyjnych ma charakter horyzontalny, a więc nie różnicuje kredytobiorców ze względu na lokalizację przedsięwzięcia w określonym regionie.

Przepisy przejściowe (art. 5 i 6)

Przepisy przejściowe (art. 5) regulują następującą sytuację:

- 1) przepisy art. 1 pkt 3 lit. a, b, d i pkt 5,11 i 12 projektu ustawy będą miały zastosowanie do przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, których wnioski wstępne złożone zostaną począwszy od edycji w roku następującym po roku wejścia w życie nowelizacji,
- 2) przepis art. 1 pkt 3 lit. c, likwidujący umorzenie kredytów ze środków KFM, będzie miał zastosowanie do przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, na które zawarto umowy kredytu po dniu wejścia w życie nowelizacji,
- 3) możliwość pozbawienia prawa do używania nazwy „towarzystwo budownictwa społecznego” oraz skrótu „TBS” w stosunku do towarzystw już istniejących znajdzie zastosowanie dopiero po upływie 4 lat od wejścia w życie ustawy.

Zmiana przepisów dotyczących partycypacji może w wielu przypadkach wymagać zmian w statutach TBS. Przewidziano na to 1 rok.

Zmiana w art. 6 dotyczy ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych (...), lecz ze względu na jej incydentalny charakter, nie ma potrzeby, aby została ona na stałe zapisana w przepisach ww. ustawy. Proponowane brzmienie przepisu reguluje kwestię refundacji bankom, ze środków budżetu państwa, premii gwarancyjnych wypłaconych właścicielom książeczek mieszkaniowych od dnia 1 stycznia 2002 r. na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 maja 1996 r. w sprawie szczegółowych warunków i trybu udzielania premii gwarancyjnej, a także jej zwrotu oraz trybu rozliczeń z bankami z tytułu refundacji wypłaconych premii (Dz. U. Nr 57, poz. 259, z późn. zm.). Premie te banki obliczyły i wypłaciły przy zastosowaniu ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ostatnio ogłoszonej przed datą złożenia wniosku przez posiadacza książki mieszkalnej, tj. ceny za III kwartał 2001 r. Po wypłaceniu tych premii i ich zrefundowaniu ze środków budżetu państwa – zgodnie z przedstawionymi przez banki rozliczeniami z tego tytułu – okazało się, że ww. ceny 1 m² dla następnych kwartałów ukształtowały się na poziomie niższym od przyjętego do obliczenia już wypłaconych premii.

Należy podkreślić, że ponieważ przez całe dziesięciolecie ceny budowanych mieszkań praktycznie tylko wzrastały, obowiązujące przepisy w zakresie premii gwarancyjnych nie zawierały mechanizmu korygowania wypłaconych premii „w dół”, czyli żądania zwrotu nadpłaconej kwoty od osób, które zlikwidowały książki mieszkaniowe. Taki stan rzeczy uległ zmianie z dniem 12 sierpnia 2002 r., w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 27 lipca 2002 r. o zmianie ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 127, poz. 1090), która wyeliminowała powstanie w przyszłości

analogicznej sytuacji, bowiem do obliczenia premii gwarancyjnej banki zostały zobowiązane stosować ostatnio ogłoszoną cenę 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. W przedstawionej sytuacji niezbędne staje się uregulowanie w ustawie, że omawiane rozliczenia banków, dotyczące premii gwarancyjnych wypłaconych przy zastosowaniu ceny za III kwartał 2001 r., nie podlegają korekcie.

Skutki finansowe dla budżetu państwa, jakie wynikają ze spadku cen 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, jaki nastąpił od IV kwartału 2001 r. (w porównaniu do ceny za III kwartał 2001 r.), są generalnie korzystne, bowiem spadek ceny jest czynnikiem działającym na zmniejszenie wysokości wszystkich premii gwarancyjnych przysługujących właścicielom książeczek mieszkaniowych, a tym samym powoduje zmniejszenie wydatków z budżetu państwa na refundację wypłaconych premii. Obciążające budżet państwa kwoty wynikające z ww. spadku ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wyniosły około 34 mln zł i dotyczyły około 59 tys. premii gwarancyjnych wypłaconych przede wszystkim przez PKO BP S.A. Oszczędności środków budżetowych z ww. tytułu będą natomiast wielokrotnie wyższe, bowiem będą dotyczyć premii gwarancyjnych przysługujących właścicielom około 1.986 tys. książeczek mieszkaniowych.

Ocena Skutków Regulacji (OSR)

związanych z wejściem w życie ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych innych ustaw

1. Wskazanie podmiotów, na które oddziałuje akt normatywny

Proponowane zmiany legislacyjne dotyczą bezpośrednio niżej wymienionych podmiotów:

- 1) towarzystwa budownictwa społecznego realizujące przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane współfinansowane środkami z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego

Zaproponowane rozwiązania dotyczą zasad funkcjonowania towarzystw, takich jak partycypacja w kosztach budowy mieszkań czy wpłata kaucji z tytułu najmu lokalu mieszkalnego w zasobach TBS.

- 2) najemcy lokali w zasobach TBS i spółdzielniach mieszkaniowych

Uregulowanie takich kwestii jak zasady partycypacji, czy też wysokość kaucji, ma na celu wzrost zaufania społeczeństwa do tej formy realizacji potrzeb mieszkaniowych. Umożliwi też skorzystanie z tej formy budownictwa mieszkaniowego osobom, które są wprawdzie w stanie opłacać regularnie czynsz (lub opłaty eksploatacyjne), nie posiadają jednak dostatecznie dużych zasobów finansowych, aby ponieść ciężar wysokich łącznych obciążeń z tytułu partycypacji i kaucji.

- 3) Bank Gospodarstwa Krajowego, zarządzający Krajowym Funduszem Mieszkaniowym

Do zmian bezpośrednio wpływających na działalność Banku Gospodarstwa Krajowego należą regulacje pozwalające Bankowi dokonywać transakcji zabezpieczających przed ryzykiem zmiany stóp procentowych oraz ryzykiem walutowym.

2. Wyniki przeprowadzonych konsultacji

Konsultacje projektu ustawy z partnerami społecznymi obejmowały w głównej mierze konsultacje ze środowiskiem TBS, które reprezentują Ogólnopolska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego oraz Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego, oraz konsultacje z bezpośrednim wykonawcą przepisów ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego – Bankiem Gospodarstwa Krajowego.

Z propozycji środowiska TBS w niniejszym projekcie uwzględniono, między innymi, kwestię uznania wartości gruntu wniesionego aportem do spółki jako kosztu przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego. W trakcie uzgodnień międzyresortowych z Ministerstwem Finansów odrzucono jednak propozycję środowiska TBS, aby objąć finansowanie ze środków KFM miejsca postojowe dla samochodów osobowych. Towarzystwa budownictwa społecznego wnioskowały również za pozostawieniem w ustawie przepisu mówiącego o umorzeniu 10% kredytu. Uznano jednak, że kredyt ze środków KFM jest wystarczająco atrakcyjny, dlatego nie jest konieczna dodatkowa zachęta dla kredytobiorców. Nie uwzględniono również propozycji obu Izb wprowadzenia regulacji pozwalających towarzystwom sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami publicznymi i komercyjnymi, a nie tylko mieszkalnymi. Mogłoby to bowiem nasilić zjawisko odchodzenia towarzystw od podstawowej, statutowej działalności (czyli budowy mieszkań i ich eksploatacji na zasadach najmu) i przesunąć punkt ciężkości ich działań na inne czynności, generujące zyski.

Na wstępnym etapie tworzenia projektu nowelizacji ustawy resort infrastruktury proponował podwyższenie górnego limitu dochodu gospodarstwa domowego pozwalającego starać się o mieszkanie w zasobach TBS. Sprzeciwił się temu jednak Bank Gospodarstwa Krajowego, co uwzględniono. Nie przyjęto natomiast postulatu BGK, aby przy okazji nowelizacji ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego znowelizować ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych i umożliwić spółdzielniom mieszkaniowym zaciągnięcie kredytu z KFM i ustanawianie hipoteki na nieruchomościach niezabudowanych bądź komercyjnych spółdzielni bez zgody większości członków. Propozycja ta może być jednak zrealizowana odrębną nowelizacją.

3. Wpływ aktu normatywnego na:

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

W niektórych przypadkach może ulec zwiększeniu zapotrzebowanie na środki kredytowe oraz udział preferencyjnego kredytu z KFM w finansowaniu przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych. Będzie to jednak równoważone działaniami na rzecz oszczędzania środków Funduszu, jak likwidacja umorzenia części kredytu czy zachęty do realizowania tanich przedsięwzięć bazujących na pozyskiwanych nieodpłatnie lub po niskich cenach istniejących obiektach. Dzięki zwiększeniu możliwości partycypowania gmin w przedsięwzięciach w formie rzeczowej, zmniejszy się presja na wspieranie przedsięwzięć TBS bezpośrednio z budżetu gmin.

b) rynek pracy

Każde działanie na korzyść społecznego budownictwa czynszowego działa pozytywnie na rynek pracy – po pierwsze przez samo zwiększenie liczby budowanych lokali, po drugie – zwiększenie mobilności obywateli, przemieszczających się w poszukiwaniu pracy.

c) konkurencyjność zewnętrzna i wewnętrzna gospodarki

TBS-y i spółdzielnie mieszkaniowe są podmiotami działającymi tylko i wyłącznie na terenie kraju, dlatego też nie konkurują na rynkach zagranicznych. Zważywszy na fakt, że rynek wynajmu mieszkań o umiarkowanych czynszach jest rynkiem specyficznym, którym nie interesują się podmioty komercyjne, ze względu na ustawowo ograniczoną możliwość osiągania zysków z tej działalności, powyższe uregulowania nie będą miały również wpływu na wewnętrzną konkurencyjność gospodarki.

d) sytuację i rozwój regionalny

Zwiększenie zasobu mieszkań na wynajem wpłynie korzystnie na rozwój regionalny, między innymi przez tworzenie nowych miejsc pracy, a za tym idzie lokalne ożywienie gospodarcze w innym dziedzinach.



**URZĄD
KOMITETU INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ**

MINISTER
Prof. dr hab. Danuta Hübner

Min. DH- 3219 /03/DPE/ks

Warszawa, 15. 11. 2003r.

Pan
Aleksander Proksa
Sekretarz Rady Ministrów

Opinia o zgodności projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz zmianie niektórych innych ustaw, z prawem Unii Europejskiej, 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, Minister Danutę Hübner, działającą z upoważnienia Przewodniczącego Komitetu Integracji Europejskiej.

Szanowny Panie Ministrze,

W związku z przedstawionym projektem ustawy (pismo nr RM-10-192-03), pozwalam sobie wyrazić następującą opinię:

Przedmiot projektowanej regulacji nie jest objęty zakresem prawa Unii Europejskiej.

Z poważaniem,

Do uprzejmej wiadomości:

Pan Marek Pol
Minister Infrastruktury
Wiceprezes Rady Ministrów

~~Zap. Sekretarza Komitetu
Integracji Europejskiej~~

~~PODSEKRETARZ STANU
Tadeusz Kozyra~~

Tłoczono z polecenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej

Skierowano do druku 7 stycznia 2004 r.

Cena 1,20 zł + 22% VAT

