

USTAWA

O POLITYCE MIESZKANIOWEJ PAŃSTWA

PROJEKT WSTĘPNY
(z komentarzami)

**PRZYGOTOWANY W RAMACH REALIZACJI UCHWAŁ
XX JUBILEUSZOWEJ KONFERENCJI SPALSKIEJ
JAKA ODBYŁA SIĘ W SPALE W DNIACH
5 - 7 PAŹDZIERNIKA 2009 R.**

Warszawa, 9 maja 2010 r.

ZAŁOŻENIA PODSTAWOWE PRZY KONSTRUOWANIU PROJEKTU USTAWY

A.	Rozwiązanie problemu braku mieszkań nie jest możliwe bez czynnego zaangażowania państwa. Wymaga to stworzenia ustawy o polityce mieszkaniowej państwa.
B.	Zaangażowanie państwa wymaga: 1) stworzenia podstaw prawnych dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego, 2) opracowania narodowego programu rozwoju tego budownictwa i 3) stymulacji finansowej, lecz nie wymaga sfinansowania programu budownictwa z budżetu.
C.	Zaangażowanie budżetu państwa w stymulację rozwoju budownictwa nie jest dla budżetu wydatkiem, lecz przychodem i musi być uwidocznione w ustawie budżetowej przez wydzielenie pozycji ukazującej przychody podatkowe państwa przynoszone przez budownictwo mieszkaniowe. Zaangażowanie budżetu nie powinno być mniejsze niż połowa przychodów przynoszonych przez budownictwo mieszkaniowe.
D.	Sfinansowanie programu budownictwa mieszkaniowego nie jest możliwe wyłącznie z oszczędności przyszłych lokatorów, lecz wymaga zaangażowania oszczędności zgromadzonych przez wszystkie gospodarstwa domowe.
E.	Kluczową sprawą dla rozwiązania problemu mieszkaniowego w Polsce jest wprowadzenie budownictwa społecznego na wynajem.

Piotr Witakowski

Spis treści

ZAMIAST PREAMBUŁY	3
1. ROZDZIAŁ 1. CELE POLITYKI MIESZKANIOWEJ.....	5
2. ROZDZIAŁ 2. ZASADY I NARZĘDZIA POLITYKI MIESZKANIOWEJ PAŃSTWA	6
2.1. POTRZEBY MIESZKANIOWE I NARODOWY PROGRAM BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO.....	6
2.2. OGÓLNE ZASADY ZASPAKAJANIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH.....	6
2.3. OGÓLNE ZASADY TWORZENIA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH	6
2.4. OGÓLNE ZASADY UTRZYMYWANIA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH	7
2.5. NARZĘDZIA REALIZACJI POLITYKI MIESZKANIOWEJ PAŃSTWA	7
3. ROZDZIAŁ 3. TWORZENIE ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH.....	9
3.1. BUDOWA MIESZKAŃ NA WYNAJEM.....	9
3.1.1. <i>Budowa mieszkań w trybie budownictwa społecznego.....</i>	<i>9</i>
3.1.2. <i>Budowa mieszkań na wynajem dla zysku</i>	<i>10</i>
3.2. BUDOWA MIESZKAŃ WŁASNOŚCIOWYCH	10
3.2.1. <i>Budownictwo indywidualne.....</i>	<i>10</i>
3.2.2. <i>Budownictwo mieszkań na własność dla zysku</i>	<i>11</i>
4. ROZDZIAŁ 4. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO	12
5. ROZDZIAŁ 5. NARODOWY FUNDUSZ INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH	13
6. ROZDZIAŁ 6. ZAANGAŻOWANIE BUDŻETU PAŃSTWA	14
7. ROZDZIAŁ 7. ZASADY DZIAŁANIA KFM I GFM	14
8. ROZDZIAŁ 8. DROGA DO MIESZKANIA.....	16
8.1. DROGA PROWADZĄCA DO WŁASNOŚCI	16
8.2. DROGA PROWADZĄCA DO WYNAJMU MIESZKANIA Z MOŻLIWOŚCIĄ JEGO WYKUPU	16
8.3. WYNAJEM MIESZKANIA.....	17
9. ROZDZIAŁ 9. ZASADY UTRZYMANIA ISTNIEJĄCYCH ZASOBÓW - GOSPODARKA MIESZKANIOWA	17
9.1. PRZYWRÓCENIE PORZĄDKU PRAWNEGO W ZAKRESIE WŁASNOŚCI	17
9.2. ZARZĄDZANIE ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.....	18
9.3. POLITYKA CZYNSZOWA I POMOC MIESZKANIOWA.....	18
10. ROZDZIAŁ 10. INSTYTUCJE POWOŁANE DO ROZWOJU MIESZKALNICTWA - NARODOWA RADA MIESZKALNICTWA	20
11. ROZDZIAŁ 11. OBOWIĄZKI WŁADZ PAŃSTWOWYCH I GMINNYCH.....	20
11.1. GOSPODARKA TERENAMI	20
11.2. KADRY, SZKOLENIE I KWALIFIKACJE ZAWODOWE	21
11.3. KOORDYNACJA DZIAŁAŃ I ZAPLECZE NAUKOWO-BADAWCZE	22
11.4. PROJEKTOWANIE I WYKONAWSTWO.....	22
12. ROZDZIAŁ 12. KONTROLA REALIZACJI USTAWY I MONITORING DZIAŁAŃ WŁADZ	24
13. ROZDZIAŁ 13. PRZEPISY KOŃCOWE	24

USTAWA
z dnia XX miesiąca 2010 r.
o polityce mieszkaniowej państwa.

ZAMIAST PREAMBUŁY

UCHWAŁA
SEJMU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

z dnia 6 lipca 1995 r.

w sprawie polityki mieszkaniowej Państwa w okresie transformacji społeczno-gospodarczej.

(M.P. z dnia 26 lipca 1995 r.)

I. Aktualny stan mieszkalnictwa¹

Trudna sytuacja mieszkaniowa w Polsce wynika: - z niewystarczającej liczby mieszkań; dysponujemy mniej niż 300 mieszkaniami na 1.000 mieszkańców zamiast co najmniej 350, - ze złego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych; w ostatnich latach roczna stopa remontowa spadła do 0,5% rzeczywistej wartości zasobów, - z niskiego standardu znacznej części mieszkań, zwłaszcza w starych zasobach, i z małej skali ich modernizacji. Kryzys ten w przeszłości spowodowały głównie: - centralistyczno-administracyjny model zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, - niedostateczny udział ludności w pokrywaniu kosztów budowy i eksploatacji mieszkań, - niedoceniając znaczenia własności prywatnej dla racjonalnej gospodarki mieszkaniowej, - nieracjonalny i niesprawiedliwy podział środków budżetowych na mieszkalnictwo, których większość przeznaczana była na dopłaty do użytkownika części mieszkań kosztem użytkowników mieszkań nie otrzymujących pomocy od państwa oraz na pomoc w spłacie kredytów mieszkaniowych, a w nikłym tylko stopniu na pomoc w budowie nowych mieszkań.

W okresie pięciu lat transformacji nie nastąpiły istotne zmiany, a nawet, wobec braku odpowiedniej polityki państwa, kryzys mieszkaniowy pogłębił się do rozmiarów klęski.

Konieczne są szybkie i konsekwentne zmiany w podejściu do problemu mieszkaniowego. Nieodzowne jest ukształtowanie polityki mieszkaniowej zgodnej z koncepcją społecznej gospodarki rynkowej, wyraźnie określającej odpowiedzialność państwa i samorządów terytorialnych za tworzenie warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

II. Cele i zasady polityki mieszkaniowej

Głównym celem polityki mieszkaniowej w obecnej sytuacji gospodarczej jest przeciwdziałanie pogarszaniu się warunków mieszkaniowych rodzin.

Za strategiczny cel polityki mieszkaniowej Sejm Rzeczypospolitej Polskiej uznaje zlikwidowanie narastającego przez dziesięciolecie deficytu mieszkań o współczesnym standardzie. Realizacja tego celu jest możliwa w okresie 10-15 lat.

W tym celu konieczne jest stopniowe coroczne zwiększanie liczby oddawanych do eksploatacji nowo wybudowanych mieszkań - do poziomu co najmniej 150 tysięcy mieszkań w roku 1999 i co najmniej 300 tysięcy mieszkań w roku 2005. Już w roku 1995 powinny zostać wprowadzone w życie odpowiednie mechanizmy i instrumenty pobudzające efektywny popyt na mieszkania i intensyfikujące budownictwo mieszkaniowe, a rok 1996 powinien być rokiem przełomowym w budownictwie mieszkaniowym, a także w remontach i modernizacji starych zasobów.

Interwencjonizm państwowy powinien być przede wszystkim nastawiony na tworzenie warunków umożliwiających pozyskanie pierwszego mieszkania przez już istniejące i nowo zakładane rodziny.

Sejm Rzeczypospolitej Polskiej stoi na stanowisku, iż należy także tworzyć warunki dla zamiany mieszkań, pozwalające dostosowywać standard mieszkań do indywidualnych preferencji i możliwości finansowych rodzin.

Odpowiedzialność za gospodarkę istniejącymi zasobami mieszkaniowymi powinna spocząć na ich właścicielach. Opłaty za mieszkanie powinny docelowo pokrywać koszty bieżącego utrzymania i zapewniać odpisy na remonty. Czynniki regulowane powinny więc stopniowo wzrastać do poziomu zapewniającego samofinansowanie gospodarki mieszkaniowej, a jednocześnie rodziny, nie mogące podjąć tym wydatkiem, powinny otrzymywać dodatki mieszkaniowe uwzględniające wielkość mieszkania i wysokość dochodów gospodarstwa domowego.

W razie podejmowania kompleksowych modernizacji i remontów, właściciele budynków mieszkalnych powinni być wspomagani przez gminy, zwłaszcza w zakresie finansowania infrastruktury technicznej. Ponadto podejmujący kompleksową modernizację starych zasobów powinni liczyć w przyszłości na kredyty z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. W działaniach modernizacyjnych starych zasobów mieszkaniowych i budowie nowych mieszkań należy uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych oraz wymagania ekologiczne i oszczędność energii.

Władze lokalne (samorząd terytorialny) zobowiązane są do opracowania lokalnej strategii mieszkaniowej właściwej dla określonych warunków miejscowych, w tym do działań na rzecz ograniczania kosztów inwestycji i racjonalizacji wydatków na utrzymanie zasobów. Opracowanie lokalnych strategii powinno być poprzedzone analizą stanu zasobów mieszkaniowych na wsi.

III. Drogi do mieszkania

Należy preferować budowę mieszkań na wynajem, realizowanych przez towarzystwa budownictwa społecznego i spółdzielnie mieszkaniowe. Mieszkania te będą miały umiarkowany standard, a poziom czynszów umożliwi ich dostępność dla średnio zarabiających, którzy dysponują jednak zgromadzonymi już środkami na kaucję lub wkład mieszkaniowy. Budowa mieszkań na wynajem może skutecznie zaabsorbować środki z wszystkich głównych źródeł, tj. oszczędności ludności, zakumulowane środki spółdzielni mieszkaniowych i innych organizacji publicznych, środki gmin oraz również -

¹ To jest stan w roku 1995. Treść tego akapitu wymaga uaktualnienia

budżetu państwa. Preferowanie (poprzez środki publiczne) tej formy budownictwa mieszkaniowego zależeć będzie od lokalnej sytuacji mieszkaniowej, demograficznej i na rynku pracy. W większości miast największa presja nie zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych jest ze strony młodych rodzin, które od dawna starają się o pierwsze samodzielne mieszkanie. Pod koniec obecnej dekady - jak przewidują demografowie - zgłosi zapotrzebowanie na mieszkania kolejny małżeński wycisk młodych. Około 2000 r. powinno się budować 30-40% mieszkań rocznie przeznaczonych na wynajem bez zysku.

Potrzeby mieszkaniowe zaspokajane będą również przez następujące rodzaje mieszkań: - mieszkania socjalne o bardzo niskich opłatach, wydzielone przez gminy ze swoich zasobów dla rodzin i osób o trwale niskich dochodach, - mieszkania najmowane objęte ochroną lokatorów, które po zwolnieniu przez dotychczasowego lokatora będą wynajmowane według zasad ustalonych przez gminy (z wyjątkiem mieszkań w domach prywatnych), - mieszkania spółdzielcze użytkowane, przekształcane i budowane zgodnie ze znowelizowanym prawem spółdzielczym, - mieszkania wykupione w domach komunalnych i zakładowych, - prywatne mieszkania kupowane w nowych domach, budowane przez przedsiębiorstwa oraz spółdzielnie mieszkaniowe, - mieszkania najmowane o czynszach rynkowych w nowych prywatnych budynkach.

W miejscowościach wiejskich, w małych i średnich miastach oraz na obszarach aglomeracji rozwijać się będzie budownictwo domów jednorodzinnych, z tym jednak, że powinny być ograniczenia standardowe lub kosztowe przy korzystaniu ze środków publicznych angażowanych w kredyt kontraktowy lub korzystaniu z ulg podatkowych.

IV. Wspomaganie środkami publicznymi

Rozwój budownictwa mieszkaniowego wymaga zaangażowania publicznych środków finansowych do kreowania popytu mieszkaniowego. Służyć temu mogą następujące narzędzia i formy:

- 1) subwencje z budżetu centralnego (głównie na inwestycje infrastrukturalne),
- 2) subwencje z budżetów gmin (głównie na budowę mieszkań na wynajem),
- 3) dotacje warunkujące udzielanie preferencyjnych kredytów na budowę domów przez organizacje działające "bez zysku" (spółdzielnie mieszkaniowe i towarzystwa budownictwa społecznego),
- 4) ulgi podatkowe dla organizacji mieszkaniowych działających "bez zysku" (spółdzielnie mieszkaniowe i towarzystwa budownictwa społecznego) oraz warunkujące funkcjonowanie kredytu kontraktowego,
- 5) ulgi w podatku od dochodów osobistych przy budowie (zakupie) mieszkania/domu do własnego użytkowania,
- 6) premie gwarancyjne i inne formy wspomagające wieloletnie oszczędzanie na mieszkanie.

Ze względu na ograniczoną pulę środków publicznych przy dużym zapotrzebowaniu - stosowanie tych narzędzi powinno być podporządkowane celom polityki mieszkaniowej, kojarząc cele ekonomiczne ze społecznymi.

W zasadzie środki publiczne powinny być angażowane tylko do kreowania popytu na mieszkania przez osoby i rodziny o dochodach nie przekraczających określonego poziomu.

Pomoc ze środków publicznych powinna dotyczyć mieszkań (domów) nie przekraczających określonego standardu lub kosztu budowy.

Temu powinna służyć odpowiednia polityka podatkowa ulg i preferencji ułatwiających uzyskanie mieszkania.

Sejm Rzeczypospolitej Polskiej popiera koncepcję utworzenia Krajowego Funduszu Mieszkaniowego jako gwarancji celowego i efektywnego wykorzystania wszelkich zakumulowanych środków finansowych. W pierwszym okresie Fundusz powinien być zasilany środkami budżetu centralnego. Należy umożliwić tworzenie lokalnych funduszy.

V. Zasoby mieszkaniowe

Gospodarka istniejącymi zasobami mieszkaniowymi została już praktycznie przesądzona w przyjętych ustawach o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, o własności lokali, o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe oraz w znowelizowanym prawie spółdzielczym. Zostały wyeliminowane ograniczenia dotyczące posiadania i użytkowania mieszkań. Standard mieszkania oraz warunki zamieszkania decydować będą o cenie zakupu, o wysokości czynszu najmu mieszkań.

Utrzymanie prawnej ochrony lokatorów jest konsekwencją obecnej sytuacji mieszkaniowej i ekonomicznej najemców. Ochrona lokatorów stopniowo będzie ograniczana, w pierwszej kolejności w stosunku do mieszkań o wysokim standardzie i mieszkań w prywatnych budynkach.

Samorządy terytorialne uzyskały uprawnienia do zmniejszania zasięgu ochrony lokatorów, stosownie do lokalnej sytuacji mieszkaniowej i ekonomicznej.

Dodatki mieszkaniowe będą nadal dofinansowane z budżetu centralnego. Obowiązujący system, po okresie doświadczeń, powinien być zweryfikowany.

Reforma czynszów, zniesienie dopłat do mieszkań wykupionych oraz szanse egzekucji należności stwarzają warunki do prowadzenia efektywnej gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Konieczna jest jednak do tego aktywna i sprawna administracja.

Sejm Rzeczypospolitej Polskiej okresowo oceni wdrażanie i funkcjonowanie "ustaw mieszkaniowych", dokonując w miarę potrzeby ich nowelizacji.

VI. Program popierania mieszkalnictwa

Sejm Rzeczypospolitej Polskiej widzi potrzebę opracowywania 2- lub 3-letnich programów popierania mieszkalnictwa, w których zostaną skonfrontowane zadania w zakresie budowy i modernizacji mieszkań z finansowymi możliwościami budżetu centralnego, budżetów lokalnych oraz dochodów i oszczędności ludności.

Również w poszczególnych gminach (miastach) powinny być przygotowane i uchwalone programy mieszkaniowe, rozstrzygające na kilka lat wysokość i proporcję angażowanych środków publicznych w sferę mieszkaniową (budowa-modernizacja), stosownie do lokalnej specyfiki sytuacji mieszkaniowej i możliwości ekonomicznych.

Samorządy lokalne w strategiach mieszkaniowych powinny odpowiednio kumulować i wykorzystywać środki wszystkich zainteresowanych poprawą sytuacji mieszkaniowej w gminach.

Art. 1. Ustawa określa zasady polityki mieszkaniowej państwa. Jest jednocześnie realizacją w dziedzinie prawa uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 6 lipca 1995.

Art. 2. W swej polityce mieszkaniowej państwo kieruje się dwiema zasadami.

Zasada I. W sferze mieszkalnictwa system finansowania musi obejmować dwa działania: 1) kreowanie przyrostu zasobów mieszkaniowych, 2) pomoc finansową dla uboższych warstw społecznych. Oba te działania muszą być bezwzględnie rozdzielone i nie wolno ich ze sobą mieszać. Rozwój budownictwa mieszkaniowego ma na celu budowę mieszkań – musi więc być traktowany **przedmiotowo, a nie podmiotowo** i do maksymalnej efektywności wykorzystywać mechanizmy rynkowe. Pomoc społeczna zaś ma na celu poprawę losu wybranych kategorii osób - musi być **podmiotowa, a nie przedmiotowa** i do

maksymalnej efektywności musi być adresowana wyłącznie do rodzin zasługujących na pomoc (dotację) niezależnie od tego, czy mieszkają w lokalu gminnym, czy nie.

Zasada II. Niezbędny jest jeden spójny system gromadzenia pieniędzy, obejmujący obszar całego kraju, w który na szczeblu centralnym zaangażowane jest państwo - gromadzenie funduszy publicznych na potrzeby budownictwa mieszkaniowego powinno mieć **charakter globalny i odbywać się centralnie**. Natomiast wydatkowanie tych funduszy powinno odbywać się **lokalnie** – na poziomie gminy, przy czym każda gmina powinna mieć autonomię w formułowaniu polityki mieszkaniowej na swoim terenie. Ogólna zasada – fundusze publiczne planować i zbierać centralnie, a budownictwo mieszkaniowe realizować i wydawać fundusze lokalnie.

1. ROZDZIAŁ 1. CELE POLITYKI MIESZKANIOWEJ

Art. 3. 1. Celem polityki mieszkaniowej jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa.

2. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych polega na doprowadzenie do sytuacji, w której każda rodzina w kraju będzie mogła mieć do dyspozycji samodzielne mieszkanie spełniające zarówno pod względem powierzchni jak i wyposażenia współczesne wymagania cywilizacyjne² i utrzymywanie tej sytuacji przez właściwą pielęgnację istniejących zasobów

3. Realizacja celu wymienionego w p. 1 wymaga:

- a) budowy nowych mieszkań,
- b) właściwej polityki remontowej i doskonalącej istniejące zasoby,
- c) mechanizmów prawnych ułatwiających uzyskanie pierwszego mieszkania,
- d) mechanizmów prawnych ułatwiających obrót na rynku mieszkaniowym.

Art. 4. Najważniejszą miarą spełnienia tego celu jest istnienie w kraju liczby mieszkań odpowiadającej liczbie rodzin. Powstający w ten sposób pewien nadmiar mieszkań wynikający z faktu, że część rodzin pragnie zajmować wspólnie jedno mieszkanie, jest niezbędny dla zapewnienia mobilności siły roboczej i obrotu na rynku mieszkaniowym wynikającym z ruchu demograficznego.³

² Alternatywne sformułowanie: *odpowiadające współczesnym standardom europejskim*

³ Alternatywne sformułowanie: *możliwości zamiany mieszkania w sytuacji zmiany liczby członków rodziny*

Art. 5. Polityka mieszkaniowa państwa prowadzona jest przy zachowaniu:

- a) preferencji społecznych,
- b) mechanizmów rynkowych.

Art. 6. Polityka mieszkaniowa państwa prowadzona jest przez:

- a) instytucje do tego celu powołane,
- b) wsparcie finansowe ze środków budżetowych,
- c) wprowadzenie mechanizmów prawnych umożliwiających i stymulujących zaangażowanie środków pozabudżetowych w zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

Art. 7. 1. Realizacja celu polityki mieszkaniowej oznacza, że każda polska rodzina zaspokaja swoje potrzeby mieszkaniowe na jednej z dwóch dróg:

- a) w drodze najmu lub
- b) w drodze własności.

2. Każda polska rodzina w miarę swych potrzeb i możliwości ma możliwość zmiany statusu:

- a) z najemcy na właściciela przez zakończenie stosunku najmu i zakup na rynku własnego mieszkania i
- b) z właściciela na najemcę przez sprzedaż na rynku własnego mieszkania i wejście w stosunek najmu z właścicielem innego mieszkania.

3. Tworzy się prawne możliwości własności dzielonej, w której rodzina jest w części właścicielem i w części najemcą tego samego mieszkania w drodze wykupu sukcesywnego (ang. *shared ownership*).

2. ROZDZIAŁ 2. ZASADY I NARZĘDZIA POLITYKI MIESZKANIOWEJ PAŃSTWA

2.1. Potrzeby mieszkaniowe i Narodowy Program Budownictwa Mieszkaniowego⁴

Art. 8. Podstawą dla intensywności działań prowadzonych w ramach polityki mieszkaniowej państwa jest wielkość potrzeb mieszkaniowych na danym terenie.

Art. 9. Ocena potrzeb mieszkaniowych na terenie każdej gminy należy do władz gminy

Art. 10. Suma potrzeb mieszkaniowych wszystkich gmin jest podstawą do budowy Narodowego Programu Budownictwa Mieszkaniowego zwanego w skrócie NPBm.

Art. 11. 1. Narodowy Program Budownictwa Mieszkaniowego tworzony jest z założeniem pełnego pokrycia potrzeb mieszkaniowych w okresie nie dłuższym niż 10 lat i jest corocznie aktualizowany.

2. Narodowy Program Budownictwa Mieszkaniowego jest przyjmowany przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej w drodze ustawy⁵.

2.2. Ogólne zasady zaspakajania potrzeb mieszkaniowych

Art. 12. W swej polityce mieszkaniowej państwo kieruje się zasadą jednakowego zaspokajania potrzeb i uwzględniania preferencji społecznych na terenie całego terytorium niezależnie od stopnia zurbanizowania terenu i odległości od centrów administracyjnych.

Art. 13. W swej polityce mieszkaniowej państwo kieruje się zasadą rozdzielenia finansowania budowy i eksploatacji zasobów mieszkaniowych od pomocy finansowej dla uboższych warstw społecznych.

Art. 14. 1. Dla finansowania zadań wynikających z NPBm tworzy się Narodowy Fundusz Inwestycyjny Mieszkalnictwa NFIM złożony z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego i Gminnych Funduszy Mieszkaniowych.

2. Krajowy Fundusz Mieszkaniowy służy do centralnego gromadzenia środków na realizację NPBm i finansowania zadań NPBm w poszczególnych gminach za pośrednictwem właściwych Gminnych Funduszy Mieszkaniowych.

⁴ Być może punkt ten należy rozwinąć w odrębny rozdział poświęcony NPBm.

⁵ Na takiej samej zasadzie jak ustawa budżetowa, z którą powinien być ściśle związany.

Art. 15. 1. Przy Narodowym Funduszu Inwestycji Mieszkaniowych tworzy się Narodową Radę Mieszkalnictwa, zwana w skrócie NRM, pełniącą dla Funduszu funkcję rady nadzorczo-programowej.

2. Do zadań Narodowej Rady Mieszkalnictwa oprócz zwykłych zadań rady nadzorczej należą:

- analiza aktualnej sytuacji mieszkaniowej,
- analiza dotychczasowych efektów rzeczowych działalności Funduszu,
- wytyczanie kierunków aktywności Funduszu,
- sprawozdawczość wobec rządu.

3. Narodowa Rada Mieszkalnictwa posiada kompetencje inicjatywy ustawodawczej w zakresie mieszkalnictwa i Prawa budowlanego.

2.3. Ogólne zasady tworzenia zasobów mieszkaniowych

Art. 16. 1. W swej polityce mieszkaniowej państwo kieruje się zasadą pełnego respektowania prawa własności i zasad wolnego rynku.

2. W zakresie stosunków cywilno-prawnych związanych z budownictwem mieszkań i ich eksploatacją instytucje państwowe zobowiązane są do równego traktowania wszelkich podmiotów gospodarczych niezależnie od ich formy prawnej.

3. Wybór wykonawców realizujących nowe inwestycje mieszkaniowe ze środków publicznych nie może być uzależniony od formy prawnej podmiotu.

Art. 17. Państwo szczególną preferencją otacza wszelkie formy budownictwa mieszkaniowego bez zysku.

Art. 18. 1. Narodowy Program Budownictwa Mieszkaniowego realizowany jest przede wszystkim w formie czynszowego budownictwa społecznego, dostosowanego do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych tych warstw ludności, które nie są w stanie zaspokoić swych potrzeb na rynku mieszkań własnościowych⁶.

2. Zasadniczą cechą tego rodzaju budownictwa jest tworzenie i utrzymywanie zasobów z pełnym pokryciem kosztów wynikających z relacji rynkowych, lecz bez zysku.

3. Narodowy Program Budownictwa Mieszkaniowego uwzględnia również

⁶ Wynika to z faktu, że budownictwo mieszkania dla takich warstw ludności od szeregu lat praktycznie zanikło i potrzeby w tej dziedzinie są najbardziej nabrzmiałe.

własnościowe budownictwo społeczne wznoszone przez inwestorów prywatnych i zbiorowych zarówno w ramach budownictwa indywidualnego na własne⁷ potrzeby jak też w ramach budownictwa wielorodzinnego realizowanego przez inwestorów zbiorowych.⁸

4. Narodowy Program Budownictwa Mieszkaniowego może uwzględniać również budownictwo komercyjne na zasadzie odrębnych umów zawieranych z deweloperami.⁹

Art. 19. 1. Narodowy Program Budownictwa Mieszkaniowego uwzględnia potrzeby mieszkaniowe młodych małżeństw i potrzeby osób ubiegających się o wynajem względnie kupno pierwszego w życiu mieszkania.

2. Potrzeby takie ustalane są w drodze analiz demograficznych i socjologicznych i stanowią wyodrębnioną pozycję w NPBM.

Art. 20. Realizacja NPBM nie stoi w sprzeczności z komercyjnym budownictwem mieszkaniowym, lecz traktuje je jako uzupełnienie oferty dla lepiej uposażonych warstw ludności, które mogą sobie pozwolić na zakup mieszkania na własność korzystając przy tym z własnych zasobów finansowych i z kredytu bankowego.

Art. 21. 1. W swej polityce mieszkaniowej państwo wspiera wszelkie formy budownictwa mieszkaniowego, w tym budownictwo dla zysku, traktując zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jako potrzebę nadrzędną.

2. Wśród różnych form wsparcia państwo stosuje w odniesieniu do działań zmierzających do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych preferencyjną politykę podatkową.

2.4. Ogólne zasady utrzymywania zasobów mieszkaniowych

Art. 22. 1. Przywraca się pełne respektowanie zasad prawa cywilnego w sferze mieszkalnictwa, a w szczególności w stosunkach między właścicielem i lokatorem.¹⁰

⁷ Inwestor prywatny budujący na swe własne potrzeby uczestniczy w NPBM i powinien mieć zapewnione wsparcie ze strony NFIM.

⁸ Dotyczy to budownictwa społecznego, lecz w formie z góry przewidzianej do wykupu mieszkań na własność i realizowanej z różnym udziałem finansowym przyszłych właścicieli.

⁹ Dotyczy to budowy osiedli i budynków wielorodzinnych wznoszonych dla zysku z udziałem zasobów mieszkaniowych budowanych na potrzeby NPBM i przekazywanych na jego rzecz.

¹⁰ Trzeba wprowadzić zmiany do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o

2. Administrator lokalu stanowiącego część publicznego zasobu mieszkaniowego zobowiązany jest do ustalenia faktycznych kosztów utrzymania lokalu z uwzględnieniem działalności remontowej zapobiegającej technicznej degradacji zasobu.

3. Opłaty czynszowe wnoszone za lokal wchodzący w skład publicznych zasobów mieszkaniowych nie mogą być mniejsze niż koszt utrzymania lokalu.

4. Opłaty czynszowe wnoszone za lokal wchodzący w skład publicznych zasobów mieszkaniowych mogą być:

- a) wnoszone w całości przez lokatora,
- b) wnoszone w części przez lokatora i w części przez inny podmiot; w szczególności mogą mieć postać dodatków mieszkaniowych wpłacanych przez gminę,
- c) wnoszone w całości przez inny podmiot; w szczególności mogą być wpłacane przez gminę w postaci dodatków mieszkaniowych o równowartości 100 % czynszu .

5. Dodatki mieszkaniowe wpłacane przez gminę obciążają budżet gminy w pozycji pomoc społeczna, a nie w pozycji budownictwo lub wydatki mieszkaniowe.

6. Niedopuszczalne jest zacieranie informacji o faktycznych kosztach utrzymania lokalu przez zaniżanie czynszu poniżej kosztów utrzymania lokalu.

2.5. Narzędzia realizacji polityki mieszkaniowej państwa

Art. 23. Państwo realizuje swoją politykę mieszkaniową i NPBM przez:

- a) instytucje do tego celu powołane,
- b) wsparcie finansowe ze środków budżetowych,
- c) wprowadzenie mechanizmów prawnych umożliwiających i stymulujących zaangażowanie środków pozabudżetowych w zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

Art. 24. 1. Podstawową instytucją kierującą realizacją NPBM jest Narodowa Rada Mieszkalnictwa NRM.

2. Na wniosek NRM w drodze rozporządzenia Rady Ministrów mogą być tworzone i likwidowane inne instytucje współpracujące z NRM i jej podległe niezbędne do realizacji NPBM.

Art. 25. 1. Podstawowym źródłem finansowania realizacji NPBM są środki Narodowego Funduszu Inwestycji Mieszkalnictwa, na który składają się

zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 (Dz.U. z 2001r. Nr 71, poz. 733) zrównujące uprawnienia właścicieli i najemców i przywracające ważność kodeksu cywilnego w obszarze mieszkalnictwa.

Krajowy Fundusz Mieszkaniowy i Gminne Fundusze Mieszkaniowe

2. W sensie prawnym NFIM stanowi towarzystwo funduszy inwestycyjnych i działa w oparciu o ustawę o funduszach inwestycyjnych z dnia 27 maja 2004 r. (Dz.U. z 2004 r. Nr 146, poz. 1546 z późn. zm.)¹¹

3. Krajowy Fundusz Mieszkaniowy stanowi fundusz inwestycyjny zamknięty w sensie Działu V Rozdziału 3 ustawy o funduszach inwestycyjnych

4. Gminne Fundusze Mieszkaniowe stanowią subfundusze Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w sensie ustawy o funduszach inwestycyjnych¹².

Art. 26. NPBM może być realizowany ze wszelkich źródeł zgodnych z prawem.

Art. 27. 1. Do ustawy budżetowej wprowadza się po stronie przychodów pozycję wydzieloną o nazwie „Przychody budżetowe wniesione przez budownictwo mieszkaniowe”. W pozycji tej odnotowuje się wszelkie przychody z tytułu wpływów podatkowych oraz oszczędności budżetowych, będące zasługą wszelkich podmiotów realizujących zadania na rzecz budownictwa mieszkaniowego¹³.

2. Do ustawy budżetowej wprowadza się po stronie rozchodów pozycję wydzieloną „Udziały w KFM”. W pozycji tej umieszcza się kwotę odpowiadającą wykupionym przez budżet certyfikatom uczestnictwa w KFM.

3. Pozycja „Udziały w KFM” nie może być mniejsza niż 50 % pozycji „Przychody budżetowe wniesione przez budownictwo mieszkaniowe”.

¹¹ Inne rozwiązanie polegałoby na utworzeniu NFIM jako kolejnego NFI. Wówczas NFIM działałby na podstawie ustawy z dnia 30 kwietnia 1993 r. o narodowych funduszach inwestycyjnych i ich prywatyzacji (Dz.U. z 1993 r. Nr 44, poz. 202). Niezbędna byłaby nowelizacja tej ustawy lub uchwalenie na wzór ustawy o NFI nowej ustawy prowadzącej do utworzenia NFIM.

¹² Zgodnie z ustawą o funduszach inwestycyjnych subfundusze nie mają osobowości prawnej (art. 159 ust. 3). Jednakże w tym przypadku pożądane byłoby, aby GFM posiadały ograniczoną osobowość prawną, aczkolwiek ich działalność powinna podlegać kontroli ze strony KFM pod względem finansowym i kontroli ze strony NRM pod względem merytorycznym. Sprawa praw i kompetencji dla GFM wymaga dyskusji.

¹³ Sposób obliczania korzyści budżetowych innych niż wpływy podatkowe (np. przez wzrost zatrudnienia i zmniejszenie zasiłków dla bezrobotnych, wydatków na ubezpieczenie itp. będzie ustalony w odrębnym trybie).

4. Zakup przez budżet państwa certyfikatów inwestycyjnych w KFM następuje w trybie miesięcznym bezpośrednio po zakończeniu przez urzędy skarbowe Rzeczypospolitej Polskiej analizy wpływów za dany miesiąc.

Art. 28. 1. Rada Ministrów w drodze rozporządzeń może dokonywać dodatkowych zakupów certyfikatów inwestycyjnych w KFM. Zakupy te będą dokonywane ze specjalnego funduszy gwarancyjnego uruchamianego w sytuacji, gdy rynkowej wartości certyfikatu inwestycyjnego w KFM groziłaby obniżka. Rynkowi uczestnicy KFM powinni w ten sposób mieć gwarancję, że wartość posiadanych przez nich certyfikatów inwestycyjnych jest wolna od ryzyka rynkowego

2. Certyfikaty inwestycyjne emitowane przez KFM są przedmiotem obrotu giełdowego¹⁴.

3. Obrót certyfikatami inwestycyjnymi KFM i przyrost ich wartości są wolne od jakichkolwiek podatków¹⁵.

¹⁴ Ustawa o funduszach inwestycyjnych nie dopuszcza swobodnego obrotu jednostkami uczestnictwa, jakie emituje fundusz otwarty. Są one sprzedawane poszczególnym uczestnikom imiennie i fundusz prowadzi rejestr uczestników (art. 87). Uczestnicy mają jedynie prawo zażądać od funduszu odkupienia jednostek, a jednostka uczestnictwa nie może być zbyta przez uczestnika na rzecz osób trzecich (art. 83 ust. 2). Jest to podstawowy powód, dla którego Krajowy Fundusz Mieszkaniowy nie powinien być funduszem otwartym, lecz funduszem zamkniętym. Fundusz taki emituje certyfikaty inwestycyjne, które zgodnie z art. 117 ust. 1 mogą być dopuszczone do publicznego obrotu. Dopuszczenie do obrotu uczyni uczestnictwo w Funduszu bardziej atrakcyjnym i może stworzyć z certyfikatów inwestycyjnych rodzaj pieniędzy. Zgodnie z art. 121 ust. 1 mogą one być emitowane jako papiery wartościowe imienne lub na okaziciela. Każda z tych form ma inne zalety i ograniczenia, toteż rodzaj certyfikatów powinien być jeszcze przedmiotem dyskusji.

¹⁵ Jest to jeden z zasadniczych mechanizmów preferencyjnych skłaniających do lokowania oszczędności w NFIM.

3. ROZDZIAŁ 3. TWORZENIE ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

3.1. Budowa mieszkań na wynajem

3.1.1. Budowa mieszkań w trybie budownictwa społecznego

Art. 29. Za budownictwo społeczne uważa się każdy rodzaj budownictwa mieszkaniowego spełniający następujące warunki:

- 1) inwestycja budowlana jest realizowana bez zysku,
- 2) inwestycja stanowi element wypełnienia NPBM,
- 3) usytuowanie budynku i standard techniczny lokali spełniają kryteria ustalone dla budownictwa społecznego przez NRM¹⁶.

Art. 30. 1. Inwestorem obiektu wznoszonego w ramach budownictwa społecznego jest zawsze NFIM działający za pośrednictwem swych filii.

2. NFIM może powierzyć funkcję inwestora dowolnie wybranemu podmiotowi prawnemu zaakceptowanemu przez NRM. W szczególności inwestorami w ramach budownictwa społecznego mogą być samorządy terytorialne, zakłady pracy, spółdzielnie, fundacje, towarzystwa i osoby prywatne.

3. Podmiot, któremu NFI powierzył funkcje inwestora dla obiektu budownictwa społecznego pełni funkcję inwestora zastępczego.

Art. 31. Budownictwo spółdzielcze jest uznawane za budownictwo społeczne, jeśli spełnia warunki określone w Art. 28.

Art. 32. Inwestor zastępczy wybierany jest w drodze publicznej licytacji. Warunki dopuszczenia i tryb przeprowadzenia licytacji ustala i podaje do wiadomości publicznej NRM.

Art. 33. Inwestor zastępczy działa zgodnie z zasadami rynkowymi i otrzymuje za swą pracę należność (wynagrodzenie) zgodnie z zasadami ustalonymi w warunkach licytacji.

Art. 34. Inicjatywa budowlana w odniesieniu do konkretnej inwestycji może pochodzić "odgórnie", tj. od NFIM lub "oddolnie", tj. od samorządu lokalnego, potencjalnego inwestora zastępczego lub przyszłych najemców.

¹⁶ W ramach budownictwa społecznego korzystającego ze środków publicznych nie można finansować luksusu mieszkaniowego. Z zasady tej wyłączone są przypadki, gdy chodzi o inwestycje łączone i w grę wchodzi korzyści dla budownictwa społecznego skojarzonego z innymi rodzajami budownictwa.

Art. 35. Warunkiem rozpoczęcia procedury licytacyjnej w odniesieniu do inwestycji jest:

- 1) zgodność inwestycji z NPBM,
- 2) zgodność z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- 3) uzyskanie pełnego finansowania dla inwestycji; przez pełne finansowanie rozumie się zgromadzenie na właściwym GFM środków niezbędnych do sfinansowania inwestycji lub przedstawienie biznes planu ukazującego pokrycie finansowe dla inwestycji wraz z harmonogramem płatności, źródłami finansowania i gwarancjami.

Art. 36. W przypadku gdy środki inwestycyjne zgromadzone na GSM pochodzą w całości ze źródeł lokalnych, inwestorem jest GSM, a w przypadku, gdy inwestycja jest finansowana w całości lub części ze środków KFM inwestorem z mocy prawa staje się KFM.

Art. 37. KFM może przekazać swe uprawnienia GFM zachowując funkcje nadzorcze nad całą inwestycją.

Art. 38. Podmiot uczestniczący w licytacji na pełnienie funkcji inwestora zastępczego może zadeklarować udział w częściowym lub całkowitym finansowaniu inwestycji. Deklaracja taka jest uwzględniana przy rozstrzygnięciu licytacji.

Art. 39. W umowie na pełnienie funkcji inwestora zastępczego określa się sposób zabezpieczenia wkładu finansowego inwestora zastępczego. Może to być własność certyfikatów inwestycyjnych KFI lub współwłasność (hipoteczna) zrealizowanej inwestycji. Współwłasność obiektu zrealizowanego w ramach budownictwa społecznego na wynajem nie narusza w danym obiekcie zasad ustalania czynszu jednolitych dla całych zasobów mieszkaniowych na wynajem zrealizowanych w ramach NPBM.

Art. 40. Wybór wykonawców i dostawców uczestniczących w realizacji inwestycji odbywa się w drodze publicznej otwartej licytacji ofert.

Art. 41. KFI organizuje licytacje ofert dla dostawców materiałów i wyrobów na skalę regionalną lub ogólnokrajową¹⁷.

¹⁷ Wygranie licytacji na taką skalę gwarantuje dostawcy stabilny rynek zbytu, likwidację kosztów związanych z utrzymaniem personelu handlowego i z marketingiem. Musi więc skutkować cenami zdecydowanie niższymi niż aktualne ceny rynkowe. Jest to jeden z podstawowych warunków ograniczenia ceny 1m² w budownictwie

Art. 42. Wszelkie dokumenty związane z przygotowaniem i rozstrzygnięciem licytacji prowadzących do wyboru inwestorów zastępczych, wykonawców i dostawców zaangażowanych w realizację inwestycji budownictwa społecznego są jawne i publikowane w Internecie.

Art. 43. Narodowa Rada Mieszkalnictwa przygotowuje zasady określające, w jakich przypadkach i na jakich warunkach mieszkania budowane na wynajem mogą podlegać wykupowi przez lokatorów zarówno w trybie jednorazowego aktu kupna-sprzedaży jak też w trybie wykupu sukcesywnego (ang. *shared ownership*).

3.1.2. Budowa mieszkań na wynajem dla zysku

Art. 44. Budownictwo mieszkaniowe realizowane przez przedsiębiorców budowlanych celem wynajmu innym podmiotom na zasadach rynkowych określa się jako komercyjne budownictwo czynszowe

Art. 45. Działalność inwestycyjna deweloperów w zakresie komercyjnego budownictwa czynszowego jest ograniczana wyłącznie wymogami prawa i w swej działalności budowlanej deweloperzy korzystają z pełni swobód rynkowych.

Art. 46. 1. Zarówno standard budowanych mieszkań jak i warunki najmu w wybudowanych przez deweloperów zasobach są regulowane wyłącznie przez rynek i w niczym nie jest ograniczane ich korzystanie z prawa własności.

2. Państwo nie ingeruje w powierzchnię, standard, czy lokalizację mieszkań budowanych na wynajem dla zysku.

3. Państwo nie ingeruje w treść umów najmu zawieranych między właścicielami i najemcami.

Art. 47. W zakresie, w jakim budowa mieszkań na wynajem przez deweloperów wpisuje się w NPB, deweloperzy mogą korzystać ze środków NFIM.

Art. 48. Narodowa Rada Mieszkalnictwa przygotowuje zasady określające warunki i zakres korzystania przez deweloperów ze środków NFIM.

Art. 49. 1. Pomoc finansowa ze środków NFIM jest udzielana w postaci kredytu bezpośrednio z aktywów zgromadzonych na GFM, a kredytodawcą jest KFM.

2. Warunki udzielania kredytu i warunki jego spłaty są ustalane w umowie zawieranej bezpośrednio między KFM i kredytobiorcą. Depozytariusz poza opłatami z tytułu czynności bankowych nie ma prawa obciążać umowy żadnymi innymi kosztami. W szczególności nie ma prawa naliczania odsetek od kredytu.

[mieszkaniowym realizowanym ze środków publicznych w budownictwie społecznym.](#)

3. Kredyt udzielany na rzecz inwestora budownictwa indywidualnego może być oprocentowany lub nieoprocentowany.

4. Ramową umowę kredytową opracowuje zarząd KFM i zatwierdza NRM. Stanowi ona jednolity wzorzec dla wszystkich umów kredytowych zawieranych na terenie całego kraju.

5. Warunki określone w ramowej umowie kredytowej mogą być uzależnione od parametrów, jakie NRM uzna za celowe dla uwzględnienia warunków i kolejności kredytowania z punktu widzenia efektywności w realizacji NPB.

6. Umowa kredytowa może być zawarta w sposób odniesiony do wartości materiałów i wyrobów budowlanych. Wartość kredytu może być automatycznie zmieniana uwzględniając ruch cen na rynku.

Art. 50. Podstawową formą współpracy deweloperów z NFIM są umowy zawierane przez GSM z deweloperami, na zasadzie których deweloperzy korzystają z atrakcyjnych lokalizacji i kredytu ze środków GSM pod warunkiem, że w ramach realizowanej przez siebie inwestycji wybudują również część mieszkań na własność NFIM. Powstałe w ten sposób zasoby powiększają gminne zasoby mieszkaniowe i podlegają zasadom czynszowym ustalonym przez NRM.

Art. 51. 1. Spółdzielnie budownictwa mieszkaniowego realizujące inwestycje mieszkaniowe dla zysku są traktowane jak pozostali deweloperzy

2. Ta sama spółdzielnia oprócz budownictwa dla zysku może prowadzić inwestycje mieszkaniowe dla swych członków bez zysku. W zakresie takiej inwestycji korzysta z pełni praw i udogodnień przewidzianych dla budownictwa społecznego.

3.2. Budowa mieszkań własnościowych

3.2.1. Budownictwo indywidualne

Art. 52. Za budownictwo indywidualne uznaje się każdą inwestycje mieszkaniową realizowaną na potrzeby mieszkaniowe rodziny inwestora, tj. taką, która po zakończeniu budowy stanowi mieszkanie rodziny inwestora.

Art. 53. Typową formą budownictwa indywidualnego jest budownictwo jednorodzinne na własnej działce. Za budownictwo indywidualne uznaje się również inne formy, jeśli spełniają kryterium określone w Art. 49.

Art. 54. 1. Budownictwo spełniające warunek z Art. 49 traktowane jest jako budownictwo bez zysku.

2. W granicach standardu określonego dla takiego budownictwa przez NRM budownictwo indywidualne korzysta z wszelkich środków i udogodnień przeznaczonych na budownictwo społeczne. W szczególności budownictwo indywidualne korzysta ze środków finansowych NFIM.

Art. 55. 1. Pomoc finansowa ze środków NFIM jest udzielana w postaci kredytu bezpośrednio z aktywów zgromadzonych na GFM, a kredytodawcą jest KFM.

2. Warunki udzielania kredytu i warunki jego spłaty są ustalane w umowie zawieranej bezpośrednio między KFM i kredytobiorcą. Depozytariusz poza opłatami z tytułu czynności bankowych nie ma prawa obciążać umowy żadnymi innymi kosztami. W szczególności nie ma prawa naliczania odsetek od kredytu.

3. Kredyt udzielany na rzecz inwestora budownictwa indywidualnego może być oprocentowany lub nieoprocentowany.

4. Ramową umowę kredytową opracowuje zarząd KFM i zatwierdza NRM. Stanowi ona jednolity wzorzec dla wszystkich umów kredytowych zawieranych na terenie całego kraju.

5. Warunki określone w ramowej umowie kredytowej mogą być uzależnione od parametrów, jakie NRM uzna za celowe dla uwzględnienia warunków i kolejności kredytowania z punktu widzenia efektywności w realizacji NPBm.

6. Umowa kredytowa może być zawarta w sposób odniesiony do wartości materiałów i wyrobów budowlanych. Wartość kredytu może być automatycznie zmieniana uwzględniając ruch cen na rynku.

Art. 56. Środki NFIM wykorzystane przy budowie domu indywidualnego są zabezpieczone na hipotece domu i podlegają spłacie przy oprocentowaniu odpowiadającym wskaźnikowi inflacji.

Art. 57. 1. W przypadku sprzedaży domu wybudowanego ze wsparciem ze środków NFIM przed upływem 5 lat właściciel domu zobowiązany jest wykupić od NFIM całą hipotekę, jeśli do tej pory pozostaje ona w części własnością NFIM.

2. W przypadku sprzedaży takiego domu po okresie dłuższym od 5 lat sprzedaż wymaga uzgodnienia z NFIM warunków spłaty pozostałej części kredytu, a w szczególności uzgodnienia na kim spoczywa obowiązek spłacenia reszty kredytu - na nowym, czy starym właścicielu.

Art. 58. Budownictwo indywidualne wykraczające poza standard określony przez NRM jest realizowane na zasadach rynkowych i finansowane

jest ze środków własnych inwestora oraz środków uzyskanych przez niego na rynku kredytowym.

Art. 59. W przypadkach uzasadnionych realizacją NPBm GSM może wesprzeć realizację budownictwa indywidualnego przekraczającego standard wyznaczony przez NRM. Dotyczy to w szczególności budownictwa osiedlowego, przy którym wykorzystuje się wspólnie potencjał wykonawczy na rzecz budownictwa społecznego i budownictwa indywidualnego.

3.2.2. Budownictwo mieszkań na własność dla zysku

Art. 60. Budownictwo mieszkaniowe realizowane przez przedsiębiorców budowlanych celem sprzedaży innym podmiotom na zasadach rynkowych określa się jako budownictwo deweloperskie.

Art. 61. Działalność inwestycyjna deweloperów w zakresie budownictwa mieszkaniowego na sprzedaż jest ograniczana wyłącznie wymogami prawa i w swej działalności budowlanej deweloperzy korzystają z pełni swobód rynkowych.

Art. 62. 1. Zarówno standard budowanych mieszkań jak i warunki sprzedaży w wybudowanych przez deweloperów zasobach są regulowane wyłącznie przez rynek i w niczym nie jest ograniczane ich korzystanie z prawa własności.

2. Państwo nie ingeruje w powierzchnię, standard, czy lokalizację mieszkań w budownictwie deweloperskim.

3. Państwo nie ingeruje w treść umów kupna-sprzedaży zawieranych między deweloperami, a nabywcami mieszkań.

Art. 63. W zakresie, w jakim budownictwo deweloperskie wpisuje się w NPBm, deweloperzy mogą korzystać ze środków NFIM.

Art. 64. Narodowa Rada Mieszkalnictwa przygotowuje zasady określające warunki i zakres korzystania przez deweloperów ze środków NFIM w zakresie budownictwa deweloperskiego.

Art. 65. Podstawową formą współpracy deweloperów z NFIM są umowy zawierane przez GSM z deweloperami, na zasadzie których deweloperzy korzystają z atrakcyjnych lokalizacji i kredytu ze środków GSM pod warunkiem, że w ramach realizowanej przez siebie inwestycji wybudują również część mieszkań na własność NFIM. Powstałe w ten sposób zasoby powiększają gminne zasoby mieszkaniowe i podlegają zasadom czynszowym ustalonym przez NRM.

Art. 66. Spółdzielnie budownictwa mieszkaniowego mogą występować na rynku w charakterze deweloperów i realizować

budownictwo deweloperskie. Są wówczas traktowane jak pozostali deweloperzy.

Art. 67. Nabywcy mieszkań deweloperskich korzystają ze wsparcia ze środków NFIM w zakresie i na zasadach określonych przez NRM.

Art. 68. 1. Pomoc finansowa ze środków NFIM jest udzielana w postaci kredytu bezpośrednio z aktywów zgromadzonych na GFM, a kredytodawcą jest KFM.

2. Warunki udzielania kredytu i warunki jego spłaty są ustalane w umowie zawieranej bezpośrednio między KFM i kredytobiorcą. Depozytariusz poza opłatami z tytułu czynności bankowych nie ma prawa obciążać umowy żadnymi innymi kosztami. W szczególności nie ma prawa naliczania odsetek od kredytu.

3. Kredyt udzielany na rzecz inwestora budownictwa indywidualnego może być oprocentowany lub nieoprocentowany.

4. Ramową umowę kredytową opracowuje zarząd KFM i zatwierdza NRM. Stanowi ona jednolity wzorzec dla wszystkich umów kredytowych zawieranych na terenie całego kraju.

5. Warunki określone w ramowej umowie kredytowej mogą być uzależnione od parametrów, jakie NRM uzna za celowe dla uwzględnienia warunków i kolejności kredytowania z punktu widzenia efektywności w realizacji NPBm.

6. Umowa kredytowa może być zawarta w sposób odniesiony do wartości materiałów i wyrobów budowlanych. Wartość kredytu może być automatycznie zmieniana uwzględniając ruch cen na rynku.

4. ROZDZIAŁ 4. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

Art. 69. W Narodowym Planie Rozwoju przewidziane są środki na budownictwo mieszkaniowe i gospodarkę mieszkaniową wynoszące 9 - 10 % dochodu narodowego podzielonego. W sumie tej wydzielone są pozycje przeznaczone dla poszczególnych rodzajów inwestorów, gospodarkę mieszkaniową samorządów terytorialnych, Narodowy Fundusz Inwestycji Mieszkaniowych i rezerwa w ilości zgodnej z umowami zawartymi uprzednio przez poszczególnych inwestorów.

Art. 70. Jednym ze stałych źródeł finansowania budownictwa mieszkaniowego jest budżet państwa, a skala zaangażowania tego budżetu jest uregulowana zapisami Rozdziału 1 niniejszej ustawy.

Art. 71. Istnieje wiele źródeł finansowania budownictwa mieszkaniowego:

- 1) środki własne ludności,
- 2) Narodowy Fundusz Inwestycji Mieszkaniowych – NFIM, na który składają się Krajowy Fundusz Mieszkaniowy - KFM i Gminne Fundusze Mieszkaniowe - GFM,
- 3) Fundusze Europejskie - Strukturalne (EFS - Europejski Fundusz Społeczny, EAGGF - Europejski Fundusz Orientacji i Gwarancji Rolnej, EFRR - Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego), Fundusz Spójności (FS) i Inicjatywy Wspólnotowe (URBAN, LEADER)
- 4) wartości wnoszone w drodze aportu przez gminy i inne podmioty prawne,
- 5) wartości niematerialne wkładane w trakcie realizacji inwestycji, np. udział własnej

robocizny inwestora prywatnego lub wolontariuszy,

- 6) fundusze celowe gromadzone na cele mieszkaniowe przez zakłady pracy i inne podmioty prawne,
- 7) kredyt bankowy,
- 8) kredyt kupiecki - świadczenie polegające na dobrowolnym odroczeniu należności za wykonaną dostawę lub usługę,
- 9) inne produkty oferowane na rynku finansowym - fundusze inwestycyjne, dywidendy, odsetki z lokat
- 10) renta wynikająca z przyrostu wartości nieruchomości spowodowanej realizacją inwestycji mieszkaniowych.

Art. 72. 1. O ogólnych zasadach wykorzystania poszczególnych źródeł finansowania decyduje Narodowa Rada Mieszkalnictwa NRM.

2. W przypadku konkretnej inwestycji o wykorzystaniu poszczególnych źródeł finansowania decyduje GFM, który przejmuje odpowiedzialność za stworzenie biznes planu dla inwestycji realizowanej z własnej inicjatywy i kontrolę biznes planu inwestycji realizowanej przy udziale środków z GSM, lecz z inicjatywy innego podmiotu.

Art. 73. W przypadku inwestycji wspieranej ze środków KFM biznes plan podlega kontroli i zatwierdzeniu przez wyspecjalizowane służby KFM.

Art. 74. Rada Ministrów uzgodni z Komisją Europejską zasady wykorzystania funduszy europejskich na cele związane z budownictwem społecznym. W szczególności środki te powinny

być źródłem finansowania dla infrastruktury komunalnej ułatwiającej inwestycje mieszkaniowe.

Art. 75. Priorytety wydatkowania środków pochodzących z funduszy europejskich ustali NRM.

Art. 76. Nadzór na wydatkowaniem funduszy europejskich sprawuje państwo przez powołane do tego organy.

Art. 77. 1. Rada Ministrów w drodze rozporządzenia ustali formy oszczędzania na cele mieszkaniowe przez obywateli i korzyści dla oszczędzających na mieszkanie w sposób zgodny z jedną z form ujętych w rozporządzeniu.

2. Oszczędności obywateli gromadzone na cele mieszkaniowe są:

a) zwolnione od opodatkowania,

b) objęte gwarancjami budżetu państwowego,
c) premiowane z NFIM.

3. Gwarancjami i premiami określonymi w ust. 2 objęte są wszelkie formy oszczędzania na cele mieszkaniowe, które podlegają publicznej kontroli, takie jak kasy mieszkaniowe, książeczki mieszkaniowe, lokaty mieszkaniowe, zakup certyfikatów inwestycyjnych w KFM i inne.

4. Inne przeznaczenie środków objętych korzyściami określonymi w ust. 1 i 2 powoduje przepadek wszelkich korzyści finansowych i konieczność zwrotu dotychczas otrzymanych korzyści.

Art. 78. Aporty, dotacje i darowizny przekazane na rzecz realizacji NPBM są zwolnione od podatku

5. ROZDZIAŁ 5. NARODOWY FUNDUSZ INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH

Art. 79. Tworzy się towarzystwo funduszy inwestycyjnych pod nazwą Narodowy Fundusz Inwestycji Mieszkaniowych Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych w skrócie NFIM. Podstawą prawną dla działalności NFIM jest ustawa o funduszach inwestycyjnych z dnia 27 maja 2004 r. (Dz.U. z 2004 r. Nr 146, poz. 1546 z późn. zm.)

Art. 80. Jednoosobowym założycielem NFIM jest państwo Rzeczypospolita Polska.

Art. 81. Akcje NFIM są przedmiotem obrotu giełdowego.

Art. 82. Tworzy się Narodową Radę Mieszkalnictwa, zwaną w skrócie NRM, pełniącą dla NFIM funkcję rady nadzorczej. NRM pełni dodatkowo funkcję rady programowej dla NFIM. Skład NRM i zasady jej działania reguluje statut NFIM¹⁸.

Art. 83. Statut NFIM przedkłada Sejmowi RP do uchwalenia NRM. Statut NFIM jest przyjmowany w drodze ustawy sejmowej¹⁹

Art. 84. 1. Do zadań Narodowej Rady Mieszkalnictwa oprócz zwykłych zadań rady nadzorczej należą:

- analiza aktualnej sytuacji mieszkaniowej,
- analiza dotychczasowych efektów rzeczowych działalności Funduszu,
- wytyczanie kierunków aktywności Funduszu,
- sprawozdawczość wobec Sejmu.

2. Narodowa Rada Mieszkalnictwa posiada kompetencje inicjatywy ustawodawczej w zakresie mieszkalnictwa i Prawa budowlanego.

Art. 85. Celem NFIM jest pomnażanie wartości certyfikatów inwestycyjnych w prowadzonych przez NFIM funduszach i zysk właścicieli certyfikatów inwestycyjnych przez inwestowanie aktywów w rozwój budownictwa mieszkaniowego na terenie kraju - fundusze gromadzone w NFIM są lokowane w nieruchomościach powstających w ramach NPBM.

Art. 86. Środki NFIM są podstawowym źródłem finansowania dla realizacji Narodowego Programu Budownictwa Mieszkaniowego NPBM.

Art. 87. Narodowy Fundusz Inwestycji Mieszkalnictwa prowadzi fundusz inwestycyjny zamknięty pod nazwą Krajowy Fundusz Mieszkaniowy - w skrócie KFM gromadzący aktywa na skalę krajową i subfundusze dla tego funduszu przypisane poszczególnym gminom i gromadzące aktywa na potrzeby danej gminy. Subfundusze te mają nazwę, w której występuje człon Gminny Fundusz Mieszkaniowy - w skrócie GSM, po czym następuje nazwa danej gminy.

Art. 88. Zasady funkcjonowania KFM i GSM określa statut zgodnie z art. 22 ustawy o funduszach inwestycyjnych. Statut KFM i ramowy statut dla wszystkich GSM ustala NFIM.

Art. 89. Depozytariuszem dla Krajowego Funduszu Mieszkaniowego jest bank Powszechna Kasa

¹⁸ Jest to jedno z kluczowych rozstrzygnięć. Rada musi być powołana tym samym statutom który określa działanie NFIM. Trzeba tu jeszcze określić skład Rady i tryb wyłaniania jej członków. Zapewne najlepiej, aby statut NFIM stanowił załącznik do niniejszej ustawy. Statut powinien też regulować kwestię, czy uczestnicy KFM mają otrzymywać dywidendę.

¹⁹ To dość radykalne rozstrzygnięcie, ale jedyne jakie nadaje pełną niezależność NRM i chroni ją od dewiacji w wyniku nacisków akcjonariuszy NFIM.

Oszczędności Bank Polski SA zwany dalej PKO BP.

Art. 90. Depozytariuszem dla GFM jest bank, z którym zawarł umowę NFIM. Depozytariusz GFM powinien mieć swą siedzibę na terenie tego samego powiatu, co gmina, do której jest przypisany dany GFM lub przynajmniej mieć na terenie tego powiatu swój oddział.

Art. 91. 1. Fundusz założycielski dla KFM pochodzi z wpłaty budżetu państwa.

2. Co roku budżet państwa dokonuje wpłat na rzecz KFM lub/i wykupuje certyfikaty inwestycyjne w KFM na kwotę ustaloną w ustawie budżetowej zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 1.

3. Wpłaty na KFM mogą pochodzić od innych podmiotów.

4. Certyfikaty inwestycyjne KFM są przedmiotem obrotu giełdowego.

Art. 92. Środki gromadzone w KFM lokowane są w GSM lub bezpośrednio w inwestycjach zgodnych z NPBM.

6. ROZDZIAŁ 6. ZAANGAŻOWANIE BUDŻETU PAŃSTWA

Art. 93. Do ustawy budżetowej na rok 2011 wprowadza się po stronie rozchodów pozycję "*Wpłata na fundusz założycielski Krajowego Funduszu Mieszkaniowego*" w kwocie 2 mld zł.

Art. 94. Pozycja w ustawie budżetowej po stronie przychodów o nazwie „*Przychody budżetowe wniesione przez budownictwo mieszkaniowe*”, o której mowa w Art. 27 ustalana jest na dany rok budżetowy w oparciu o analizę dotychczasowych przychodów i planowanego na dany rok zakresu realizacji NPBM.

Art. 95. Pozycja w ustawie budżetowej po stronie rozchodów o nazwie „*Udziały w KFM*” służy do zwrotu co najmniej 50 % rejestrowanych przychodów i oszczędności budżetowych wnoszonych przez budownictwo mieszkaniowe na rzecz tego budownictwa. Pozycja ta jest rozchodowywana sukcesywnie w rytmie miesięcznym przez wpłaty na KFM i zakup certyfikatów inwestycyjnych w KFM. Wartość wpłat budżetowych na KFM i wartość certyfikatów inwestycyjnych w KFM powiększa majątek skarbu państwa.

Art. 96. Uczestnictwo w KFM musi być formą oszczędzania dla inwestorów prywatnych i instytucjonalnych korzystniejszą od innych form oszczędzania. Osiąga się to przez:

a) zgodnie z Art. 28 ust. 2 zarówno przyrost wartości certyfikatów inwestycyjnych jak też

obróć handlowy tymi certyfikatami są wolne od opodatkowania,

b) lokowanie oszczędności w certyfikatach inwestycyjnych KFM jest wolne od ryzyka rynkowego tak jak przy zakupie obligacji państwowych i gwarantuje stały wzrost wartości ulokowanych oszczędności,

c) tempo przyrostu wartości certyfikatów inwestycyjnych zapewnia szybsze pomnażanie kapitału niż w przypadku lokat bankowych lub uczestnictwa w innych funduszach inwestycyjnych.

Art. 97. NFIM w porozumieniu z budżetem państwa zapewnia atrakcyjność zakupów certyfikatów inwestycyjnych KFM dla inwestorów prywatnych i instytucjonalnych. W tym celu obserwuje giełdową wartość certyfikatów inwestycyjnych i poprzez regulację ich liczby dopuszczoną do sprzedaży dba, aby ich wartość rynkowa stale rosła, a tempo przyrostu wartości czyniło ich zakup atrakcyjnym dla innych inwestorów, a w szczególności dla Funduszy Emerytalnych i funduszy inwestycyjnych niskiego ryzyka

Art. 98. W przypadku zagrożenia utratą atrakcyjności dla inwestorów giełdowych budżet państwa dokonuje interwencyjnych zakupów certyfikatów inwestycyjnych KFM.

7. ROZDZIAŁ 7. ZASADY DZIAŁANIA KFM I GFM

Art. 99. KFM jest prowadzone przez towarzystwo funduszy inwestycyjnych o nazwie Narodowy Fundusz Inwestycji Mieszkaniowych Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych.

Art. 100. Szczegółowe zasady działania KFM reguluje statut KFM stanowiący załącznik do niniejszej ustawy²⁰.

Art. 101. Statut KFM umożliwia uczestnikom KFM doroczną wypłatę dywidendy bez konieczności wykupu certyfikatów inwestycyjnych.

²⁰ Trzeba napisać ten załącznik.

W przypadku powstrzymania się uczestnika od poboru dywidendy następuje rewaloryzacja wartości jego uczestnictwa w KFM.

Art. 102. Aktywa KFM pochodzą z:

- 1) jednorazowej wpłaty budżetu państwa w wysokości 2 mld zł stanowiącej fundusz założycielski KFM,
- 2) corocznej wpłaty z budżetu podnoszącej aktywa KFM,
- 3) sprzedaży certyfikatów inwestycyjnych na rynku papierów wartościowych,
- 4) odsprzedaży nieruchomości częściowej lub całkowitej lokatorom zajmującym lokale w zasobach powstałych na wynajem (por. p. 8.2) w wyniku realizacji NPBM,
- 5) dochodów z lokat aktywów na rynku finansowym,
- 6) oprocentowania udzielonych kredytów,
- 7) aportów, dotacji i darowizn.

Art. 103. Budżet państwa jest gwarantem rosnącej wartości certyfikatów inwestycyjnych KFM.

Art. 104. KFM lokuje aktywa w nieruchomości powstające w ramach NPBM i staje się ich właścicielem w części proporcjonalnej do wartości swego udziału w ogólnej wartości nieruchomości.

Art. 105. KFM może być stroną prawną zawierającą umowy na zrealizowanie zadania polegającego na wykonaniu obiektu w ramach NPBM lub warunkującego powstanie takiego obiektu. Wierzytelności KFM z tego tytułu stanowią dokumenty sekurytyzacyjne i mogą podlegać obrotowi.

Art. 106. Środki KFM mogą być wykorzystane do kredytowania zakupu lub budowy mieszkań na własność. Kredytobiorca podpisuje wówczas dokument stanowiący zobowiązanie do zapłaty, który stanowi dokument sekurytyzacyjny i może podlegać obrotowi. Mechanizm ten może być wykorzystywany do udzielania niskooprocentowanych kredytów mieszkaniowych. Zasady udzielania takich kredytów mieszkaniowych i zasady dopuszczenia powstałych w ten sposób wierzytelności do obrotu reguluje statut KFM.

Art. 107. Gminne Fundusze Mieszkaniowe stanowią subfundusze dla KFM.

Art. 108. GFM są gminną kopią KFM z tą różnicą, że KFM jest zasilane z budżetu, a GFM z KFM.

Art. 109. Subfundusz GSM tworzy się dla każdej gminy na terenie państwa w momencie zarejestrowania statutu KFM.

Art. 110. Aktywa zgromadzone na subfunduszu GSM nie mogą być wydane na żaden inny cel dopóki nie powstanie dokument określający politykę mieszkaniową gminy i nie zostanie zaaprobowany przez NRM.

Art. 111. Aktywa GFM pochodzą z:

- 1) jednorazowej wpłaty KFM stanowiącej fundusz założycielski GFM,
- 2) wpłat KFM dla realizacji inwestycji związanych z NPBM zaaprobowanych przez NRM,
- 3) wpłat gminy podnoszących aktywa GFM,
- 4) sprzedaży certyfikatów inwestycyjnych na rynku papierów wartościowych,
- 5) odsprzedaży nieruchomości częściowej lub całkowitej lokatorom zajmującym lokale w zasobach powstałych na wynajem (por. p. 8.2) w wyniku realizacji NPBM,
- 6) dochodów z lokat aktywów na rynku finansowym,
- 7) oprocentowania udzielonych kredytów,
- 8) aportów, dotacji i darowizn.

Art. 112. Aktywa GFM mogą być lokowane w instrumenty rynku pieniężnego emitowane przez gminę na cele związane z realizacją zadań NPBM na terenie gminy. Dotyczy to w szczególności finansowania planu zagospodarowania miejscowego i zakupu obligacji gminnych emitowanych na ten cel.

Art. 113. Aktywa GFM mogą być wykorzystywane do realizacji obiektów zgodnych z NPBM tylko na terenie objętym planem zagospodarowania miejscowego²¹.

Art. 114. Depozytariuszem dla GFM może być bezpośrednio PKO BP lub bank posiadający lokalizację własną lub filii na terenie powiatu, do którego należy dana gmina. Środki KFM przeznaczane na realizację zadań wynikających z NPBM na terenie gminy są wydatkowane przez właściwy terytorialnie subfundusz GFM.

²¹ Warunek ten powinien stworzyć mechanizm skłaniający gminy do przygotowaniu planów zagospodarowania miejscowego.

8. ROZDZIAŁ 8. DROGA DO MIESZKANIA

Art. 115. Istnieją trzy zasadnicze drogi do mieszkania:

- A) prowadząca bezpośrednio do własności mieszkania,
- B) prowadząca do wynajmu mieszkania z możliwością jego wykupu i
- C) wynajmem mieszkania.

8.1. Droga prowadząca do własności

Art. 116. Każdy obywatel pragnący uzyskać mieszkanie na własność może:

- 1) kupić mieszkanie na rynku wtórnym,
- 2) kupić mieszkanie oferowane przez dowolnego inwestora (developera) po wybudowaniu lub w trakcie budowy,
- 3) stać się członkiem inwestora zbiorowego – spółdzielni budownictwa mieszkaniowego – i wspólnie z innymi członkami przystąpić do budowy,
- 4) stać się inwestorem indywidualnym.

Art. 117. 1. W każdym z określonych w Art. 113 czterech form dochodzenia do mieszkania na własność przyszły mieszkaniec może znaleźć pomoc finansową z GFM.

2. Zakres pomocy finansowej, o której mowa w ust. 1 zależy od stopnia zgodności zamierzenia inwestycyjnego z NPBМ i odbywa się według zasad ustalonych przez NRM. Zasady te są jednolite dla całego kraju.

3. Pomoc finansowa udzielana jest bezpośrednio ze środków GFM na zasadzie umowy dwustronnej zawieranej między KFM i osobą zainteresowaną. Forma umowy ustalona jest przez NRM. W wyniku tej umowy pomocobiorca wystawia dokument świadczący o zobowiązaniu finansowym, który ma charakter weksla i może stanowić dokument sekurytyzacyjny.

4. Zabezpieczenie zwrotu środków pomocowych następuje na hipotece nabywanej lub budowanej nieruchomości.

5. Bank będący depozytariuszem środków NFIM nie jest stroną przy zawieraniu umów, o których mowa w ust. 2 i nie ma prawa pobierać z tytułu zawartej umowy prowizji lub naliczać innych kosztów poza kosztami wynikającymi z ogólnej umowy zawartej z NFIM o prowadzenie rejestru aktywów.

Art. 118. 1. Osoba przystępująca do kupna lub budowy mieszkania na własność może w sposób swobodny korzystać ze środków pieniężnych dostępnych na komercyjnym rynku finansowym, tj. z pożyczek i kredytów bankowych.

2. Zaciągnięcie przez inwestora zobowiązania na komercyjnym rynku finansowym związanego z nabyciem lub wybudowaniem mieszkania nie umniejsza jego uprawnień do skorzystania z pomocy ze środków GFM w stopniu określonym w art. 114 ust. 2.

3. W przypadku określonym w ust. 1 pomoc ze strony GSM może mieć charakter gwarancji dla zaciągniętych kredytów i pożyczek.

Art. 119. Inwestor zbiorowy lub indywidualny, który w wyniku umowy z gminą zobowiązuje się do włączenia do inwestycji części lokali przeznaczonych na budownictwo komunalne i pełnienia w wynikającym z tego zakresie funkcji inwestora zastępczego otrzymuje preferencje w dostępie do terenów budowlanych i środków pomocowych ze strony GFM.

8.2. Droga prowadząca do wynajmu mieszkania z możliwością jego wykupu

Art. 120. Osoby, które nie posiadają aktualnie możliwości finansowych by starać się o własność mieszkania, lecz chciałyby w przyszłości stać się właścicielami, a ze względów osobistych, rodzinnych lub zawodowych potrzebują mieszkania zarówno szybko, jak też o określonej lokalizacji mogą skorzystać z jednej z 4 możliwości:

- 1) zapisać się do spółdzielni mieszkaniowej, w której statut umożliwia sukcesywne wchodzenie w uprawnienia właściciela, np. zmianę prawa lokatorskiego na własnościowe i jednorazowe lub stopniowe wykupywanie mieszkania na własność
- 2) przystąpić do towarzystwa budownictwa społecznego TBS, którego statut umożliwia jednorazowe lub stopniowe wykupywanie mieszkania na własność,
- 3) wynajmując mieszkanie komunalne lub zakładowe i starać się o wykupienie mieszkania na własność,
- 4) wynajmując mieszkanie czynszowe i odkupić je od właściciela.

Art. 121. 1. Statuty wspomnianych spółdzielni, TBS-ów, gmin i regulaminy zakładowe pozwalają na równomierne, progresywne lub degresywne raty wykupu mieszkania, co pozwala na wybranie formy najlepiej dostosowanej do możliwości finansowych rodziny.

2. Niezależnie od postanowienia z ust. 1 wszystkie podmioty prawne posiadające czynszowe zasoby mieszkaniowe mogą części lub całości swych zasobów nadać status niezbywalnych. Najemca

przed podpisanie umowy najmu musi mieć świadomość statusu wynajmowanego mieszkania.

Art. 122. Wszystkie formy dochodzenia do własności przez wynajem znajdują wsparcie ze strony KFM za pośrednictwem właściwego GFM. Zakres i forma tego wsparcia jest ustalana przez NRM w sposób jednolity dla całego kraju.

Art. 123. Niezależnie od pomocy ze strony KFM władze gminy mogą w ramach swej polityki mieszkaniowej udzielać dodatkowej pomocy. Pomoc ta powinna dotyczyć w szczególności przygotowywania i udostępniania terenów pod inwestycje mieszkaniowe.

8.3. Wynajem mieszkania

Art. 124. Dla tych kategorii ludności, których nie stać lub które nie chcą lub nie mogą pozwolić sobie ani na jednorazowy, ani na sukcesywny zakup mieszkania na własność, na terenie każdej gminy muszą istnieć możliwości najmu mieszkania. Wyróżnia się tu trzy kategorii takich osób:

- a) osoby o najniższych przychodach bez rysującej się szansy na zmianę tego stanu rzeczy – renciści, osoby pozbawione stałych źródeł dochodu, klienci gminnych ośrodków pomocy społecznej itp.; wśród nich są osoby najuboższe, które nie są w stanie nawet w pełni pokrywać czynszu i wymagają pomocy społecznej ze strony gminy,
- b) osoby o statusie tymczasowym, dla których wykupienie na własność mieszkania nie byłoby rozsądne ze względu na przewidywaną zmianę miejsca zamieszkania,
- c) seniorzy, którzy ze względu na stan zdrowia pragną wynająć mieszkanie bardziej dostosowane do swych potrzeb.

Art. 125. W zależności od kondycji finansowej osoby tych kategorii powinny mieć możliwość:

- a) wynajęcia mieszkania czynszowego w komercyjnych zasobach czynszowych z opłatami czynszowymi ustalonymi w umowie najmu; państwo nie ingeruje w treść tych umów,
- b) wynajęcia mieszkania w społecznych zasobach mieszkaniowych powstałych w ramach NPBM nie wykazujących cech luksusu (określa go NRM), w których czynsz jest ustalany bez zysku i nad którymi zarząd sprawuje gmina; wynajmującym jest w tym przypadku gmina i w zależności od sytuacji materialnej lokatora czynsz jest dzielony na opłaty czynszowe wnoszone przez lokatora i przez ośrodek pomocy gminne w ramach pomocy socjalnej (dodatki mieszkaniowe),
- c) wynajęcia przez gminę lub za zgodą gminy mieszkania w zasobach nie podlegających gminie na warunkach wynegocjowanych przez gminę z właścicielem mieszkania; w tym przypadku najemcą jest gmina i ona ustala zarówno wysokość czynszu jak też podział czynszu na opłaty wnoszone przez lokatora i opłaty wnoszone przez gminę

Art. 126. Środki gromadzone na GFM nie mogą być wydatkowane na pomoc socjalną i dodatki mieszkaniowe. Środki na ten cel muszą pochodzić z pozycji na pomoc socjalną w budżecie gminy lub wpłat innych osób w ramach pomocy socjalnej.

Art. 127. Środki GFM mogą być wykorzystywane na remonty, przebudowę i rozbudowę społecznych zasobów mieszkaniowych.

9. ROZDZIAŁ 9. ZASADY UTRZYMANIA ISTNIEJĄCYCH ZASOBÓW - GOSPODARKA MIESZKANIOWA

9.1. Przywrócenie porządku prawnego w zakresie własności

Art. 128. 1. W ciągu 6 miesięcy od daty wejścia w życie niniejszej ustawy zostanie zakończona ewidencja wszelkich nieruchomości mieszkaniowych, wobec których istnieją roszczenia dawnych właścicieli (lub ich spadkobierców), a którzy zostali pozbawieni własności z naruszeniem prawa w czasie PRL i dokonana zostanie ocena prawna tych roszczeń przez niezależnych biegłych sądowych.

2. Nieruchomości mieszkaniowe zostaną zakwalifikowane do dwóch grup –

- 1) nieruchomości, wobec których roszczenia są uzasadnione i bezsporne, lecz nie zostały do tej

pory zwrócone ze względu na interes obecnego użytkownika,

- 2) nieruchomości, wobec których słuszność roszczeń wymaga orzeczenia sądowego.

Art. 129. 1. W ciągu 9 miesięcy od daty wejścia niniejszej ustawy w życie zostanie uregulowana sytuacja prawna wszystkich nieruchomości z pierwszej grupy, o której mowa w Art. 125. ust. 2.

2. Przywrócenie prawa własności polega na:

- wpisaniu prawnego właściciela do ksiąg wieczystych,
- wydaniu mu dokumentu poświadczającego jego nieprzerwane prawo własności,
- wydaniu mu pisma z przeprosinami i wyrazami ubolewania za bezprawne zawłaszczenie i użytkowanie nieruchomości podpisanego przez

ministra sprawiedliwości i wójta lub burmistrza właściwej gminy,

- wypłacie z budżetu państwa symbolicznej złotówki w charakterze odszkodowania.

Art. 130. Przywrócenie prawa własności nie zmienia dotychczasowych zasad użytkowania, lecz dalsze spory prawne dotyczące odszkodowania za dotychczasowe użytkowanie jak też warunków dalszego użytkowania powinny się toczyć przy prawidłowej ocenie, kto jest właścicielem.

Art. 131. Ministerstwo Sprawiedliwości udzieli pomocy prawnej byłym właścicielom nieruchomości z drugiej grupy, o której mowa w Art. 125. ust. 2. tak, aby wszystkie sprawy sporne zostały wniesione na wokandę najpóźniej w ciągu 12 miesięcy od daty wejścia niniejszej ustawy w życie.

Art. 132. Minister Sprawiedliwości wyda w ciągu 3 miesięcy Rozporządzenie regulujące tryb powoływania biegłych, o których mowa w Art. 125, źródło pokrycia ich należności, tryb przygotowania wniosków i pomocy prawnej potencjalnym właścicielom do rozstrzygnięcia problemów własności nieruchomości należących do drugiej grupy, o której mowa w Art. 125. ust. 2 oraz źródło pokrycia kosztów z tytułu sądowego rozstrzygnięcia problemu własności.

9.2. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi

Art. 133. Budynki mieszkaniowe dzielą się na 3 rodzaje:

- 1) pełna własność właściciela (właścicieli) innego niż gmina,
- 2) pełna własność gminy
- 3) częściowa własność gminy i lokatorów – budynek w trakcie wykupywania przez lokatorów, z własnością podzieloną (*shared-ownership*).

Art. 134. 1. Zarządzanie mieszkaniowymi zasobami gminnymi na terenie danej gminy sprawuje gmina poprzez własny organ wyspecjalizowany w zarządzaniu lub jest powierzone na zasadzie okresowej umowy jednostce wyspecjalizowanej w administrowaniu zasobami mieszkaniowymi.

2. Umowa o administrowanie zawierana jest w drodze przetargu otwartego lub zamkniętego, z uwzględnieniem kwalifikacji, referencji i opinii o dotychczasowych wynikach administrowania. Przy wyborze firmy-administratora nie ma znaczenia jego status prawny.

3. Państwo nie ingeruje w zarząd zasobów mieszkaniowych o innym statusie własnościowym niż państwowy i gminny.

Art. 135. Budynek mieszkalny zgodnie z Art. 62 ustawy Prawo budowlane przechodzi okresowe kontrole. Przyjmuje się, że budynek ma właściwy stan techniczny, gdy:

- 1) spełnia wymagania podstawowe oraz inne warunki określone w Art. 5 ust. 1 ustawy Prawo budowlane,
- 2) ma wyposażenie w podstawowe instalacje techniczne: elektroenergetyczną, zimnej wody, kanalizacji, ciepłej wody (lub urządzeń do automatycznego podgrzewania wody), centralnego lub bezobsługowego lokalnego ogrzewania, a także instalacje i/lub urządzenia przewodowej lub bezprzewodowej telefonii i internetu,
- 3) spełnia wymagania estetyczne, co w szczególności dotyczy elewacji wpływających na estetykę miasta.

Art. 136. Budynki, których stan nie odpowiada powyższym wymaganiom powinny zostać podzielone na dwie grupy:

- 1) budynki, których remont i modernizacja są ekonomicznie opłacalne, a także zabytki, których remont uzasadniony jest względami kulturowo-historycznymi,
- 2) budynki, które ze względu na nieopłacalność remontu przeznaczone są do rozbiórki.

Art. 137. 1. Właściciele lub współwłaściciele budynków pierwszej grupy, poza środkami przeznaczonymi na bieżące utrzymanie nieruchomości, tworzą fundusz remontowy przeznaczony na okresowo wykonywane remonty i modernizacje. Wysokość tego funduszu nie powinna być mniejsza niż 0,6% wartości odtworzeniowej budynku w skali rocznej. Państwo stymuluje wykonywanie remontów i modernizacji przy wykorzystaniu takich środków jak podatkowa ulga remontowa, czy też premie z tytułu modernizacji energetycznej (np. Fundusz Termomodernizacji).

2. Budynki drugiej grupy powinny zapewniać mieszkańcom bezpieczeństwo, chronić przed zimą w okresie zimowym oraz zapewnić funkcjonowanie istniejących w nich urządzeń i instalacji.

9.3. Polityka czynszowa i pomoc mieszkaniowa

Art. 138. W mieszkaniach komunalnych i Skarbu Państwa czynsze ustalane są na podstawie czterech odrębnie ujmowanych składników:

- 1) kosztów użytkowania gruntu - podatek gruntowy i opłaty z tytułu wieczystego użytkowania,
- 2) amortyzacji,
- 3) kosztów bieżącej eksploatacji i remontów,
- 4) opłat za usługi komunalne.

Art. 139. 1. Pomoc finansowa dla osób i rodzin nie będących w stanie samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych może być udzielana w następujących formach:

- a) zakwaterowanie w mieszkaniu socjalnym (ograniczony standard) i dodatek mieszkaniowy pokrywający część czynszu,
- b) zakwaterowanie w mieszkaniu komunalnym (o czynszu regulowanym, tj. ustalonym na podstawie czterech składników wymienionych w Art. 135 bez zysku) i dodatek mieszkaniowy pokrywający część czynszu,
- c) najem przez gminy mieszkań należących do innych właścicieli i ich wynajem osobom i rodzinom kwalifikującym się do przydziału mieszkania komunalnego i dodatek mieszkaniowy pokrywający część czynszu,
- d) pomoc w pokrywaniu kosztów zajmowanego lokalu (poza zasobami komunalnymi) - dodatek mieszkaniowy pokrywający część czynszu,

- e) bon mieszkaniowy (opiewający na kwotę zależną od wielkości rodziny i jej dochodów, a także od wysokości czynszów na danym terenie) uprawniający do uzyskania dopłaty do czynszu w przypadku samodzielnego najmu mieszkania - dodatek mieszkaniowy pokrywający część czynszu²².

2. Pomoc finansowa, o której mowa w ust. 1 jest świadczona przez gminę i pochodzi ze środków opieki społecznej, a nie z zasobów GFM.

Art 140. Niezależnie od pomocy w opłatach czynszowych, o której mowa w Art. 136, ze środków GSM świadczona jest pomoc w uzyskaniu mieszkania w formach ujętych w rozdziale 1.

²² System ten umożliwia świadczenie pomocy mieszkaniowej osobom poszukującym pracy poza miejscem zamieszkania – gmina wypłaca dodatek mieszkaniowy swoim stałym mieszkańcom (zamieszkującym na terenie innej gminy w postaci bonu mieszkaniowego). Pomoc mieszkaniowa dla osób nowo przybyłych jest gminie refundowana poprzez bon z gminy stałego zamieszkania danej osoby lub z budżetu Państwa.

10. ROZDZIAŁ 10. INSTYTUCJE POWOŁANE DO ROZWOJU MIESZKALNICTWA - NARODOWA RADA MIESZKALNICTWA

Art. 141. 1. Narodowa Rada Mieszkalnictwa NRM utworzona według Art. 15 jest organem niezależnym i ograniczonym jedynie wymogami prawa.

2. Celami działania NRM są:

- a) realizacja NPBM,
- b) przyrost wartości certyfikatów inwestycyjnych emitowanych przez KFM.

Art. 142. 1. NRM działa według statutu zatwierdzonego uchwałą sejmową.

2. Statut nadaje NRM kompetencje radę nadzorczą dla NFIM w rozumieniu kodeksu handlowego i określa jej kompetencje w sposób czyniący z niej radę programową dla NFIM.

3. NRM wyznacza cele merytoryczne dla KFM i nadzoruje działalność NFIM oraz zarządu KFM zarówno co do zgodności działania z wyznaczonymi celami jak też pod kątem stałego wzrostu aktywów KFM i stałego wzrostu wartości certyfikatów.

4. Zadania NRM obejmują, obok zwykłych zadań Rady Nadzorczej, również analizę dotychczasowych efektów rzeczowych i wytyczanie kierunków aktywności Funduszu. Do obowiązków i kompetencji Rady należy też sprawozdawczość wobec rządu i inicjatywa ustawodawcza w zakresie mieszkalnictwa i Prawa budowlanego.

5. Członków NRM mianuje Premier na wniosek instytucji reprezentowanych w NRM.

Art. 143. W skład NRM wchodzi przedstawiciele:

- instytucji zobligowanych do realizacji NPBM - Rządu RP, samorządów terytorialnych,

- stowarzyszeń i instytucji reprezentujących beneficjentów NPBM - stowarzyszenia lokatorów, spółdzielczość mieszkaniowa, związki zawodowe, organizacje pozarządowe działające na rzecz budownictwa mieszkaniowego
- stowarzyszeń zawodowych i instytucji związanych z wykonawstwem budowlanym - Stowarzyszenie Architektów Polskich, Towarzystwo Urbanistów Polskich, Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa, Stowarzyszenie Inżynierów i Techników Przemysłu Materiałów Budowlanych,
- stowarzyszeń i instytucji naukowych wspierających realizację NPBM - Polskie Towarzystwo Socjologiczne, Polskie Towarzystwo Ekonomiczne, Instytut Techniki Budowlanej, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, Instytut Rozwoju Miast, szkoły wyższe

Art. 144. W zależności od potrzeb związanych z realizacją NPRM NRM może tworzyć i likwidować swoje wojewódzkie, powiatowe i gminne agendy terenowe. W szczególności może tworzyć oddziały gminne bezpośrednio nadzorujące wydatkowanie środków z GFM i realizację zadań na terenie danej gminy.

Art. 145. 1. NRM przygotowuje pierwszą wersję NPBM i coroczną jego aktualizację i przedkłada ją do uchwalenia przez Sejm w drodze ustawy jako załącznik do ustawy budżetowej

2. NRM składa co roku przed Sejmem RP sprawozdanie z realizacji NPBM i ocenę działań Rządu w tym zakresie.

11. ROZDZIAŁ 11. OBOWIĄZKI WŁADZ PAŃSTWOWYCH I GMINNYCH

Art. 146. Za tworzenie prawnych, organizacyjnych, finansowych i materialnych warunków dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w kraju, a także za realizację NPBM odpowiada Rząd RP.

Art. 147. Po zakończeniu bilansu i podaniu przez GUS wyników NRM składa Sejmowi RP sprawozdanie z realizacji NPBM w zakończonym roku zawierającym również ocenę działań Rządu na rzecz realizacji NPBM i postulaty co do realizacji zaktualizowanego NPBM.

11.1. Gospodarka terenami

Art. 148. Za przygotowanie terenów budowlanych dla budownictwa mieszkaniowego odpowiada gmina.

Art. 149. Warunkiem udostępnienia terenu na potrzeby budownictwa mieszkaniowego jest wcześniejsze wykonanie planu zagospodarowania miejscowego w takim zakresie, który dotyczy danego terenu i powiązania go z istniejącą infrastrukturą.

Art. 150. 1. Gmina przygotowuje tereny pod względem wyposażenia w infrastrukturę techniczną i udostępnia je pod budownictwo mieszkaniowe w sposób komercyjny lub niekomercyjny.

2. W przypadku komercyjnego udostępnienia terenu gmina sprzedaje go w drodze przetargu otwartego.

3. W przypadku niekomercyjnego udostępnienia terenu gmina ogłasza przetarg zamknięty, dostępny jedynie dla instytucji non profit, zajmujących się likwidacją głodu mieszkaniowego na terenie gminy. Teren zostaje wówczas własnością gminy albo może być wniesiony jako aport do przedsięwzięcia związanego z realizacją NPBM.

4. W przypadku komercyjnego udostępnienia terenu gmina może ogłosić przetarg z warunkiem, że część mieszkań musi być wybudowana na potrzeby gminy.

Art. 151. Uzbrojenie terenu jest zadaniem gminy.

Art. 152. Gmina może sprzedać teren nieuzbrojony z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe. Uzbrojenie jest wówczas wykonywane bezpośrednio przed budową budynku mieszkalnego przez inwestora, a fakt ten jest uwzględniany w cenie terenu.

Art. 153. Podatek od nieruchomości jest ustalany na poziomie umożliwiającym pokrycie kosztów uzbrojenia terenu z niewielkim zyskiem. Uzbrajanie terenów przeznaczonych na cele budownictwa mieszkaniowego stanowi dla budżetu gminy inwestycję, a nie stratę.

Art. 154. Przy ustalaniu zamierzeń inwestycyjnych związanych z uzbrojeniem terenu gmina przygotowuje biznes plan. W planie tym uwzględnia się możliwość sfinansowania zamierzenia z wykorzystaniem funduszy unijnych.

Art. 155. Koszt uzbrojenia terenu pod budownictwo wchodzące w skład NPBM może być w części lub całości pokryty ze środków KFM. Dotyczy to w szczególności inwestycji związanych z tworzeniem zasobów mieszkaniowych na wynajem bez zysku.

Art. 156. W ramach realizacji NPBM na swoim terenie gmina może sama bezpośrednio wystąpić w roli inwestora i może zlecić pełnienie funkcji inwestora zastępczego innemu podmiotowi prawnemu. W obu przypadkach może korzystać ze środków przekazanych z KFM do GFM.

Art. 157. 1. Na zasadach ustalonych przez NRM środki z GSM mogą być udostępniane w postaci kredytu dla osób podejmujących się budownictwa indywidualnego lub wstępujących w związki z deweloperami celem uzyskania mieszkania na własność z zasobów budowanych dla zysku.

Warunki takiego kredytowania ustala NRM w sposób jednolity dla całego kraju.

2. Gmina może wystąpić w roli gwaranta dla swoich mieszkańców zaciągających kredyt na bankowym rynku kapitałowym.

Art. 158. Gmina korzystająca ze środków KFM informuje NRM o swych zamierzeniach przed uchwaleniem ustawy budżetowej, a na zakończenie roku budżetowego składa do NRM sprawozdanie z ich wykorzystania w minionym roku finansowym.

11.2. Kadry, szkolenie i kwalifikacje zawodowe

Art. 159. Za przygotowanie kadr fachowych dla realizacji NPBM odpowiada państwo.

Art. 160. W swych corocznych sprawozdaniach dla Sejmu NRM określi potrzeby kadrowe na najbliższe lata wynikające z analizy stanu aktualnego i prognoz rozwoju budownictwa związanych z realizacją NPBM

Art. 161. Minister odpowiedzialny za sprawy oświaty i kształcenia zawodowego w drodze rozporządzenia utworzy szkoły kształcące niezbędne kadry na poziomie średnim o liczbie, profilu i lokalizacji wynikających z postulatów NRM.

Art. 162. 1. Rozporządzenie, o których mowa w Art. 159 stworzy podstawę dla instytucji kształcących kadry na potrzeby budownictwa mieszkaniowego w trybie kształcenia permanentnego.

2. W ramach kształcenia permanentnego pracownicy budowlani przechodzą okresowe doszkalanie zapoznając się z nowymi technologiami i uzyskując certyfikaty potwierdzające kwalifikacje niezbędne dla prowadzenia określonych rodzajów prac i obsługi określonych urządzeń, np. maszyn roboczych lub systemów informatycznych.

Art. 163. Ministerstwo obejmujące kompetencjami budownictwo mieszkaniowe przyjmuje na siebie obowiązki w dziedzinie szkolenia zawodowego kadr pod względem merytorycznym i kadrowym. Zapewnia współpracę szkół zawodowych z szkołami wyższymi, przodującymi firmami wykonawczymi i zapewnia praktyki na zagranicznych placach budów w ramach odrębnych umów.

Art. 164. Minister odpowiedzialny za budownictwo mieszkaniowe w porozumieniu z ministrem odpowiedzialnym za oświatę wyda rozporządzenie dotyczące e-learningu dla wszystkich specjalności niezbędnych dla prowadzenia robót budowlanych. Za stronę organizacyjną tego e-learningu ponosi odpowiedzialność minister odpowiedzialny za

oświatę, a za stronę merytoryczną minister odpowiedzialny za budownictwo.

11.3. Koordynacja działań i zaplecze naukowo-badawcze

Art. 165. Ministerstwo obejmujące kompetencjami budownictwo mieszkaniowe odpowiada za planowanie i koordynację działań w zakresie bilansów potrzeb i zaopatrzenia oraz ułatwia współpracę międzynarodową celem sprawnej realizacji NPBМ.

Art. 166. Ministerstwo obejmujące kompetencjami budownictwo mieszkaniowe zleca co roku niezależnym od siebie jednostkom zaplecza naukowo-badawczego wykonanie opracowań analitycznych obejmujących analizę stanu aktualnego, prognoz i postulatów co do zmiany przepisów prawa w następujących dziedzinach:

- 1) funkcjonowanie rynku materiałów i wyrobów budowlanych,
- 2) funkcjonowanie rynku usług budowlanych,
- 3) wykonywanie planów zagospodarowania miejscowego,
- 4) potrzeby mieszkaniowe i sposób ich zaspokajania,
- 5) strategia w realizowaniu NPBМ,
- 6) planowanie i projektowanie inwestycji mieszkaniowych,
- 7) realizacja inwestycji mieszkaniowych,
- 8) utrzymywanie zasobów mieszkaniowych
- 9) system finansowania budownictwa w zakresie realizacji NPBМ.

Art. 167. Ministerstwo obejmujące kompetencjami budownictwo mieszkaniowe organizuje i ułatwia współpracę międzynarodową mającą na celu ocenę i implementację doświadczeń zagranicznych w zakresie rozwoju budownictwa mieszkaniowego. celu zapewnienia postępu techniczno organizacyjnego i wymiany doświadczeń.

11.4. Projektowanie i wykonawstwo

Art. 168. 1. W ramach realizacji zadań wynikających z NPBМ, a przypadających na daną gminę wykonuje się wariantowe studium koncepcyjne odnośnie do sposobu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w gminie wraz z proponowanym harmonogramem realizacji.

2. Studium powinno przewidywać co najmniej dwa warianty planistyczno-techniczne zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w gminie.

3. W przypadkach, gdy gmina studium koncepcyjne chce ograniczyć do jednego wariantu, władze gminy muszą sporządzić dokument o nazwie "*Uzasadnienie braku możliwości innej koncepcji*", który musi być dołączony do studium koncepcyjnego.

4. Każdy z wariantów ukazanych w studium koncepcyjnym musi być zgodny z planem zagospodarowania miejscowego.

Art. 169. 1. Studium koncepcyjne powinno być udostępnione do wglądu wszystkim mieszkańcom gminy na zasadzie zwyczajowo przyjętej w danej gminie i dostępne w Internecie.

2. Władze gminy mają obowiązek przeprowadzić publiczną dyskusję nad wyborem wariantu.

3. Forma tej dyskusji powinna być dostosowana do specyfiki gminy i umożliwiać wzięcie w niej udziału za pośrednictwem Internetu.

4. Władze gminy zobowiązane są do wyboru koncepcji, za którą opowiedziały się większość mieszkańców. Oceny preferencji społecznych przy wyborze koncepcji musi dokonać niezależna instytucja zajmująca się badaniami opinii społecznej.

Art. 170. Dla wariantu wybranego w studium koncepcyjnym gmina wykonuje studium wykonalności ukazujące przybliżony kosztorys, uwarunkowania ekonomiczne i techniczne realizacji.

Art. 171. Studium wykonalności jest podstawą dla wykonania dokumentacji projektowej.

Art. 172. Koszty wykonania studium koncepcyjnego, badania opinii społecznej i wykonania studium wykonalności mogą być sfinansowane ze środków GFM.

Art. 173. 1. Rozdziela się uprawnienia co do projektowania od uprawnień odnośnie do zatwierdzania projektu do realizacji i uprawnień do weryfikacji projektu.

2. Istnieje pełna swoboda w projektowaniu obiektów mieszkalnych, zarówno co do osobowości prawnej jednostki projektującej, jak też rozwiązań architektonicznych, ograniczona jedynie przepisami Prawa budowlanego.

3. Każdy projekt musi mieć wyraźnie określone autorstwo podlegające ochronie praw autorskich.

4. Wykonanie projektu budynku mieszkalnego nie wymaga żadnych uprawnień i w szczególności może autorem projektu może być inwestor lub przyszły lokator nie mający wykształcenia budowlanego.

5. Przyjęcie projektu budynku mieszkalnego do realizacji w przypadku, gdy autor posiada uprawnienia budowlane w zakresie projektowania podlega weryfikacji przez inną osobę posiadającą uprawnienia projektowe. W przypadku gdy autor nie posiada uprawnień budowlanych projekt wymaga pozytywnej oceny dwóch osób posiadających uprawnienia projektowe.

Art. 174. Realizacja na terenie gminy planów wynikających z NPBW powinna mieć charakter kompleksowy, a preferowane projekty powinny dotyczyć nie poszczególnych budynków mieszkalnych, lecz całych osiedli mieszkaniowych wraz obiektami towarzyszącymi.

Art. 175. Niedopuszczalne są istotne odstępstwa w realizacji projektu bez zgody autora. O wyborze technologii i wykonawcy decyduje wyłącznie inwestor. Ceny i płace są w całości wolnorynkowe, w granicach dopuszczalnych prawem i wynikają z zawartych umów.

Art. 176. Wprowadza się podział uprawnień inspektorów państwowego nadzoru budowlanego między inspektorami posiadającymi uprawnienia budowlane i inspektorami pozbawionymi tych uprawnień. Inspektor pozbawiony uprawnień budowlanych nie może zadecydować o nałożeniu kar na wykonawcę, ani wstrzymać procesu budowy²³.

Art. 177. Organem kontrolującym kwalifikacje wymagane na poszczególnych stanowiskach kierowniczych i podczas pełnienia samodzielnych funkcji w budownictwie określonych Prawem budowlanym oraz przestrzeganie zasad BHP jest inspekcja pracy, a nie państwowy nadzór budowlany.

²³ Artykuł ten jest niezbędny, aby ograniczyć możliwość korupcji w służbach podległych Państwowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego. Pracownicy nadzoru budowlanego nawet całkowicie pozbawieni wiedzy i kwalifikacji mogą obecnie w sposób skuteczny paraliżować proces budowy i wymuszać nieuzasadnione korzyści materialne grożąc wstrzymaniem budowy, co w przypadku drobnych przedsiębiorców budowlanych jest równoznaczne z doprowadzeniem do bankructwa.

12. ROZDZIAŁ 12. KONTROLA REALIZACJI USTAWY I MONITORING DZIAŁAŃ WŁADZ

Rozdział do napisania

13. ROZDZIAŁ 13. PRZEPISY KOŃCOWE

Art. 178. Pożądana struktura tworzonych aktualnie zasobów mieszkaniowych jest przedmiotem analiz instytucji naukowych współpracujących z NRM i podstawą do corocznie aktualizowanego NPBm.

Art. 179. Punktem wyjścia jest proporcja 50 % mieszkań na własność i 50 % mieszkań wynajem. Spośród mieszkań budowanych na wynajem 50 % powinno powstawać w ramach budownictwa społecznego realizowanego bez zysku.

Art. 180. Na terenach, dla których nie wykonano miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 nr 80 poz. 717) przywraca się z dniem wejścia w życie niniejszej ustawy ważność planów, jakie zgodnie z art. 87 przywołanej ustawy obowiązywały do 31 grudnia 2003 roku.²⁴

Art. 181. 1. W okresie 2 miesięcy od wejścia w życie ustawy wojewodowie sporządzają sprawozdanie co do kompletności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na terenie wszystkich gmin sobie podległych.

2. W przypadku braku lub niekompletności studium na terenie jakiejś gminy wojewoda powołuje w porozumieniu z właściwą terytorialnie izbą urbanistów zespół z zadaniem opracowania studium w terminie 3 miesięcy.²⁵

3. Koszt sporządzenia studium obciąża gminę.²⁶

Art. 182. Z mocy ustawy Narodowy Program Budownictwa Mieszkaniowego staje się jednym z programów służących realizacji inwestycji celu

publicznego o znaczeniu krajowym, o jakich mowa w art. 48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.²⁷

Art. 183. 1. W przypadku istnienia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy, dla zaspokojenia których gmina nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego w skrócie planem miejscowym, plan taki powstaje w trybie art. 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Koszty sporządzenia planu miejscowego, powstałego w trybie ust. 1 obciążają gminę.

3. Plan miejscowy powstały w trybie ust. 1 wymaga zatwierdzenia przez radę gminy na zasadzie art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Sprzeciw rady gminy jest skuteczny wyłącznie wtedy, gdy wraz ze swym sprzeciwem przedstawi alternatywny plan zagospodarowania przestrzennego spełniający wymagania realizacji zadań NPBm na terenie gminy.

5. Przyjęcie alternatywnego planu rady gminy sporządzonego w trybie ust. 4 wymaga akceptacji NRM.

Art. 184. Sporządzenie przez gminę i wejście w życie planu miejscowego zgodnie z art. 34 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powoduje utratę mocy obowiązującej innych, wcześniejszych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich części odnoszących się do danego terenu.

²⁴ Zapis ten wyklucza stosowanie administracyjnych decyzji o warunkach zabudowy w odniesieniu do terenów, dla których istnieją lub istniały wcześniej plany zagospodarowania przestrzennego i w połączeniu z art. 183 ma na celu usunięcie interesu administracji gminnej w opóźnianiu opracowania planów zagospodarowania przestrzennego.

²⁵ Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 87 ust. 4 nakładała na gminy obowiązek wykonania studium w ciągu roku od dnia wejścia w życie ustawy. Ponieważ ustawa weszła w życie w dniu 2003-07-11, termin ten upłynął w dniu 2004-07-11.

²⁶ Jest to przepis analogiczny do art. 12 z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

²⁷ Nadanie Narodowemu Programowi Budownictwa Mieszkaniowego tego statusu umożliwi wprowadzenie art. 183 i sporządzenie planu zagospodarowania przestrzennego nawet w przypadku obstrukcji ze strony administracji gminnej.

Załączniki

1. STATUT NARODOWEGO FUNDUSZU INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH

[Statut do napisania](#)

2. STATUT KRAJOWEGO FUNDUSZU MIESZKANIOWEGO

[Statut do napisania](#)