

U S T A W A

z dnia ... 2020 r.

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

Art. 1. W ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 1 po wyrazie „mieszkalnych” dodaje się przecinek oraz wyrazy „zasady działania społecznych agencji najmu”;
- 2) po rozdziale 3 dodaje się rozdział 3a w brzmieniu:

„Rozdział 3a

Społeczne agencje najmu

Art. 22a. 1. Społeczną agencją najmu, zwaną dalej „SAN”, jest podmiot, o którym mowa w art. 3 ust. 2 lub 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2019 r. poz. 688 i 1570 oraz z 2020 r. poz. 284):

- 1) prowadzący odpłatną działalność w sferze zadań publicznych obejmujących zadanie, o którym mowa w art. 4 ust. 1 pkt 1aa ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, oraz
- 2) któremu gmina powierzyła realizację zadania publicznego, o którym mowa w art. 4 ust. 1 pkt 1aa ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie na zasadach określonych w rozdziale 2 działu II tej ustawy.

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustawę z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie i ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.

2. Powierzone zadanie publiczne, o którym mowa w art. 4 ust. 1 pkt 1aa ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, SAN realizuje poprzez najem lokali mieszkalnych od właścicieli i podnajmowanie tych lokali mieszkalnych osobom fizycznym mającym pierwszeństwo w zawarciu umowy podnajmu.

3. Gmina może powierzyć SAN dodatkowo realizację wskazanych przez gminę usług społecznych, o których mowa w art. 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o realizowaniu usług społecznych przez centrum usług społecznych (Dz. U. poz. 1818), na rzecz podnajemców lokali mieszkalnych wynajmowanych przez SAN od właścicieli.

Art. 22b. 1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego przez SAN może zawierać zobowiązanie SAN do przeprowadzania remontów tego lokalu.

2. Wypowiedzenie przez właściciela lokalu mieszkalnego umowy najmu z SAN może nastąpić tylko z przyczyn określonych w art. 11 ust. 2, 4, 5 i 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611). Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

Art. 22c. 1. Rada gminy określa w drodze uchwały zasady ubiegania się o zawarcie umowy podnajmu od SAN, w tym kryteria pierwszeństwa zawarcia umowy podnajmu z SAN i sposób weryfikacji ich spełnienia.

2. Określając kryteria pierwszeństwa zawarcia umowy podnajmu z SAN, rada gminy dokonuje wyboru z kryteriów, o których mowa w art. 8 ust. 2 pkt 1–4 i 6–13 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2020 r. poz. 551).

3. W uchwale, o której mowa w ust. 1, rada gminy może określić możliwość pobierania kaucji od podnajemcy, w tym rozłożenia kaucji na raty.

Art. 22d. 1. SAN może ustalić czynsz za podnajem lokalu mieszkalnego wynajmowanego od innego właściciela na poziomie nie wyższym niż 110 % czynszu, który opłaca temu właścicielowi.

2. Z tytułu podnajmu lokalu mieszkalnego wynajmowanego od innego właściciela, oprócz czynszu, SAN może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Jeżeli podnajemca opóźnia się z zapłatą czynszu za podnajem lub opłat niezależnych od właściciela, SAN wzywa go na piśmie do dokonania zapłaty,

wyznaczając termin nie krótszy niż 30 dni roboczych od dnia doręczenia wezwania i pouczając o prawie do złożenia wniosku o rozłożenie zaległego czynszu lub zaległych opłat niezależnych od właściciela na raty.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, podnajemca może wystąpić do SAN z wnioskiem o rozłożenie zaległego czynszu lub zaległych opłat niezależnych od właściciela na raty w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania do dokonania zapłaty.

5. Wypowiedzenie umowy podnajmu przez SAN może nastąpić wyłącznie z przyczyn określonych w art. 11 ust. 2 pkt 1–3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Wypowiedzenia, pod rygorem nieważności, dokonuje się na piśmie oraz określa w nim przyczynę i termin wypowiedzenia.

6. W przypadku wypowiedzenia umowy podnajmu przez SAN nieuregulowane względem SAN należności podnajemcy pokrywa gmina, a zobowiązania podnajemcy wobec SAN stają się zobowiązaniami wobec gminy.

Art. 22e. 1. W terminie 14 dni od dnia powierzenia SAN realizacji zadania, o którym mowa w art. 4 ust. 1 pkt 1aa ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, gmina informuje ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa o tym powierzeniu ze wskazaniem danych identyfikujących SAN oraz o jej formie organizacyjnej.

2. W terminie do dnia 31 stycznia roku następującego po roku, którego dotyczy informacja, gmina informuje ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa o:

- 1) liczbie i łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wynajmowanych przez SAN od innych właścicieli;
- 2) liczbie osób używających lokali mieszkalnych wynajmowanych przez SAN od innych właścicieli na podstawie umowy podnajmu.”.

Art. 2. W ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1387, z późn. zm.²⁾) po art. 27g dodaje się art. 27h w brzmieniu:

„Art. 27h. 1. Od podatku obliczonego zgodnie z art. 27, pomniejszonego o kwotę składki, o której mowa w art. 27b, podatnik, który:

- 1) zakupił lokal mieszkalny lub budynek mieszkalny jednorodzinny lub uzyskał prawo własności lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego na podstawie zawartej ze spółdzielnią mieszkaniową umowy o budowę lokalu lub uzyskał prawo własności budynku mieszkalnego jednorodzinnego w wyniku zabudowy nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem, że lokal mieszkalny lub budynek mieszkalny jednorodzinny spełnia warunki, o których mowa w ust. 4,
- 2) dokonał czynności, o których mowa w pkt 1, najpóźniej w roku kalendarzowym, w którym ukończył 35 lat,
- 3) do dnia ustanowienia lub przeniesienia na jego rzecz własności lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie był:
 - a) właścicielem lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) osobą, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny lub budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - c) właścicielem lub współwłaścicielem budynku, jeżeli jego udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden lokal mieszkalny

– ma prawo odliczyć kwotę, o której mowa w ust. 5.

2. W przypadku podatników pozostających w związku małżeńskim warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, stosuje się do młodszego małżonka, zaś warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, stosuje się do obojga małżonków.

3. Warunków, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, nie stosuje się w przypadku osób wychowujących przynajmniej troje dzieci, w stosunku do których spełnione są warunki, o których mowa w art. 27f ust. 1 pkt 1–3 oraz ust. 6.

4. Odliczenie, o którym mowa w ust. 1, stosuje się, jeżeli:

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 1394, 1495, 1622, 1649, 1655, 1726, 1798, 1818, 1834, 1835, 1978, 2020, 2166, 2200 i 2473 oraz z 2020 r. poz. 179, 183, 284, 288, 568 i 695.

1) lokal mieszkalny lub budynek mieszkalny jednorodzinny będzie służył zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych podatnika przez okres co najmniej 5 lat od dnia dokonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1;

2) lokal mieszkalny lub budynek mieszkalny jednorodzinny został po raz pierwszy zasiedlony przez podatnika, a w przypadku podatników pozostających w związku małżeńskim, przez obojga małżonków;

3) powierzchnia użytkowa nie przekracza odpowiednio:

a) 75 m² dla lokalu mieszkalnego i 100 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

b) 85 m² dla lokalu mieszkalnego i 110 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – w przypadku gdy w dniu dokonania czynności, o których mowa w ust. 2 pkt 1, podatnik lub jego małżonek wychowywał przynajmniej troje dzieci, spełniających warunki, o których mowa w art. 27f ust. 1 pkt. 1-3 oraz ust. 6;

4) lokal mieszkalny lub budynek mieszkalny jednorodzinny znajduje się na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

5. Kwota odliczenia, o którym mowa w ust. 1, wynosi:

1) równowartość średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w rozumieniu art. 2 pkt 14 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2020 r. poz. 551), określonego na dzień 31 grudnia roku, w którym dokonano czynności, o której mowa w ust. 1 pkt 1 – w przypadku podatnika niepozostającego w związku małżeńskim;

2) dwukrotność kwoty określonej w pkt 1 – w przypadku podatników pozostających w związku małżeńskim;

3) dodatkowe 25% wskaźnika, o którym mowa w pkt 1, na każde dziecko, w stosunku do którego spełnione są warunki, o których mowa w art. 27f ust. 1 pkt. 1-3 oraz ust. 6.

7. Odliczenia, o którym mowa w ust. 1, dokonuje się maksymalnie w ciągu trzech kolejnych lat po zakończeniu roku podatkowego, w którym dokonano czynności, o której mowa w ust. 1 pkt 1.

8. Jeżeli podatnicy pozostający w związku małżeńskim podlegają odrębnemu opodatkowaniu, odliczenia, o którym mowa w ust. 1, dokonuje się, zgodnie z wnioskami

zawartymi w zeznaniach rocznych, od dochodu każdego z małżonków, w proporcji wskazanej we wniosku, lub od dochodu jednego z małżonków.”.

Art. 2. W ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) w art. 4 po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Zadanie, o którym mowa w ust. 1, gmina może realizować za pośrednictwem społecznej agencji najmu, o której mowa w rozdziale 3a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195).”.

Art. 3. W ustawie z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2019 r. poz. 688 i 1570 oraz z 2020 r. poz. 284) w art. 4 w ust. 1 po pkt 1a dodaje się pkt 1aa w brzmieniu:

„1aa) tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej;”.

Art. 4. W ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2020 r. poz. 551) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 2:

a) pkt 8 otrzymuje brzmienie:

„8) mieszkanie – lokal mieszkalny, w związku z najmem lub podnajmem którego mogą być stosowane dopłaty do czynszu;”,

b) pkt 9 otrzymuje brzmienie:

„9) najemca – osobę fizyczną będącą stroną umowy najmu mieszkania albo stroną umowy podnajmu mieszkania albo ubiegającą się o zawarcie takiej umowy;”,

c) po pkt 16 dodaje się pkt 16a w brzmieniu:

„16a) wynajmujący – podmiot wynajmujący albo podnajmujący mieszkanie osobie fizycznej;”;

2) art. 3 otrzymuje brzmienie:

„Art. 3. Dopłaty do czynszu, zwane dalej „dopłatami”, przysługują najemcy będącemu stroną:

1) umowy najmu mieszkania zawartej z:

- a) inwestorem,
 - b) podmiotem, który nabył mieszkanie od inwestora z przeznaczeniem na wynajem,
 - c) podmiotem, który wynajmuje mieszkanie, działając na podstawie umowy w sprawie wynajmu mieszkań, zawartej z inwestorem;
- 2) umowy podnajmu mieszkania zawartej ze społeczną agencją najmu, o której mowa w rozdziale 3a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195), zwaną dalej „społeczną agencją najmu”.”;
- 3) w art. 4:
- a) w ust. 1 w pkt 2 w lit. e po wyrazach „z najmem” dodaje się wyrazy „albo podnajmem”,
 - b) w ust. 3 we wprowadzeniu do wyliczenia po wyrazach „z najmem” dodaje się wyrazy „albo podnajmem”,
 - c) w ust. 5 wyraz „inwestora” zastępuje się wyrazem „wynajmującego”;
- 4) użyty w art. 7 w pkt 7, w art. 9 w ust. 2, w art. 13 w ust. 2–4, w art. 15 w ust. 6, w art. 17 w ust. 3 i w art. 19 w ust. 5 w różnym przypadku wyraz „inwestor” zastępuje się użytym w odpowiednim przypadku wyrazem „wynajmujący”;
- 5) po art. 7 dodaje się art. 7a w brzmieniu:
- „Art. 7a. Warunków, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 2 i art. 7, nie stosuje się w przypadku najemców będących stroną umowy podnajmu mieszkania zawartej ze społeczną agencją najmu.”;
- 6) w art. 9:
- a) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. W przypadku lokali mieszkalnych podnajmowanych przez społeczną agencję najmu, okres, o którym mowa w ust. 1, liczy się od miesiąca, w którym została zawarta umowa najmu pomiędzy właścicielem lokalu mieszkalnego a społeczną agencją najmu.”,
 - b) w ust. 3 pkt 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2) rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu mieszkania albo umowy podnajmu mieszkania w okresie stosowania dopłat, w tym z powodu zamiany mieszkania na inne i zawarcia nowej umowy najmu albo umowy podnajmu,

- 3) krótszego niż 15 lat okresu stosowania dopłat z uwagi na warunek, o którym mowa w ust. 1 albo 1a, w tym w przypadku kolejnego najemcy mieszkania”,
- c) w ust. 4 po wyrazach „z najmem” dodaje się wyrazy „lub podnajmem”;
- 7) w art. 12:
 - a) w ust. 1 wyrazy „miejscowo dla inwestycji mieszkaniowej” zastępuje się wyrazami „ze względu na miejsce położenia mieszkań”,
 - b) po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. W przypadku lokali mieszkalnych podnajmowanych przez społeczną agencję najmu we wniosku o zawarcie umowy w sprawie stosowania dopłat określa się:

 - 1) liczbę mieszkań zgłoszonych gminie przez społeczną agencję najmu;
 - 2) wstępne kwoty zapotrzebowania na środki zabezpieczające stosowanie dopłat, określone, dla każdego roku, przy uwzględnieniu poniższych założeń:
 - a) dopłaty są stosowane w związku z podnajmem wszystkich mieszkań zgłoszonych gminie przez społeczną agencję najmu z uwzględnieniem:
 - aktualnej, na dzień złożenia tego wniosku, wartości średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych,
 - powierzchni normatywnych wynoszących, w przypadku każdego mieszkania, 65 m², nie więcej jednak niż powierzchnia użytkowa danego mieszkania – w przypadku, gdy mieszkanie nie zostało podnajęte,
 - powierzchni normatywnych ustalonych dla najemców – w przypadku, gdy mieszkanie zostało podnajęte,
 - b) dla wszystkich mieszkań:
 - początkiem okresu dopłatowego będzie początek kwartału następującego po kwartale, w którym jest składany wniosek,
 - dopłaty są stosowane nieprzerwanie przez 15 lat.”;
- 8) w art. 13 w ust. 1 wyraz „inwestorowi” zastępuje się wyrazem „wynajmującemu”;
- 9) w art. 14 w ust. 3:
 - a) pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) kopię umowy najmu, kopię umowy podnajmu albo kopię umowy zobowiązującej do zawarcia umowy najmu, w przypadku gdy umowa najmu nie została zawarta do dnia złożenia wniosku o dopłaty;”;

- b) w pkt 7 po wyrazach „z najmem” dodaje się wyrazy „lub podnajmem”;
- 10) w art. 15:
- a) ust. 4 otrzymuje brzmienie:
 - „4. Organ właściwy przesyła decyzję w sprawie dopłat do wiadomości wynajmującemu w celu dokonania przez niego korekty wysokości miesięcznych należności wynikających z umowy najmu albo umowy podnajmu, podlegających zapłacie bezpośrednio przez najemcę.”,
 - b) w ust. 11 po wyrazach „umowy najmu mieszkania” dodaje się wyrazy „albo umowy podnajmu mieszkania”;
- 11) w art. 18 w ust. 1 po wyrazach „stosunku najmu mieszkania” dodaje się wyrazy „albo stosunku podnajmu mieszkania”;
- 12) uchyla się art. 24.

Art. 6. Dotychczasowe przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 14 ust. 4 ustawy zmienianej w art. 4 zachowują moc do dnia wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 14 ust. 4 ustawy zmienianej w art. 4, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, jednak nie dłużej niż przez 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 7. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2021 r.

ZA ZGODNOŚĆ POD WZGLĘDEM PRAWNYM,
LEGISLACYJNYM I REDAKCYJNYM

Aneta Mijal

Zastępca Dyrektora Departamentu Prawnego

w Ministerstwie Rozwoju

/podpisano elektronicznie/