



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
VI kadencja

Druk nr 4436

SPRAWOZDANIE
KOMISJI INFRASTRUKTURY

**o poselskim projekcie ustawy o zmianie ustawy
o niektórych formach popierania budownictwa
mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach
mieszkaniowych (druk nr 4029).**

Marszałek Sejmu zgodnie z art. 37 ust. 1 i art. 40 ust. 1 regulaminu Sejmu – po zasięgnięciu opinii Prezydium Sejmu - skierował w dniu 30 marca 2011 r. powyższy projekt ustawy do Komisji Infrastruktury do pierwszego czytania.

Komisja Infrastruktury po przeprowadzeniu pierwszego czytania oraz rozpatrzeniu tego projektu ustawy na posiedzeniach w dniach 28 kwietnia i 14 lipca 2011 r.

wnosi:

W y s o k i S e j m uchwalić raczy załączony projekt ustawy.

Warszawa, dnia 14 lipca 2011 r.

Sprawozdawca

/-/Bożenna Bukiewicz

Przewodniczący Komisji

/-/ Zbigniew Rynasiewicz

USTAWA
z dnia 2011 r.

o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Art. 1.

W ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070, z późn. zm.¹⁾) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 15e dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Do lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 2, nie ma zastosowania art. 29a.”;

2) po rozdziale 4a dodaje się rozdział 4b w brzmieniu:

„Rozdział 4b

Wyodrębnianie na własność lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego

Art. 33e. 1. Lokale mieszkalne w zasobach товариств budownictwa społecznego i spółdzielni mieszkaniowych, wybudowane przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków złożonych do dnia 30 września 2009 r., mogą być wyodrębnione na własność.

2. Przeniesienie własności lokalu mieszkalnego przez товариство budownictwa społecznego może nastąpić wyłącznie na rzecz osoby fizycznej, będącej jednocześnie najemcą lokalu mieszkalnego i stroną umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tego lokalu.

3. Wyodrębnienie, o którym mowa w ust. 1, nie może nastąpić przed upływem 5 lat od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku.

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27, Nr 16, poz. 167 i Nr 154, poz. 1800, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 153, poz. 1271, Nr 216, poz. 1824 i Nr 240, poz. 2058, z 2003 r. Nr 65, poz. 594, z 2004 r. Nr 146, poz. 1546, Nr 213, poz. 2157 i Nr 281, poz. 2783, z 2006 r. Nr 157, poz. 1119, Nr 220, poz. 1600 i Nr 251, poz. 1844, z 2008 r. Nr 180, poz. 1109 oraz z 2009 r. Nr 39, poz. 309 i Nr 65, poz. 545.

4. Decyzję o wyodrębnieniu na własność lokalu mieszkalnego podejmuje zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie.

Art. 33f. 1. W przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu, o którym mowa w art. 33e ust. 1, cena jego sprzedaży nie może być niższa niż jego wartość rynkowa ustalona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.²⁾).

2. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego, o którym mowa w art. 33e ust. 1, powinna uwzględniać pokrycie wszystkich zobowiązań przypadających na lokal, w szczególności spłatę odpowiedniej części zadłużenia kredytowego towarzystwa wraz z odsetkami oraz spłatę przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie nominalnej, oraz koszty wyceny nieruchomości.
3. Na wniosek towarzystwa budownictwa społecznego Bank Gospodarstwa Krajowego, w terminie 21 dni od dnia otrzymania wniosku, ustala wysokość zadłużenia przypadającego na wyodrębniony na własność lokal z tytułu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego kredytu oraz wysokość przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu, o których mowa w ust. 2.
4. Spłata przypadającej na lokal mieszkalny części umorzenia kredytu zasila Fundusz Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. Nr 230, poz. 1922, z późn. zm.³⁾).
5. Kwotę partycypacji w kosztach budowy lokalu, która odpowiada kwocie stanowiącej odsetek aktualnej wartości rynkowej lokalu równy udziałowi wniesionej kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu, nie mniejszej jednak niż wartość nominalna wpłaconej partycypacji, zalicza się na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego.
6. Bank Gospodarstwa Krajowego przeznaczają środki uzyskane ze spłaty kredytów udzielonych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego albo udzielonych na podstawie art. 15a ust. 2 pkt 1 na realizację programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego.

Art. 33g. Po spłacie całości przypadającego na lokal mieszkalny zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 33f ust. 2, Bank Gospodarstwa Krajowego proporcjonalnie do dokonanej spłaty zobowiązań z tytułu udzielonego kredytu, ustala niższą kwotę kolejnej miesięcznej spłaty pozostałego zadłużenia kredytobiorcy.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2010 r. Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307 i Nr 200 poz. 1323.

³⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 19, poz. 177 i Nr 146, poz. 1546 z 2006 r. Nr 183, poz. 1354 i Nr 251, poz. 1844, oraz z 2009 r. Nr 65, poz. 545.

Art. 33h. 1. Uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego środki, pomniejszone o wydatki związane ze spłatą wszystkich zobowiązań i kosztów, o których mowa w art. 33f ust. 2, oraz kwotę odpowiadającą iloczynowi ceny sprzedaży oraz wskaźnika równego ilorazowi kosztów własnych kredytobiorcy w całkowitych kosztach realizacji przedsięwzięcia finansowanego kredytem udzielonym przez Bank Gospodarstwa Krajowego, podlegają spłacie do Funduszu Dopłat, jeżeli w okresie 2 lat od ich uzyskania nie zostaną przeznaczone w całości na działalność określoną w art. 27 ust. 1.

2. Wpłata środków:

- 1) podlegających zgodnie z ust. 1, spłacie do Funduszu Dopłat nieprzeznaczonych w okresie 2 lat od ich uzyskania w całości na działalność określoną w art. 27 ust. 1,
- 2) z tytułu spłaty zadłużenia przypadającego na wyodrębniany na własność lokal,
- 3) z tytułu spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia – dokonywana przez osobę fizyczną, o której mowa w art. 33e ust. 2, następuje na będący w posiadaniu towarzystwa budownictwa społecznego rachunek powierniczy, prowadzony zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665, z późn. zm.⁴⁾).

3. Towarzystwo budownictwa społecznego w terminie 7 dni od dnia otrzymania środków, o których mowa w ust. 2, przekazuje środki z tytułu spłaty zadłużenia przypadającego na wyodrębniany na własność lokal na rachunek Banku Gospodarstwa Krajowego, a środki z tytułu spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia na rachunek Funduszu Dopłat.

4. Umowa rachunku powierniczego, o którym mowa w ust. 2, określa sposób i warunki wykorzystania środków, o których mowa w ust. 2 pkt 1.

Art. 33i. 1. W przypadku podziału nieruchomości, polegającego na ustanowieniu odrębnej własności choćby jednego lokalu na rzecz najemcy, obciążonej hipoteką zabezpieczającą kredyt, z którego środki finansowe przeznaczone na potrzeby tej nieruchomości, hipoteka łączna nie powstaje.

⁴⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 126, poz. 1070, Nr 141, poz. 1178, Nr 144, poz. 1208, Nr 153, poz. 1271, Nr 169, poz. 1385 i 1387 i Nr 241, poz. 2074, z 2003 r. Nr 50, poz. 424, Nr 60, poz. 535, Nr 65, poz. 594, Nr 228, poz. 2260 i Nr 229, poz. 2276, z 2004 r. Nr 64, poz. 594, Nr 68, poz. 623, Nr 91, poz. 870, Nr 96, poz. 959, Nr 121, poz. 1264, Nr 146, poz. 1546 i Nr 173, poz. 1808, z 2005 r. Nr 83, poz. 719, Nr 85, poz. 727, Nr 167, poz. 1398 i Nr 183, poz. 1538, z 2006 r. Nr 104, poz. 708, Nr 157, poz. 1119, Nr 190, poz. 1401 i Nr 245, poz. 1775, z 2007 r. Nr 42, poz. 272 i Nr 112, poz. 769, z 2008 r. Nr 171, poz. 1056, Nr 192, poz. 1179, Nr 209, poz. 1315 i Nr 231, poz. 1546, z 2009 r. Nr 18, poz. 97, Nr 42, poz. 341, Nr 65, poz. 545, Nr 71, poz. 609, Nr 127, poz. 1045, Nr 131, poz. 1075, Nr 144, poz. 1176, Nr 165, poz. 1316, Nr 166, poz. 1317, Nr 168, poz. 1323 i Nr 201, poz. 1540, z 2010 r. Nr 40, poz. 226, Nr 81, poz. 530, Nr 126, poz. 853, Nr 182, poz. 1228 i Nr 257, poz. 1724 oraz z 2011 r. Nr 72, poz. 388, Nr 126, poz. 715, Nr 131, poz. 763 i Nr 134, poz. 779 i 781.

2. Po spłacie przez towarzystwo budownictwa mieszkaniowego zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 33f ust. 2, najemca lokalu mieszkalnego, o którym mowa w art. 33e ust. 2, uzyskuje prawo odrębnej własności lokalu bez obciążeń hipotecznych.
3. Dokonanie podziału, o którym mowa w ust. 1, powoduje wygaśnięcie hipoteki obciążającej nieruchomość, zabezpieczającej kredyt, z którego środki finansowe przeznaczono na potrzeby innej nieruchomości. W celu zabezpieczenia kredytu zabezpieczonego poprzednio hipoteką, która wygasła, obciąża się hipoteką nieruchomość, na potrzeby której przeznaczone zostały środki pochodzące z tego kredytu, lub inną nieruchomość.

Art. 33j. 1. Zarząd nieruchomością wspólną stanowiącą współwłasność towarzystwa budownictwa społecznego jest wykonywany przez towarzystwo jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492).

2. Większość właścicieli lokali wyodrębnionych na własność w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może dokonać zmiany, ustalonego w trybie ust. 1, sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Art. 18 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio.
3. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.”.

Art. 2.

W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.⁵⁾) w art. 12¹ uchyla się ust. 2.

Art. 3.

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

⁵⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 19, poz. 177 i Nr 63, poz. 591, z 2005 r. Nr 72, poz. 643, Nr 122, poz. 1024, Nr 167, poz. 1398 i Nr 260, poz. 2184, z 2006 r. Nr 165, poz. 1180. , z 2007 r. Nr 125, poz. 873, z 2008 r. Nr 235, poz. 1617, z 2009 r. Nr 65, poz. 545, Nr 117, poz. 988, Nr 202, poz. 1550 oraz Nr 223, poz. 1779.



Minister Spraw Zagranicznych

Warszawa, 20 lipca 2011 r.

DPUE - 920 ~~805~~ 11/eg/1

SM-1548

dot.: INF-015-111-11 z 14.07.2011 r.

W P Ł Y N Ę Ł O

do Komisji

dnia

INF

znak akt

INF/015/111/11(2)

podpis

Pan

Zbigniew Rynasiewicz

Przewodniczący Komisji Infrastruktury

Sejm RP

opinia o zgodności z prawem Unii Europejskiej poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ujętego w sprawozdaniu Komisji Infrastruktury (druk nr 4436) wyrażona na podstawie art. 13 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 4 września 1997 r. o działach administracji rządowej (Dz. U. z 2007 r. Nr 65, poz. 437 z późn. zm.) w związku z art. 42 ust. 4 i art. 54 ust. 1 Regulaminu Sejmu przez ministra właściwego do spraw członkostwa Rzeczypospolitej Polskiej w Unii Europejskiej

Szanowny Panie Przewodniczący,

w związku z przedłożonym sprawozdaniem Komisji Infrastruktury (druk nr 4436) o poselskim projekcie ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk nr 4029) pozwalam sobie wyrazić poniższą opinię.

Poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje zniesienie zakazu wyodrębniania na własność oraz ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odniesieniu do lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na preferencyjnych warunkach towarzystwom budownictwa społecznego i spółdzielniom mieszkaniowym. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego nie może być niższa niż jego wartość rynkowa (proponowany art. 33f ust. 1).

Ustęp 4 proponowanego art. 33f przewiduje, że spłata przypadającej na lokal mieszkalny części umorzenia kredytu zasila Fundusz Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej.

Jednocześnie art. 33h ust. 1 przewiduje, że środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego pomniejszone o wydatki kwoty w nim wymienione podlegają spłacie do Funduszu Dopłat,

jedynie jeżeli w okresie 2 lat od ich uzyskania nie zostaną przeznaczone w całości na działalność określoną w art. 27 ust. 1 ustawy (a więc budowa domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu przez towarzystwa budownictwa społecznego). Uzyskana ze sprzedaży lokali mieszkalnych nadwyżka stanowić będzie korzyść ekonomiczną dla inwestora.

Powyższe rozwiązanie pozostawiania do dyspozycji towarzystw budownictwa społecznego (TBS) środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego określonych w art. 33h ust. 1 budzi wątpliwości w zakresie jego zgodności z art. 107 ust. 1 TFUE. Środki te dostępne będą bowiem jedynie dla ściśle określonych podmiotów, dzięki pierwotnemu udzieleniu przez BGK kredytu preferencyjnego. Fakt przeznaczenia ich na działalność określoną w art. 27 ust. 1 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego nie wpływa na tą ocenę. Środki takie stanowić będą pomoc państwa w rozumieniu art. 107 ust. 1 TFUE i konieczna jest notyfikacja projektu Komisji Europejskiej, w celu dokonania oceny zgodności jej ze wspólnym rynkiem.

Projekt ustawy zawarty w sprawozdaniu Komisji Infrastruktury jest niezgodny z prawem Unii Europejskiej w zakresie wskazanym w niniejszej opinii.

Z poważaniem

z up. Ministra Spraw Zagranicznych
SEKRETARZ STANU

Jan Borkowski

Do wiadomości:
Pan Cezary Grabarczyk
Minister Infrastruktury