

Ustawa z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa, którą ogłoszono w dniu 04 stycznia 2021 r. wprowadza od dnia 01.01.2022 r. przepisy dotyczące możliwości rozliczenia partycypacji w okresie wynajmu lokalu mieszkalnego na wniosek Najemcy.

I. Rozliczeniu podlega partycypacja, która została wpłacona przez osobę fizyczną w kosztach budowy lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu:

- a) kredytu z udziałem finansowania zwrotnego wskazanego w [art. 15a ust. 1](#) ustawy
- b) kredytu udzielonego przez BGK na podstawie wniosku o kredyt złożonego do dnia 30.09.2009r.

II. Formy rozliczenia partycypacji wg ustawy:

1. Okresowe rozliczenie;
2. Całkowite rozliczenie;
3. Rozliczenie z dojściem do własności (dotyczy najmu instytucjonalnego).

III. Ogólne zasady dotyczące rozliczenia partycypacji:

1. Rozliczenie partycypacji następuje na wniosek najemcy. Wniosek może zostać złożony nie wcześniej niż po dniu całkowitej spłaty kredytu przy wykorzystaniu którego wybudowano lokal mieszkalny.
2. Z wnioskiem o zmianę dotychczasowej umowy najmu na umowę uwzględniającą rozliczenie partycypacji może wystąpić najemca, który:
 - a) przez co najmniej 5 lat jest stroną w umowie partycypacyjnej;
 - b) nie zalega w okresie co najmniej 5 lat poprzedzających złożenie wniosku z płatnością opłat z tytułu czynszu, kosztów, o których mowa w [art. 28 ust. 3 pkt 2](#) ustawy oraz opłatami niezależnymi od TBS, a przez nie pobieranych.
3. Zgodnie z treścią art. 33db ust. 2, 3 i 4, TBS w ciągu 30 dni od złożenia wniosku przedstawia najemcy warunki umowy najmu uwzględniającej rozliczenie partycypacji.

Najemca może nie zaakceptować proponowanych warunków umowy uwzględniającej rozliczenie partycypacji, co oznacza wycofanie wniosku. Z ponownym wnioskiem najemca może wystąpić nie wcześniej niż po upływie 12 miesięcy od dnia wycofania poprzedniego.

Wnioski o zmianę dotychczasowej umowy najmu dotyczące okresowego lub całkowitego rozliczenia partycypacji mogą zostać przez TBS odrzucone, jeżeli przez okres 5 lat poprzedzających dzień spłaty kredytu TBS pobierał od najemcy czynsz nieprzekraczający w skali roku:

- 3,5% wartości odtworzeniowej (obecnie 20,33 zł/ m²) – przy kredytach KFM,
- 4,5 % wartości odtworzeniowej (obecnie 26,14 zł/m²)– przy kredytach zwrotnych.

IV. Formy rozliczenia partycypacji.

1. **Wariant I** - sposób rozliczenia partycypacji w ramach umowy najmu uwzględniającej **okresowe rozliczenie partycypacji**:
 - a) rozliczenie partycypacji w ramach umowy najmu uwzględniającej okresowe rozliczenie partycypacji następuje w częściach zaliczanych na poczet czynszu miesięcznego najemcy przez okres określony w umowie najmu uwzględniającej to rozliczenie;
 - b) proponowany okres rozliczenia partycypacji nie może przekroczyć 180 miesięcy (15 lat);

- c) w odpowiedzi na wniosek najemcy dotyczący rozliczenia partycypacji, TBS przedstawi konkretną propozycję rozliczania;
- d) w przypadku rozwiązania umowy najmu przez najemcę i opróżnienia lokalu po upływie okresu rozliczenia partycypacji, kwota partycypacji, powinna być zwrócona do 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu;
- e) w przypadku rozwiązania umowy najmu przed upływem okresu rozliczenia partycypacji, kwotę zwracanej najemcy partycypacji TBS powiększa o łączną kwotę miesięcznych kwot partycypacji, jakie miały być zaliczane na poczet czynszu miesięcznego najemcy w pozostałych miesiącach okresu rozliczeniowego zgodnie z tą umową;
- f) osoby wstępujące w stosunek najmu po śmierci najemcy będącego stroną umowy najmu uwzględniającej okresowe rozliczenie partycypacji wstępują w ten stosunek na zasadach określonych w tej umowie.

2. Wariant II - sposób rozliczenia partycypacji w ramach umowy najmu uwzględniającej **całkowite rozliczenie partycypacji:**

- a) długookresowa lub okresowa obniżka czynszu;
- b) wariant dostępny tylko dla osób, które osiągnęły **wiek emerytalny** i spełniają 2 warunki tj.
 - przez co najmniej 5 lat jest stroną w umowie partycypacyjnej;
 - nie zalega w okresie co najmniej 5 lat poprzedzających złożenie wniosku z płatnościami opłat z tytułu ;
czynszu, kosztów, o których mowa w [art. 28 ust. 3 pkt 2](#) ustawy oraz opłat niezależnych od TBS a przez nie pobieranych – za miesiąc przez łączny okres nie dłuższy niż 3 miesiące;
- c) rozliczenie partycypacji w ramach umowy najmu uwzględniającej całkowite rozliczenie następuje w częściach zaliczanych na poczet czynszu miesięcznego najemcy do dnia wygaśnięcia jego praw jako strony umowy najmu;
- d) w przedstawionych warunkach umowy najmu uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji TBS wskazuje proponowaną wysokość części zaliczanej na poczet czynszu miesięcznego najemcy, nie niższa niż 80% ustalonej według stanu na dzień złożenia wniosku części partycypacji.

3. Wariant III – sposób rozliczenia partycypacji w ramach umowy **najmu instytucjonalnego z dojściem do własności:**

- a) **Zgodnie z art. 29 Ustawy z dnia 10 grudnia 2020r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz.U. 2021 poz. 11) przepisy dotyczące rozliczenia partycypacji w ramach najmu instytucjonalnego z dojściem do własności będą dotyczyły tylko nowo rozpoczętych inwestycji po spłacie kredytu. Będą to inwestycje, dla których wnioski o kredyt zostaną złożone przez TBS po 01.01.2022r.**
- b) wniosek o zmianę dotychczasowej umowy najmu na umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności będzie mógł złożyć najemca, który spełnia warunki::
 - przez co najmniej 5 lat jest stroną w umowie partycypacyjnej;
 - nie zalega w okresie co najmniej 5 lat poprzedzających złożenie wniosku z płatnościami opłat z tytułu opłatach czynszu, kosztów, o których mowa w [art. 28 ust. 3 pkt 2](#) ustawy oraz opłat niezależnych od TBS a przez nie pobieranych – za miesiąc przez łączny okres nie dłuższy niż 3 miesiące;

partycypował w kosztach budowy w wysokości nie niższej niż 25% kosztów budowy lokalu;

- c)** rozliczenie partycypacji z dojściem do własności następuje w częściach zaliczanych na poczet ceny lokalu mieszkalnego płatnej w comiesięcznych ratach w sposób określony w umowie.
- d)** cenę lokalu mieszkalnego stanowi wartość rynkowa tego lokalu, ustalona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899);
- e)** określony w zawieranej umowie najmu instytucjonalnego z dojściem do własności termin dojścia do własności może upływać wcześniej niż 10 lat od dnia zawarcia umowy wyłącznie z inicjatywy wnioskodawcy.