

Uchwała Nr 165/2025
Rady Głównej Nauki i Szkolnictwa Wyższego
z dnia 5 marca 2025 r.
dotycząca projektu **ustawy o zmianie**
ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw

Po rozpatrzeniu, na wniosek Marszałka Sejmu (pismo dot. RPW.5026.2025. SPS- II.020.32.2025 z dn. 13.02.2025 r.) poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw, Rada Główna Nauki i Szkolnictwa Wyższego, stosownie do art. 329 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. 2024 r. poz. 1571 z późn. zm.) **przedstawia następującą opinię.**

1. Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 527) wraz z projektowaną nowelizacją *określa zasady gromadzenia oszczędności, finansowania przez Bank Gospodarstwa Krajowego niektórych przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych mających na celu budowę lokali mieszkalnych, zasady działania społecznych agencji najmu oraz zasady działania społecznej inicjatywy mieszkaniowej.*
2. Projekt nowelizacji zmierza do poprawy sytuacji mieszkaniowej niezamożnych gospodarstw domowych w Polsce poprzez stworzenie warunków prawych i finansowych rozbudowy segmentu mieszkań czynszowych. Proponowane zmiany rozszerzają katalog wsparcia dla mieszkalnictwa przeznaczonego dla osób, które nie są w stanie udźwignąć rynkowych cen kupna mieszkania lub jego wynajmu. Mieszkanie jest jedną z fundamentalnych potrzeb człowieka, a ich niedostatek stanowi ważny problem społeczny. Z tego powodu wprowadzenie rozwiązań ułatwiających jej realizację **zasługuje na ocenę pozytywną.** Projekt ustawy **dotyczy w części środowiska akademickiego:** uczelni publicznych, studentów i doktorantów. Bezpośrednie regulacje są zawarte w dwóch zmienianych ustawach: 1) ustawie z dn. z 26.10.1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz 2) ustawie z dn. 8.12. 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.
3. Proponowana zmiana w ustawie pierwszej (art. 29 ust. 2) włącza uczelnie publiczne w krąg podmiotów, które mogą zawierać z SIM (społeczną inicjatywą mieszkaniową) umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, których będzie najemcą. Taką zmianę Rada Główna **ocenia pozytywnie.**

4. Zmiany w ustawie drugiej o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, odnoszące się do środowiska akademickiego są zawarte w art. 6. Artykuł ten określa zakres proponowanych zmian w art. 1, 2, 4 i 7 ustawy o finansowym wsparciu [...]). Nowelizacja stwarza możliwości finansowego wsparcia uczelni publicznej w pokryciu części kosztów przedsięwzięcia budowlanego, remontowego lub inwestycyjnego (zakup budynku), służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów. Wsparcie finansowe o tym charakterze jest możliwe jedynie wówczas, *gdy uczelnia na ten cel nie otrzymała dotacji celowej na podstawie art. 365 pkt 4 lit. a ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. — Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2023 r. poz. 742, z późn. zm.)*. Jest to **propozycja zasadna**. Rada Główna zwraca zarazem uwagę, że tekst jednolity ustawy PSWiN został opublikowany przez Marszałka Sejmu w Dz.U. 2024 nr 1571. Zawarte rozszerzenie w źródle ustawy: „z późn. zm.” – nie uwzględnia tekstu jednolitego z 2024 r. Opiniowany projekt nowelizacji powinien uwzględniać aktualny stan prawny.
5. Możliwość finansowego wsparcia uczelni publicznej Rada Główna ocenia pozytywnie, stawia jednak pytanie, czy nie powinny mieć takiej możliwości instytuty PAN kształcące doktorantów oraz uczelnie niepubliczne - dla studentów i doktorantów?
6. Projektowana możliwość wsparcia uczelni publicznej powinna, zdaniem Rady Głównej znaleźć odzwierciedlenie także w ustawie prawo o szkolnictwie wyższym i nauce. Opiniowany projekt tego postulatu nie obejmuje - dotyczy on zmiany ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw. Wśród tych ostatnich na wstępie jest wymienionych 13 zmienianych ustaw, nie ma natomiast ustawy PSWiN.
7. W opinii Rady Głównej artykuł 4a ust. 2 w ustawie o finansowym wsparciu ... [...]: „*Pomieszczenie służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów utworzone lub zmodernizowane z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w ust. 1, uczelnia publiczna udostępnia w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wyłącznie studentom lub doktorantom*” – **jest zbędny**. Powiela on bowiem treść ust. 1 tego artykułu 4a.
8. Rada Główna negatywnie opiniuje szczegółową treść art. 2 w ustawie o finansowym wsparciu... [...] (art. 6 projektu nowelizacji). Stanowi on, że pomieszczenia służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów mają posiadać lub obejmować bezpośredni dostęp do aneksu wyposażonego „w źródło zaopatrzenia w wodę, **ustęp** oraz urządzenie do gotowania posiłków”. Modyfikująca propozycja Rady jest następująca: ... **obejmować bezpośredni dostęp do kuchni lub aneksu kuchennego i łazienki, zgodnie z obowiązującymi standardami społecznymi i przepisami budowlanymi**.
9. Rada Główna negatywnie opiniuje szczegółowe zapisy ustępu 3 artykułu 4a ustawy o finansowym wsparciu...[...] (art. 6 projektu nowelizacji): „z pomieszczenia

utworzonego lub zmodernizowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w ust. 1, z tego pomieszczenia, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wraz ze studentem lub doktorantem mogą korzystać zgłoszeni do wspólnego zamieszkania jego dziecko lub małżonek wchodzący w skład gospodarstwa domowego tego studenta lub doktoranta. Taka propozycja wyklucza możliwość korzystania z tego pomieszczenia przez osoby będące w nieformalnym związku ze studentem/ką lub doktorantem/ką. Zdaniem Rady, treść ust. 3 powinna określać możliwość zamieszkania studenta lub doktoranta wraz z osobą (w tym z dzieckiem) prowadzącą wspólne gospodarstwo domowe.

10. Art. 7 ustawy o finansowym wsparciu ...[...] (w art. 6 projektu nowelizacji) określa warunki prawne i finansowe udostępnienia studentowi lub doktorantowi pomieszczenia mieszkalnego. Ten pierwszy stanowi brak tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego „w tej samej miejscowości” i jest zrozumiałe. Drugie uwarunkowania, finansowe wiążą się z deklarowanym przez studenta lub doktoranta średnim, miesięcznym dochodem brutto w roku poprzedzającym rok udostępnienia. Relacje te są określone w projekcie jako iloczyn współczynnika 1,4 oraz kwoty odpowiadającej 75- 170% „wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego jest położone pomieszczenie służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów”. Proponowane przedziały dochodowe (75-170%) są związane z liczbą osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania. Takie rozwiązanie, w tym powiązanie z przeciętnym wynagrodzeniem w gospodarce Rada Główna uważa za właściwe. Proponuje zarazem, aby za podstawę przyjąć i uzupełnić zapis w projekcie ustawy - kwotę wynagrodzenia **opublikowanego przez GUS**. Uważamy to za ważny postulat, bowiem informacje o wysokości wynagrodzenia w gospodarce ogłaszają także inne instytucje państwowe i eksperckie i nie zawsze są to informacje jednakowe.
11. Projekt nowelizacji ustawy przewiduje możliwość czasowego (nie dłużej „niż 20% roku” udostępniania pomieszczeń innym osobom (wymienionym w ustawie) podczas np. przerw semestralnych, co pozwoli na utrzymanie infrastruktury mieszkaniowej uczelni przy jednoczesnym zachowaniu jej głównej funkcji. Ta regulacja zasługuje na **pozytywną ocenę**.
12. Projekt zawiera ważne propozycje związane z wysokością „opłat dziennych” za korzystanie z lokalu przez studenta lub doktoranta (p.10 w art. 7c, dodanie ust. 3a- c). Dotyczą one ograniczenia górnej wysokości opłaty – iloczynu powierzchni i kwoty stanowiącej 0,015% (lub 0,008%) wartości odtworzeniowej lokalu. Rada Główna proponuje w tym zapisie zastąpienie „opłaty dziennej” „opłatą miesięczną” - ta ostatnia jest kategorią bardziej czytelną.
13. Za ważną regulację uważa Rada Główna propozycję zawartą w art. 7e. 1 ustawy o finansowym wsparciu...[...], która stanowi, że „lokale mieszkalne utworzone

z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 albo w art. 5a, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność”.

Reasumując, Rada Główna Nauki i Szkolnictwa Wyższego uważa, że proponowana nowelizacja 13 ustaw kształtujących politykę mieszkaniową państwa stwarza możliwości pewnego, choć częściowego i zasadniczo wydłużonego w czasie złagodzenia problemu mieszkaniowego studentów i doktorantów. Za właściwe rozwiązanie prawne uważa stworzenie możliwości przekazywania uczelniom dodatkowych, poza subwencją, środków na dofinansowanie budowy i remonty, oraz zakup pomieszczeń przeznaczonych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów. Może to sprzyjać łagodzeniu ważnego problemu społecznego, jakim są niewystarczające możliwości zaspokojenia przez uczelnie podstawowych potrzeb bytowych studentów i doktorantów oraz poważne obciążenia finansowe związane z wynajmem mieszkań w ośrodkach akademickich przez osoby podejmujące naukę na studiach i w szkołach doktorskich. W opinii Rady Głównej Nauki i Szkolnictwa Wyższego jest to kwestia szczególnie ważna i projekt ustawy, w części dotyczącej środowiska akademickiego, zasługuje na poparcie.

Przewodniczący

Rady Głównej Nauki i Szkolnictwa Wyższego



Prof. Marcin Pałys