



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
VI kadencja
Prezes Rady Ministrów
RM 10-182-08

Druk nr 1282

Warszawa, 30 października 2008 r.

Pan
Bronisław Komorowski
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. przedstawiam Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej projekt ustawy

- o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych wraz z projektem aktu wykonawczego.

W załączeniu przedstawiam także opinię dotyczącą zgodności proponowanych regulacji z prawem Unii Europejskiej.

Ponadto uprzejmie informuję, że do prezentowania stanowiska Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych został upoważniony Minister Infrastruktury.

(-) Donald Tusk

USTAWA

z dnia

o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych

Art. 1. W ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. Nr 251, poz. 1844) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 2 po pkt 7 dodaje się pkt 8 i 9 w brzmieniu:

„8) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć zasób, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;

9) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię obliczoną, zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.”;

2) art. 3 otrzymuje brzmienie:

„Art. 3. 1. Finansowego wsparcia udziela się gminie na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na:

1) budowie, w tym rozbudowie lub nadbudowie, budynku na nieruchomości stanowiącej własność gminy lub będącej w jej użytkowaniu wieczystym,

2) remoncie lub przebudowie budynku będącego własnością gminy i przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku,

3) zmianie sposobu użytkowania budynku będącego własnością gminy albo części takiego budynku, wymagającej dokonania remontu lub przebudowy,

4) kupnie lokali mieszkalnych lub budynku mieszkalnego,

5) kupnie lokali mieszkalnych lub budynku mieszkalnego, połączonym z remontem tych lokali lub budynku

– w wyniku którego powstaną lokale socjalne, z zastrzeżeniem art. 6 ust. 1 oraz art. 6a.

2. Finansowego wsparcia na kupno lokali mieszkalnych oraz na kupno lokali mieszkalnych połączonych z ich remontem udziela się, jeżeli liczba utworzonych w ramach przedsięwzięcia lokali socjalnych oraz lokali, o których mowa w art. 6 ust. 1, nie przekracza połowy liczby wszystkich lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku.”;

3) art. 4 otrzymuje brzmienie:

„Art. 4. Finansowego wsparcia udziela się gminie, związkowi międzygminnemu albo organizacji pożytku publicznego na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na:

1) budowie, w tym rozbudowie lub nadbudowie budynku na nieruchomości stanowiącej własność albo będącej w użytkowaniu wieczystym gminy, związku międzygminnego albo organizacji pożytku publicznego,

- 2) remoncie lub przebudowie budynku, przeznaczonego na pobyt ludzi, będącego własnością gminy, związku międzygminnego albo organizacji pożytku publicznego, albo części takiego budynku,
- 3) zmianie sposobu użytkowania budynku będącego własnością gminy, związku międzygminnego albo organizacji pożytku publicznego, albo części takiego budynku, wymagającej dokonania remontu lub przebudowy
- w wyniku którego powstaną noclegownie lub domy dla bezdomnych lub nastąpi zwiększenie powierzchni użytkowej pomieszczeń mieszkalnych, w tym sypialni, w istniejącej noclegowni lub domu dla bezdomnych.”;
- 4) w art. 5 w ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:
- „1) budowy, w tym rozbudowy lub nadbudowy budynku;”;
- 5) w art. 6:
- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:
- „1. Finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 3 ust. 1, udziela się również gminie, powiatowi albo organizacji pożytku publicznego, jeżeli pozyskane w ten sposób lokale mieszkalne będą służyć wykonywaniu zadań z zakresu pomocy społecznej w formie mieszkań chronionych.”;
- b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:
- „3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, przepisy art. 5 ust. 3 pkt 2 i 3 oraz art. 5 ust. 4 nie mają zastosowania.”;
- c) po ust. 3 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:
- „4. Przedsięwzięcia, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1-3, w przypadku powiatów albo organizacji pożytku publicznego realizowane są na nieruchomościach stanowiących własność powiatu, organizacji pożytku publicznego, gminy lub Skarbu Państwa.”;
- 6) po art. 6 dodaje się art. 6a w brzmieniu:
- „Art. 6a. 1. Finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 3 ust. 1, udziela się również gminie na tworzenie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych.
2. Finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1, udziela się również gminie, jeżeli utworzone z udziałem gminy lokale mieszkalne będą podnajmowane przez gminę osobom fizycznym niespełniającym warunków otrzymania lokalu socjalnego, określonych przez gminę, na terenie której położony jest wynajmowany lokal. Przepisy art. 5 ust. 2, art. 5 ust. 3 pkt 1 oraz art. 5 ust. 5 stosuje się odpowiednio.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, przepisy art. 5 ust. 3 pkt 2 i 3 oraz art. 5 ust. 4 nie mają zastosowania.
4. Finansowego wsparcia, o którym mowa w ust. 1 i 2, udziela się, jeżeli gmina powiększy zasób lokali socjalnych lub mieszkań chronionych o lokale w liczbie i o łącznej powierzchni użytkowej co najmniej równej liczbie i łącznej powierzchni użytkowej lokali utworzonych zgodnie z ust. 1 i 2.
5. Na powiększenie zasobu, o którym mowa w ust. 4, nie udziela się finansowego wsparcia na podstawie ustawy.”;

7) art. 12 otrzymuje brzmienie:

„Art. 12. Bank udziela finansowego wsparcia na podstawie umowy z inwestorem, która określa w szczególności cel, na jaki jest udzielane finansowe wsparcie, kwotę finansowego wsparcia, termin, w jakim nastąpi uruchomienie finansowego wsparcia, oraz termin i sposób udokumentowania zakończenia realizacji przedsięwzięcia.”;

8) w art. 13:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Wysokość finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięcia nie może przekroczyć:

1) 30 % kosztów przedsięwzięcia – w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1, 4 i 5;

2) 40 % kosztów przedsięwzięcia – w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 2 i 3, art. 4 pkt 1 oraz art. 5 ust. 1 pkt 1;

3) 50 % kosztów przedsięwzięcia – w przypadkach, o których mowa w art. 4 pkt 2 i 3 oraz art. 5 ust. 1 pkt 2 i 3.”;

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Jeżeli przedsięwzięcie obejmuje koszty, do których mają zastosowanie różne limity wysokości finansowego wsparcia, określone w ust. 1, wysokość finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięcia nie może przekroczyć:

1) 30 % kosztów przedsięwzięcia – w przypadku przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 3 ust. 1;

2) 40 % kosztów przedsięwzięcia – w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 4 oraz art. 5 ust. 1.”;

c) po ust. 2 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Koszty, o których mowa w ust. 1-2, są kosztami uwzględniającymi podatek od towarów i usług, o ile inwestorowi na podstawie odrębnych przepisów nie przysługuje prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego związanego z tym przedsięwzięciem lub zwrotu tego podatku.”;

9) art. 14 otrzymuje brzmienie:

„Art. 14. Do kosztów przedsięwzięcia zalicza się:

1) w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1-3 oraz art. 4:

a) koszty materiałów i robót budowlanych niezbędnych do realizacji przedsięwzięcia, w tym koszty wykonania:

– przyłączy technicznych,

– obiektów i urządzeń związanych z budynkiem, w tym placów zabaw, śmietników, ogrodzeń, placów postojowych i placów pod śmietniki, przejazdów (dróg) wraz z niezbędnymi zjazdami z drogi publicznej, również w sytuacji, kiedy zjazdy te wykonywane są zgodnie z odrębnymi przepisami poza nieruchomością stanowiącą własność lub będącą w użytkowaniu wieczystym inwestora,

b) koszty wykonania czynności specjalistycznych, w tym koszty projektowania, niezbędnych badań i ekspertyz technicznych, powierzenia pełnienia funkcji inwestora zastępczego, nadzoru i kierowania budową oraz rozliczania robót budowlanych,

c) koszty przygotowania terenu;

2) w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 4 i 5:

a) cenę, określoną w umowie sprzedaży,

b) koszty remontu;

3) w przypadkach, o których mowa w art. 5 ust. 1, koszty, o których mowa w pkt 1, przypadające na lokale, w stosunku do których gminie, związkowi międzygminnemu lub powiatowi przysługują prawa, o których mowa w art. 5 ust. 3 pkt 1 lit. b.”;

10) w art. 15 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Jeżeli w budynku lub w części budynku, w którym w wyniku realizacji przedsięwzięcia powstaną lokale socjalne, mieszkania chronione, lokale, o których mowa w art. 6a ust. 1, noclegownia lub dom dla bezdomnych, znajdują się lub powstaną również lokale lub pomieszczenia niestanowiące lokali socjalnych, mieszkań chronionych, lokali, o których mowa w art. 6a ust. 1, noclegowni lub domu dla bezdomnych, koszty, o których mowa w art. 14 pkt 1 i 2, których nie można wyodrębnić jako kosztów poniesionych wyłącznie na realizację przedsięwzięcia, zalicza się do kosztów przedsięwzięcia w części odpowiadającej udziałowi powierzchni użytkowej lokali socjalnych, mieszkań chronionych, lokali, o których mowa w art. 6a ust. 1, noclegowni lub domu dla bezdomnych w powierzchni użytkowej wszystkich lokali i pomieszczeń do nich przynależnych znajdujących się odpowiednio w budynku lub części budynku, z wyłączeniem powierzchni użytkowej pomieszczeń przynależnych do powstałych w wyniku realizacji przedsięwzięcia lokali socjalnych, mieszkań chronionych i lokali, o których mowa w art. 6a ust. 1.”;

11) w art. 16:

a) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. W przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 4 i 5, finansowe wsparcie może być udzielone na realizację przedsięwzięcia rozpoczętego przed dniem zawarcia umowy, o której mowa w art. 12, jeżeli wniosek o finansowe wsparcie, o którym mowa w art. 9, został złożony przez inwestora przed upływem 12 miesięcy od dnia rozpoczęcia przedsięwzięcia.”;

b) ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2. Przez rozpoczęcie realizacji przedsięwzięcia rozumie się:

1) rozpoczęcie robót budowlanych – w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1-3 oraz art. 4; w przypadku przedsięwzięć wymagających zawiadomienia właściwego organu o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, zgodnie z art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, z późn. zm.¹⁾), za dzień rozpoczęcia robót budowlanych uważa się dzień określony w tym zawiadomieniu, z wyłączeniem sytuacji, w której przedsięwzięcie stanowi realizację

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2006 r. Nr 170, poz. 1217, z 2007 r. Nr 88, poz. 587, Nr 99, poz. 665, Nr 127, poz. 880, Nr 191, poz. 1373 i Nr 247, poz. 1844 oraz z 2008 r. Nr 145, poz. 914.

kolejnego obiektu budowlanego lub etapu inwestycji wieloobiektowej, o rozpoczęciu której inwestor zawiadomił właściwy organ przed jej rozpoczęciem;

2) kupno lokali mieszkalnych objętych przedsięwzięciem lub kupno budynku mieszkalnego – w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 4 i 5;

3) zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 3 pkt 1 – w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1.

3. Z wyłączeniem przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1, termin zakończenia realizacji przedsięwzięcia nie może być dłuższy niż 24 miesiące, licząc od dnia rozpoczęcia jego realizacji.”;

12) w art. 17 ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. Warunkiem uruchomienia finansowego wsparcia jest:

1) zaangażowanie środków własnych inwestora w wysokości co najmniej 30 % przewidywanych kosztów przedsięwzięcia, w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1-3 oraz art. 4;

2) przeniesienie własności lokalu mieszkalnego, w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 4 i 5.

2. Kwota finansowego wsparcia jest przekazywana na rachunek inwestora po udokumentowaniu:

1) wykonania robót budowlanych lub czynności, o których mowa w art. 14 pkt 1 lit. b, w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1-3 oraz art. 4;

2) dokonania zapłaty za przeniesienie własności lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego, a następnie, jeżeli wykonywano remont, po udokumentowaniu jego zakończenia, w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 4 i 5.”;

13) w art. 18:

a) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. W przypadkach, o których mowa w art. 6a ust. 1 i 2, inwestor, który otrzymał finansowe wsparcie, przedkłada także Bankowi, w terminie 6 miesięcy od dnia zakończenia przedsięwzięcia oświadczenie potwierdzające wydzielenie przez gminę, zgodnie z art. 6a ust. 4, z mieszkaniowego zasobu gminy części lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne albo mieszkania chronione, a także – jeżeli lokale te były zamieszkałe – o ustaniu, do dnia wydzielenia tych lokali, dotychczasowego stosunku najmu i opróżnieniu lokali.”;

b) w ust. 2 po pkt 3 dodaje się przecinek oraz pkt 4 w brzmieniu:

„4) rażącego opóźnienia w przedłożeniu oświadczenia, o którym mowa w ust. 1a.”;

14) w art. 19 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) szczegółowy tryb i terminy składania oraz rozpatrywania wniosków o udzielenie finansowego wsparcia, tak aby zapewnić możliwość rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia nie później niż 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku;”;

15) w art. 21:

a) w ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) zbyć lub zmienić przeznaczenia lokalu socjalnego, mieszkania chronionego, lokalu, o którym mowa w art. 6a ust. 1, noclegowni lub domu dla bezdomnych, utworzonych przy wykorzystaniu finansowego wsparcia albo utworzonych zgodnie z art. 6a ust. 4;”

b) ust. 3 i 4 otrzymują brzmienie:

„3. W przypadku dokonania czynności, o których mowa w ust. 1, niezgodnie z warunkami określonymi w ust. 1 i 2 oraz ust. 5-7, podmiot, który dokonał tych czynności wpłaca, w terminie 30 dni, do Funduszu Dopłat kwotę stanowiącą równowartość finansowego wsparcia wraz z odsetkami w wysokości określonej jak dla zaległości podatkowych, naliczonymi od następnego dnia roboczego po dniu przekazania kwoty finansowego wsparcia na rachunek inwestora.

4. Na utworzenie zasobów, o których mowa w ust. 2 i 6, nie udziela się finansowego wsparcia na podstawie ustawy.”

c) po ust. 4 dodaje się ust. 5-7 w brzmieniu:

„5. Po upływie 5 lat od dnia rozliczenia przedsięwzięcia dopuszcza się zmianę przeznaczenia lokali socjalnych lub mieszkań chronionych na lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiące lokali socjalnych lub mieszkań chronionych.

6. Dopuszcza się w każdym czasie zmianę przeznaczenia lokali socjalnych lub mieszkań chronionych na lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiące lokali socjalnych lub mieszkań chronionych w przypadku utworzenia lokali socjalnych lub mieszkań chronionych o podobnym standardzie i wyposażeniu, w liczbie i o łącznej powierzchni użytkowej co najmniej równej liczbie i łącznej powierzchni użytkowej lokali socjalnych lub mieszkań chronionych, których sposób użytkowania został zmieniony.

7. Dopuszcza się w każdym czasie zmianę przeznaczenia lokalu socjalnego na mieszkanie chronione, zmianę przeznaczenia mieszkania chronionego na lokal socjalny, oraz zmianę przeznaczenia lokalu, o którym mowa w art. 6a ust. 1, na lokal socjalny lub mieszkanie chronione.”

Art. 2. Do przedsięwzięć, na realizację których, zgodnie z art. 9 ustawy, o której mowa w art. 1 niniejszej ustawy, został złożony wniosek o finansowe wsparcie przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe, z zastrzeżeniem art. 3 niniejszej ustawy.

Art. 3. Przepis art. 21 ustawy, o której mowa w art. 1 niniejszej ustawy, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, ma zastosowanie także do lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych utworzonych lub będących w trakcie tworzenia przy wykorzystaniu finansowego wsparcia udzielonego na podstawie dotychczasowych przepisów.

Art. 4. Przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 19 ustawy, o której mowa w art. 1 niniejszej ustawy, zachowują moc do dnia wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 19 tej ustawy, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, nie dłużej jednak niż do dnia 31 lipca 2009 r.

Art. 5. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 lutego 2009 r.

UZASADNIENIE

Zadaniem uchwalonej w dniu 8 grudnia 2006 r. ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych jest systemowe uregulowanie kwestii wsparcia z budżetu państwa dla przedsięwzięć mających na celu pozyskiwanie lokali i pomieszczeń mieszkalnych dla najuboższych. Możliwość uzyskania finansowego wsparcia otrzymały podmioty, do których ustawowych lub statutowych zadań należy zapewnienie schronienia lub mieszkania potrzebującym, a zatem gminy, związki międzygminne, powiaty i organizacje pożytku publicznego. W zależności od rodzaju realizowanego przedsięwzięcia, inwestor może obecnie otrzymać wsparcie w maksymalnej wysokości 20-40 % kosztów. Dofinansowane przedsięwzięcie może polegać na budowie, remoncie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku, a także na udziale w inwestycji realizowanej przez towarzystwo budownictwa społecznego, w wyniku czego powstaną lokale socjalne, mieszkania chronione, noclegownie lub domy dla bezdomnych. Możliwy jest także zakup lokali mieszkalnych na rynku wtórnym z przeznaczeniem na lokale socjalne lub mieszkania chronione. Źródłem udzielanej pomocy jest Fundusz Dopłat zlokalizowany w Banku Gospodarstwa Krajowego, którego zadaniem jest podpisanie z wybranymi inwestorami stosownych umów, a następnie wypłata i rozliczenie wypłaconych środków.

Przeprowadzone w ubiegłym roku dwie pierwsze edycje programu pozwoliły na udzielenie finansowego wsparcia w kwocie 57 mln zł na utworzenie 2.564 lokali socjalnych i mieszkań chronionych oraz 170 miejsc w noclegowniach i domach dla bezdomnych. W pierwszej tegorocznej edycji złożono wnioski na ogólną kwotę finansowego wsparcia w wysokości ok. 34,1 mln zł na utworzenie 1.224 lokali socjalnych i mieszkań chronionych oraz 68 miejsc noclegowych¹⁾. Następna edycja odbyła się we wrześniu 2008 r. (wyniki kwalifikacji zostaną podane przez BGK do dnia 31 grudnia 2008 r.).

Dotychczasowy okres funkcjonowania programu (trzy edycje składania wniosków) nie przyniósł zatem efektów prognozowanych na etapie opracowywania regulacji ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych. W trakcie prac nad projektem ustawy, bazującym na regulacjach i doświadczeniach wyniesionych z realizacji programu pilotażowego²⁾, zakładano znacznie większe zainteresowanie inwestorów, zwłaszcza gmin, systemowym programem budowy domów socjalnych. W szacunkach skutków budżetowych przyjęto utworzenie w ramach programu w okresie 8 lat³⁾ ok. 100 tys. lokali socjalnych lub mieszkań chronionych (80 % szacowanego deficytu lokali socjalnych) oraz 20 tys. nowych miejsc w noclegowniach lub domach dla bezdomnych, z czego w 2007 r. 5,5 tys. lokali socjalnych i mieszkań chronionych oraz 3 tys. miejsc w noclegowniach i domach dla bezdomnych, natomiast w 2008 r. 13,5 tys. lokali socjalnych i mieszkań chronionych i 3 tys. miejsc w noclegowniach i domach dla bezdomnych.

¹⁾ Dane Banku Gospodarstwa Krajowego.

²⁾ W ubiegłych latach, w oparciu o ustawę z dnia 29 kwietnia 2004 r. o finansowym wsparciu tworzenia w latach 2004-2006 lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. Nr 145, poz. 1533, z późn. zm.), nastąpiła realizacja tzw. pilotażowego programu budowy domów socjalnych. W jego ramach finansowe wsparcie otrzymały gminy podejmujące przedsięwzięcia polegające na budowie, a także adaptacji, przebudowie lub remoncie budynków, w wyniku czego powstawały lokale socjalne, noclegownie lub domy dla bezdomnych. Pilotaż spotkał się z bardzo dużym zainteresowaniem samorządów. Otrzymane przez gminy finansowe wsparcie w łącznej kwocie 84,5mln zł pozwoliło na powstanie w sumie ponad 5 tysięcy lokali socjalnych oraz ok. 500 miejsc w noclegowniach i domach dla bezdomnych.

³⁾ Ustawa nie określa horyzontu czasowego obowiązywania programu.

Popyt ze strony gmin na państwowe wsparcie w tym zakresie nie tylko zatem nie rośnie, ale nawet marginalnie maleje, a niektóre z rodzajów przedsięwzięć nie są prawie w ogóle realizowane (noclegownie, domy dla bezdomnych). Pierwotne założenia ilościowe⁴⁾ i finansowe towarzyszące ustawie (uchwalonej z przedłożenia rządowego) nie są realizowane nawet w połowie, tym samym nie udało się wydać zabezpieczonych już na ten cel środków. Analizy Banku Gospodarstwa Krajowego dotyczące popytu na rządowe wsparcie w ramach programu nie przewidują poprawy w tym zakresie. W tej sytuacji korekta programu jest konieczna już w chwili obecnej, po przeprowadzeniu trzech pełnych jego edycji.

Konstrukcja programu, oparta na schemacie okresowej kwalifikacji przedsięwzięć do finansowania, zabezpiecza budżet państwa przed powstaniem jakichkolwiek zobowiązań nie znajdujących pokrycia w środkach budżetowych przeznaczonych na realizację programu. Projektowana nowelizacja nie przewiduje w tym zakresie żadnych zmian. W dalszym ciągu zatem wielkość pomocy udzielanej na podstawie przepisów ustawy będzie w każdym okresie wsparcia uzależniona od puli środków finansowych przeznaczonej z góry na ten cel. Popyt zgłaszany przez wnioskodawców nadal byłby więc zaspokajany wyłącznie do limitu środków posiadanych przez Fundusz Dopłat na realizację programu. Proponowana modyfikacja umożliwi w tym kontekście efektywne wykorzystanie środków budżetowych przeznaczonych corocznie na jego realizację.

Podstawowym celem zmian proponowanych w nowelizacji jest wprowadzenie rozwiązań eliminujących podstawowe bariery efektywnej realizacji programu, zgłaszane przez inwestorów w dotychczasowym okresie realizacji ustawy i postulowane w wielu wystąpieniach poselskich. Zmiany te przyczynią się do znaczącego wzrostu zainteresowania samorządów uzyskaniem finansowego wsparcia w ramach programu, a tym samym pozwolą na lepszą realizację założonych celów programu, który – jak żaden inny instrument polityki mieszkaniowej państwa – pełni istotną rolę interwencyjną w obszarach rynku mieszkaniowego z konieczności wymagających zaangażowania środków publicznych. Przedłożony projekt nowelizacji zakłada wprowadzenie do ustawy kilku podstawowych zmian zmierzających do poprawy efektywności programu, w tym wprowadzenie możliwości pozyskania przez gminy, przy pomocy finansowej z budżetu państwa, mieszkań komunalnych, nieposiadających statusu lokali socjalnych, a także zwiększenie maksymalnego poziomu finansowego wsparcia, o jakie mogą ubiegać się wnioskodawcy. Możliwy także byłby zakup całych budynków mieszkalnych (a nie tylko poszczególnych lokali) oraz refinansowanie kosztów zakupu lokali i budynków mieszkalnych (a nie tylko poszczególnych lokali). Pozostałe zmiany mają w większości charakter dostosowujący i porządkujący, z uwzględnieniem wniosków z dotychczasowych doświadczeń związanych z wdrażaniem ustawy, i mają na celu wyeliminowanie niektórych niekorzystnych rozwiązań przyjętych w jej obecnym brzmieniu.

Zwiększenie możliwości samorządów w zakresie tworzenia odpowiedniej do potrzeb liczby mieszkań komunalnych i lokali socjalnych pozwoli na właściwą realizację ustawowych zadań gmin, w tym związanych z zapewnieniem lokali socjalnych niewypłacalnym najemcom (gminy nie będą ponosiły wydatków na odszkodowania dla właścicieli lokali zajmowanych przez takich obywateli). Oczekiwanym efektem nowelizacji byłaby także eliminacja istotnych

⁴⁾ Przyjęte w okresie uchwalenia ustawy założenia efektów rzeczowych programu wsparcia określone zostały na podstawie szacowanego przez Instytut Rozwoju Miast deficytu zasobów socjalnych w gminach, określonego na poziomie ok. 125 tys. lokali socjalnych. Braki w tym zakresie, poza problemami społecznymi związanymi z wykluczeniem społecznym mieszkańców gmin ze względu na sytuację mieszkaniową, pozbawiają samorządy lokalne możliwości realizacji zadań nałożonych na gminy ustawowo i skutkują perturbacjami dla prawidłowego funkcjonowania rynku najmu.

ryzyk dla rozwoju prywatnego budownictwa na wynajem. Od rozpoczęcia okresu transformacji gospodarczej w Polsce poważną barierą w rozwoju rynku inwestycji prywatnych w segmencie najmu jest ryzyko, że inwestujący przez długie lata nie będą mieli możliwości wykwaterowania niewypłacalnych najemców mieszkań.

Należy zwrócić uwagę, że intencją projektodawcy nie jest odbudowanie zasobu komunalnego w miejsce sprywatyzowanych na przestrzeni ostatnich lat zasobów gminnych. Celem proponowanych zmian jest wzmocnienie warunków do racjonalnego gospodarowania posiadanym zasobem. Z punktu widzenia określonego w ustawie celu wsparcia samorządów projekt nie przewiduje żadnych zmian. W dalszym ciągu celem tym pozostanie wsparcie gmin w tworzeniu zasobu socjalnego. Samorzady otrzymałyby jednak nowe narzędzie umożliwiające im prowadzenie racjonalnej gospodarki posiadanym zasobem, dzięki któremu nie musiałyby wyprzedawać posiadanego już zasobu, postrzeganego jako „nieruchomionego”, a zatem wynajętego zwykle na czas nieokreślony, praktycznie bez możliwości przekwalifikowania zgodnie z potrzebą, np. na lokale socjalne.

Utworzenie dzięki pomocy państwa odpowiedniej liczby mieszkań komunalnych umożliwi gminom stworzenie tzw. łańcucha przeprowadzek, dzięki któremu do nowego zasobu komunalnego mogą być kierowani lokatorzy uiszczający regularnie opłaty czynszowe, natomiast niewypłacalnych najemców gmina może ulokować w starych, zwolnionych w ten sposób, zasobach mieszkaniowych. Tworzenie nowych lokali socjalnych dla niewypłacalnych najemców, przy jednoczesnym zamieszkiwaniu lokatorów uiszczających regularnie opłaty czynszowe w starym zasobie mieszkań komunalnych, nie jest postrzegane przez gminy jako rozwiązanie racjonalne i sprawiedliwe. Wśród najemców pojawia się w takiej sytuacji przekonanie, że najlepszą drogą do uzyskania lepszego mieszkania jest niepłacenie czynszu.

Wejście w życie projektowanej nowelizacji pozwoli na uzyskanie, zbliżonych do obecnie możliwych do uzyskania, efektów rzeczowych przedsięwzięcia, przy podobnych kosztach przedsięwzięcia i tym samym podobnym udziale pomocy z budżetu państwa. Powstałe w ten sposób zasoby mieszkaniowe nie będą jednak obwarowane obowiązkiem pełnienia funkcji lokalu socjalnego (w odniesieniu do zasobu bezpośrednio tworzonego przy udziale finansowego wsparcia). Warunkiem uzyskania pomocy finansowej na realizację „nieobwarowanego” zasobu będzie jednak równoległe wydzielenie odpowiedniej liczby i powierzchni lokali socjalnych (mieszkań chronionych) z posiadanego już zasobu. Z punktu widzenia interesów budżetu państwa, przedsięwzięcie takie, przy tej samej wysokości finansowego wsparcia, przyniesie zatem podwójny efekt – powstaną nowo utworzone mieszkania komunalne, którymi gmina będzie mogła stosunkowo dowolnie dysponować (oczywiście z uwzględnieniem ustawowych obwarowań dotyczących zbywania i zmiany sposobu użytkowania), a jednocześnie powstaną także wydzielone z dotychczasowego zasobu lokale socjalne.

ZAKRES I UZASADNIENIE POSZCZEGÓLNYCH ZMIAN

Dodany pkt 8 i 9 w art. 2

Umieszczenie w ustawie definicji mieszkaniowego zasobu gminy jest niezbędne na potrzeby wprowadzenia do programu możliwości uzyskania przez gminy finansowego wsparcia na pozyskiwanie mieszkań komunalnych. Wprowadzenie definicji powierzchni użytkowej lokalu ma z kolei na celu wyeliminowanie wątpliwości dotyczących sposobu jej obliczania. Pojęciom tym projekt nowelizacji nie nadaje nowego znaczenia, odsyłając do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zmiany w art. 3 ust. 1 pkt 1, art. 4 pkt 1 oraz art. 5 ust. 1 pkt 1

Zmiana o charakterze precyzującym, wskazującym na kwalifikację przedsięwzięć związanych z rozbudową lub nadbudową budynku do przedsięwzięć polegających na budowie budynku (pkt 1), a nie do przedsięwzięć polegających na remoncie lub przebudowie budynku (pkt 2). Zgodnie z art. 3 pkt 6 Prawa budowlanego przez budowę należy bowiem rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę i nadbudowę obiektu budowlanego. Brak ww. doprecyzowania był w dotychczasowym okresie realizacji programu źródłem wątpliwości dotyczących zakresu realizowanych przedsięwzięć, podnoszonych przez środowiska samorządowe.

Zmiany w art. 3 ust. 1 pkt 4 i 5 oraz art. 3 ust. 2

Obecnie gminy mają możliwość zakupu w ramach ustawy tylko pojedynczych lokali, z przeznaczeniem na lokale socjalne lub mieszkania chronione. W efekcie proponowanego wprowadzenia możliwości finansowania przedsięwzięć związanych z pozyskiwaniem mieszkań komunalnych, jak również możliwości zakupu budynków mieszkalnych, ustawowy warunek mający przeciwdziałać tworzeniu enklaw socjalnych, przewidujący ograniczenie liczby nabywanych przez gminę lokali mieszkalnych w budynku mieszkalnym, wymaga przeformułowania. Zgodnie z projektem ustawy ograniczenie ustawowe nadal będzie obowiązywało, przy czym jego zakres został doprecyzowany, zawierając bezpośrednie odniesienie do lokali mających charakter interwencyjny.

Zmiany w art. 6 ust. 1

Propozycja zakłada umożliwienie gminom, powiatom i organizacjom pożytku publicznego pozyskiwania, w ramach ustawy, mieszkań chronionych przez realizację przedsięwzięć polegających na budowie, remoncie lub zmianie sposobu użytkowania budynku. Obecne ograniczenie w przypadku tworzenia mieszkań chronionych katalogu możliwych inwestycji tylko do zakupu lokalu (lub zakupu połączonego z remontem) nie znajduje uzasadnienia.

Dodany art. 6a

Projektowane rozwiązania zakładają wprowadzenie możliwości pozyskiwania przez gminy, przy pomocy finansowej z budżetu państwa, mieszkań komunalnych nieposiadających statusu lokali socjalnych (ust. 1). Możliwe byłoby także uzyskanie przez gminy finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięć polegających na tworzeniu lokali mieszkalnych pełniących rolę mieszkań komunalnych w ramach inwestycji prowadzonej przez towarzystwo budownictwa społecznego (ust. 2). W obu przypadkach warunkiem uzyskania wsparcia byłoby ekwiwalentne zwiększenie przez gminę zasobu lokali mieszkalnych stanowiących główny wektor oddziaływania programu (lokalne socjalne lub mieszkania chronione), w liczbie i o powierzchni użytkowej co najmniej odpowiadającym lokalom komunalnym utworzonym przy wykorzystaniu finansowego wsparcia. Równoległe powiększenie przez inwestora zasobów lokali socjalnych, przede wszystkim na bazie posiadanego już zasobu mieszkaniowego, nie będzie mogło być objęte wsparciem udzielonym z Funduszu Dopłat.

Proponowane rozwiązanie umożliwi poprawę efektywności wykorzystania gminnych zasobów mieszkaniowych (w wyniku właściwej alokacji zasobów gminnych), jak również da podstawę do bardziej efektywnego wykorzystywania środków finansowych z punktu widzenia interesów budżetu państwa. W ramach realizacji jednego dofinansowanego przedsięwzięcia, polegającego na utworzeniu zasobu komunalnego, gmina będzie miała bowiem obowiązek wydzielenia z istniejącego już zasobu także odpowiedniej liczby lokali socjalnych. Większy i zróżnicowany zasób gminny pozwoli na zwiększenie ruchu mieszkaniowego, rozumianego jako przemieszczanie lokatorów w ramach gminnego zasobu mieszkaniowego. Dotychczasowi mieszkańcy lokali socjalnych osiągający dochody umożliwiające zamieszkanie w lokalach komunalnych powinni być kierowani do zamieszkania w tego typu zasobach, natomiast do mieszkań o niższym czynszu gminy

powinny kierować osoby (rodziny) mające trudności z bieżącym regulowaniem należności. Proponowane poszerzenie zakresu wsparcia wyeliminuje jedną z podstawowych barier funkcjonowania rozwiązań systemowych, jaką niejednokrotnie stanowi nieracjonalne i nieuzasadnione z punktu widzenia lokalnych polityk mieszkaniowych lokowanie niewypłacalnych najemców do nowych zasobów utworzonych przy wykorzystaniu finansowego wsparcia, bez możliwości uruchomienia adekwatnego do posiadanych już zasobów „łańcucha przeprowadzek” (odpowiadająca dochodowej sytuacji gospodarstw domowych alokacja lokali w zasobie mieszkaniowym gminy).

Zmiany w art. 13 ust. 1

Propozycja podwyższenia maksymalnego poziomu finansowego wsparcia z 20-40 % kosztów w zależności od rodzaju realizowanego przedsięwzięcia do odpowiednio 30-50 % tych kosztów jest odpowiedzią na postulaty, przede wszystkim środowisk samorządowych, zwiększenia udziału wsparcia z budżetu państwa w kosztach inwestycji. Możliwość uzyskania wyższego wsparcia powinna przyczynić się do wzrostu zainteresowania samorządów realizacją przedsięwzięć na podstawie ustawy, a tym samym na zwiększenie tempa przyrostu liczby lokali i pomieszczeń służących zaspokajaniu potrzeb najuboższych. Dotychczasowy okres realizacji ustawy pokazał, że doświadczenia programu pilotażowego – z założenia realizowanego w ograniczonym horyzoncie czasowym i przez to posiadającego walor jednorazowej mobilizacji samorządów terytorialnych – nie stanowiły w tym przypadku dobrej podstawy do określenia parametrów rozwiązań systemowych.

Projektowane zapisy art. 13 ust. 1 zrównują jednocześnie poziom maksymalnego finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięcia polegającego na kupnie lokali mieszkalnych lub budynku mieszkalnego (art. 3 ust. 1 pkt 4) z przedsięwzięciami polegającymi na kupnie lokali mieszkalnych lub budynku mieszkalnego, w połączeniu z remontem tych lokali lub budynku (art. 3 ust. 1 pkt 5). Jak się wydaje, ustalenie wyższego poziomu finansowego wsparcia w przypadku przedsięwzięć polegających na zakupie lokali połączonym z remontem może prowadzić do sytuacji, w której inwestor, pomimo obiektywnego braku przesłanek do wykonania remontu, będzie starał się przeprowadzić remont jedynie w celu uzyskania wyższego wsparcia realizacji całej inwestycji.

Dodany ust. 1a w art. 13

Nowy przepis określa wysokość maksymalnego finansowego wsparcia w przypadku przedsięwzięć będących połączeniem tytułów o różnych wskaźnikach maksymalnego wsparcia określonych w ustawie – np. rozbudowa budynku (30 %) i remont budynku (40 %). Złożenie jednego wniosku na realizację takich przedsięwzięć jest możliwe, przy czym w projekcie ustawy proponuje się, aby inwestor mógł w takim przypadku ubiegać się o finansowe wsparcie na całość przedsięwzięcia w maksymalnej wysokości przewidzianej dla przedsięwzięcia o niższym wskaźniku wsparcia.

Zmiany w art. 14 pkt 1 lit. a

Zmiana wiąże się z rezygnacją z możliwości wliczania kosztów budowy „niezbędnego uzbrojenia terenu” do kosztów przedsięwzięcia. Realizując tego rodzaju inwestycje gminy mogą korzystać z równolegle funkcjonującego programu, który przewiduje udzielanie, na warunkach preferencyjnych, kredytów z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu. W wyniku nowelizacji przepisów wykonawczych do ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego w sprawie Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, dokonanej w listopadzie 2007 r., program ten został znacznie uatrakcyjniony – obecnie oprocentowanie takiego kredytu wynosi 1 % (poprzednio min. 3,5 %) przy maksymalnym okresie spłaty wynoszącym 15 lat (poprzednio 7 lat). Utrata możliwości sfinansowania uzbrojenia terenu w ramach ustawy koresponduje ponadto z projektowanym podwyższeniem maksymalnego

poziomu finansowego wsparcia. Za rezygnacją z możliwości wliczania kosztów budowy uzbrojenia terenu do kosztów przedsięwzięcia przemawiają także doświadczenia związane z dotychczasowym okresem funkcjonowania programu, które wskazują na duże problemy z określeniem, jaki rodzaj, elementy i lokalizację uzbrojenia należy uznać za niezbędne do realizacji przedsięwzięcia, i w związku z tym jakie koszty mogą być kwalifikowane w tym zakresie.

Zmiany w art. 15 ust. 1

Dotychczasowe brzmienie art. 15 ust. 1 powoduje duże trudności w ustaleniu, jakie koszty mogą być kwalifikowane do kosztów przedsięwzięcia w sytuacji tworzenia w budynku pomieszczeń i lokali niestanowiących lokali socjalnych (mieszkań chronionych, noclegowni, domów dla bezdomnych). Zgodnie z projektowanym zapisem, do kosztów przedsięwzięcia zostanie zaliczona część kosztów odpowiadająca udziałowi powierzchni użytkowej lokali socjalnych (mieszkań chronionych, komunalnych, noclegowni, domu dla bezdomnych) w powierzchni użytkowej wszystkich lokali i pomieszczeń w budynku, z wyłączeniem powierzchni użytkowej pomieszczeń przynależnych do powstałych w wyniku przedsięwzięcia lokali mieszkalnych. Zaproponowana formuła będzie pozwalała w lepszym stopniu spełnić warunek proporcjonalnego wymiaru kosztów, uwzględniając mimo wszystko różny charakter powierzchni użytkowej samego lokalu tworzonego przy wykorzystaniu finansowego wsparcia a powierzchni pomieszczeń przynależnych jedynie do tego lokalu. Ponadto obecne brzmienie tego przepisu, odwołujące się do niedookreślonej w praktyce obmiaru powierzchniowego „powierzchni użytkowej budynku”, budziło wątpliwości interpretacyjne.

Ze względu na inne zmiany przewidywane w projekcie ustawy analogiczną zasadą objęte zostały przedsięwzięcia związane z zakupem budynku (zakupem budynku połączonym z remontem).

Dodany ust. 1a oraz nowe brzmienie ust. 3 w art. 16

Nowy przepis wprowadza możliwość refinansowania w ramach programu kosztów zakupu przez gminę lokalu (budynku), jeżeli przedsięwzięcie takie zostało dokonane przed upływem 12 miesięcy od dnia złożenia wniosku o finansowe wsparcie. Dotychczasowe doświadczenia realizacji programu wykazały, że zakaz rozpoczynania inwestycji stanowi podstawową barierę niewykorzystywania przez inwestorów możliwości zakupu lokali na rynku, wymagając uprzedniego złożenia wniosku i zawarcia umowy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego. W efekcie, w chwili gdy gmina uzyska możliwość zakupu lokalu i uzyskania finansowego wsparcia na podstawie ustawy, oferta sprzedającego stawała się bezprzedmiotową.

Ujednoczenie terminu zakończenia realizacji przedsięwzięcia jest efektem modyfikacji zakresu przedmiotowego wspieranych przedsięwzięć oraz konieczności doprecyzowania obecnych sformułowań ustawy, które nie są jednoznaczne. Przez wprowadzenie możliwości refinansowania kosztów już dokonanego zakupu mieszkania/budynku, obecny 12-miesięczny okres realizacji został wydłużony o 12 miesięcy, co zachowuje de facto 12-miesięczny okres od złożenia wniosku do zakończenia realizacji (w przypadku remontów dokonanych w zakupionym mieszkaniu – w przypadku samego zakupu termin rozpoczęcia i zakończenia są bowiem tożsame).

Dodany ust. 1a w art. 18 oraz dodany pkt 4 w art. 18 ust. 2

Nowe przepisy są konsekwencją wprowadzenia możliwości pozyskiwania w ramach ustawy także mieszkań komunalnych niestanowiących lokali socjalnych lub mieszkań chronionych. W przypadku realizacji takiego przedsięwzięcia inwestor będzie składał oświadczenie o spełnieniu warunku wynikającego z przepisu art. 6a ust. 4, tj. wydzieleniu z mieszkaniowego zasobu gminy odpowiedniej liczby i powierzchni lokali socjalnych, ustaniu dotychczasowego stosunku najmu i opróżnieniu lokali.

Zmiany w art. 21

Zmiany zmierzają w kierunku uregulowania kwestii możliwości zbycia lub zmiany przeznaczenia powstałych w ramach ustawy mieszkań komunalnych.

Mając na względzie fakt, iż proponowane zmiany – pomimo poszerzenia zakresu przedsięwzięć objętych dofinansowaniem ze środków Funduszu Dopłat – nie naruszają celu programu wsparcia, jaki stanowi wspieranie tworzenia zasobu lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, nie przewiduje się zmiany tytułu ustawy.

Zgodnie z art. 2 i 3 projektu, przedsięwzięcia, na które został złożony wniosek przed wejściem w życie nowelizacji, także po jej wejściu w życie będą realizowane na podstawie dotychczasowych przepisów. Jednocześnie zasady zbywania i zmiany przeznaczenia lokali powstałych przy udziale finansowego wsparcia, określone w wyniku nowelizacji ustawy, będą miały zastosowanie także do lokali powstałych przed nowelizacją. Wprowadzenie przepisów przejściowych pozwoli na uniknięcie wątpliwości interpretacyjnych w tym zakresie.

Proponuje się, aby znowelizowane przepisy weszły w życie w dniu 1 lutego 2009 r., tj. w terminie 1 miesiąca przed rozpoczęciem kolejnej edycji składania wniosków o finansowe wsparcie. Umożliwi to wydanie nowych przepisów wykonawczych, dostosowanych do znowelizowanej ustawy, i ich wejście w życie najpóźniej w dniu 1 marca 2009 r. W przypadku przedłużenia prac parlamentarnych uniemożliwiających przeprowadzenie wiosennej edycji składania wniosków w oparciu o znowelizowaną ustawę, termin jej wejścia w życie powinien zostać odpowiednio dostosowany do jesiennej edycji składania wniosków.

Projektowana ustawa nie podlega procedurze notyfikacji aktów prawnych, o których mowa w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. Nr 239, poz. 2039 oraz z 2004 r. Nr 65, poz. 597), gdyż nie zawiera przepisów technicznych.

Stosownie do art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingskiej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414) projekt został umieszczony na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury. Żadne podmioty nie zgłosiły zainteresowania pracami nad projektem ustawy w trybie przepisów o działalności lobbingskiej w procesie stanowienia prawa.

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

Podmioty, na które oddziałuje akt normatywny

Proponowane zmiany legislacyjne dotyczą bezpośrednio następujących podmiotów:

- gmin,
- związków międzygminnych,
- powiatów,
- organizacji pożytku publicznego,
- Banku Gospodarstwa Krajowego.

Wyniki przeprowadzonych konsultacji

Projekt ustawy został skierowany do konsultacji społecznych, w tym instytucji reprezentujących środowiska bezpośrednio zaangażowane w realizację programu, tj. Banku Gospodarstwa Krajowego, związków samorządowych (Unia Metropolii Polskich, Związek Miast Polskich, Związek Powiatów Polskich, Unia Miasteczek Polskich, Związek Gmin Wiejskich RP), organizacji zajmujących się pomocą osobom bezdomnym (Fundacja Bezdomnych, Polski Komitet Pomocy Społecznej, Towarzystwo Pomocy im. św. Brata Alberta, Fundacja Pomocy Wzajemnej „Barka”, Stowarzyszenie Pomocy Bezdomnym, Centrum Pomocy Bliźniemu Monar-Markot, Caritas Polska), Polskiej Izby Gospodarczej Towarzystw Budownictwa Społecznego, Stowarzyszenia Budownictwa Społecznego, Ursynowskiego Stowarzyszenia Niepełnosprawnych, a także do organizacji pracodawców (Konfederacja Pracodawców Polskich, Polska Konfederacja Pracodawców Prywatnych, Związek Rzemiosła Polskiego, Business Centre Club), związków zawodowych (OPZZ, NSZZ „Solidarność”, Forum Związków Zawodowych), instytutów naukowych (Instytut Rozwoju Miast, Instytut Gospodarki Nieruchomościami, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkaniowej) oraz Rady Pomocy Społecznej działającej przy ministrze właściwym do spraw zabezpieczenia społecznego. Z uwagi na wpływ nowelizacji na funkcjonowanie samorządu terytorialnego, projekt został także przekazany pod obrady Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego.

W ramach konsultacji społecznych uwagi do projektu przekazał Instytut Rozwoju Miast, Ursynowskie Stowarzyszenie Niepełnosprawnych, NSZZ „Solidarność”, Towarzystwo Pomocy im. św. Brata Alberta, Instytut Gospodarki Nieruchomościami oraz Bank Gospodarstwa Krajowego. Uwagi przekazało także Polskie Stowarzyszenie na Rzecz Osób z Upośledzeniem Umysłowym – Koło w Kołobrzegu oraz Wójt Gminy Terespol. Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa potwierdził brak uwag do projektu. Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych pozytywnie zaopiniowało projekt, nie zgłaszając szczegółowych uwag do jego treści.

W ramach konsultacji społecznych uwzględniono m. in. uwagę zmierzającą do uporządkowania przepisów ustalających sposób weryfikacji zgodności z założeniami przedsięwzięcia zrealizowanego przez tbs (NSZZ „Solidarność”), uwagę zmierzającą do umożliwienia organizacjom pożytku publicznego korzystania z finansowego wsparcia także na remont budynku w celu utworzenia mieszkań chronionych (Polskie Stowarzyszenie na Rzecz Osób z Upośledzeniem Umysłowym), uwagę dotyczącą możliwości uznania umowy dzierżawy budynku (Towarzystwo Pomocy im. św. Brata Alberta) uwagę dotyczącą niejasności redakcyjnej jednego z przepisów (Ursynowskie Stowarzyszenie Niepełnosprawnych) oraz uwagę dotyczącą dodania definicji powierzchni użytkowej lokalu (Instytut Gospodarki Nieruchomościami). Uwzględniono także szereg propozycji Banku

Gospodarstwa Krajowego, wynikających z dotychczasowych doświadczeń w czasie realizacji programu.

Nie uwzględniono natomiast m.in. propozycji wprowadzenia do ustawy regulacji uzależniającej przyznanie pomocy finansowej na powiększenie mieszkaniowego zasobu komunalnego od złożenia przez gminę informacji o dotychczasowych sposobach i zasadach gospodarowania zasobem komunalnym w okresie ostatnich 10 lat (Instytut Rozwoju Miast). Zakres informacji zawartych w składanym wniosku o finansowe wsparcie oraz dołączanej do niego dokumentacji określają jednak przepisy wykonawcze do ustawy, a zatem propozycja ta nie może zostać uwzględniona w projektowanej nowelizacji. Ursynowskie Stowarzyszenie Niepełnosprawnych wyraziło natomiast m.in. obawę, czy w przypadku budowy mieszkań komunalnych możliwość ekwiwalentnego zwiększenia w dowolnej proporcji zasobu lokali socjalnych lub mieszkań chronionych nie spowoduje sytuacji, w której tworzone będą wyłącznie lub przede wszystkim lokale socjalne kosztem mieszkań chronionych. Jak się jednak wydaje, decyzję odnośnie do wielkości tworzonego zasobu lokali socjalnych i mieszkań chronionych powinny podejmować same samorzady, w oparciu o możliwości i istniejące potrzeby. Wprowadzanie regulacji ustawowych w tym zakresie nie wydaje się zatem celowe.

Projekt ustawy został także przekazany do rozpatrzenia przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego. Komisja nie zajęła jednak stanowiska odnośnie projektu w terminie przewidzianym w art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 6 maja 2005 r. o Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego oraz o przedstawicielach Rzeczypospolitej Polskiej w Komitecie Regionów Unii Europejskiej (Dz. U. Nr 90, poz. 759), tj. w ciągu 30 dni od dnia doręczenia projektu.

Wpływ regulacji na sektor finansów publicznych, w tym budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego

Założeniem programu realizowanego na podstawie przepisów ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych była eliminacja podstawowych deficytów ilościowych ww. zasobów w okresie najbliższych lat, szacowanego na poziomie 100 tys. lokali socjalnych/mieszkań chronionych i 20 tys. nowych miejsc w noclegowniach/domach dla bezdomnych. Poprzedzony dwuletnim pilotażem program przewidywał poniższą charakterystykę rzeczowo-finansową dla 8-letniego okresu realizacji.

	2007	2008	2009 – 2014	Łącznie
Finansowane lokale socjalne/mieszkania chronione	5,5 tys.	13,5 tys.	13,5 tys. rocznie	100 tys.
Finansowane miejsca w noclegowniach/domach dla bezdomnych	3 tys.	2 tys.	2-3 tys. rocznie	20 tys.
Kwota wsparcia z Funduszu Dopłat (mln PLN)	148	319	2.070	2.537 ⁵⁾

Pomimo nadal aktualnych problemów społecznych blisko 1,5-letni okres realizacji programu znacząco odbiega od zakładanych efektów, określonych na podstawie doświadczeń dwuletniego projektu pilotażowego oraz analizy obiektywnych deficytów mieszkaniowych w tych obszarach, które jak żaden inny segment rynku mieszkaniowego wymagają koniecznej interwencji władz publicznych. W ramach dwóch edycji 2007 roku liczba wniosków złożonych do BGK znacząco odbiegała od

⁵⁾ Wskazane kwoty nie uwzględniały efektów związanych z wpływami budżetowymi związanymi z przedsięwzięciami objętymi wsparciem. Po uwzględnieniu wpływów z tytułu VAT skutki budżetowe dla całego okresu prognozy określono na poziomie 1,8 mld zł.

wielkości planowanych. Wsparciem objęto inwestycje przewidujące utworzenie łącznie jedynie 2,9 tys. lokali i miejsc w noclegowniach na kwotę dofinansowania z Funduszu Dopłat w wysokości 63,5 mln zł. W odróżnieniu do pilotażu, mającego interwencyjny i bardzo ograniczony czasowo charakter – bez wprowadzenia zmian uwzględniających podnoszone przez inwestorów zastrzeżenia, systemowe rozwiązania obecnej ustawy nie spowodują jakościowej zmiany funkcjonowania programu w kolejnych latach. Wniosek ten obrazuje dobrze poniższe zestawienie.

	Zakwalifikowane wnioski (2007)	Złożone wnioski (I edycja 2008)	Badanie BGK – informacja o planach inwestycyjnych uzyskana na podstawie pytań skierowanych do 2,8 tys. gmin i powiatów	
			2008	2009 ⁶⁾
Liczba utworzonych/planowanych lokali i miejsc w noclegowniach/domach dla bezdomnych	2,9 tys.	1,3 tys.	3,7 tys.	1,9 tys.
Kwota wsparcia z Funduszu Dopłat (mln PLN)	63,5	34,1	73,9	49,4

Analizując wpływ proponowanych regulacji na budżet państwa na samym wstępie należy podkreślić, że konstrukcja programu, oparta na schemacie okresowej kwalifikacji przedsięwzięć do finansowania, zabezpiecza budżet państwa przed powstaniem jakichkolwiek zobowiązań nie znajdujących pokrycia w środkach budżetowych przeznaczanych na realizację programu. Popyt zgłaszany przez wnioskodawców będzie więc zaspokajany wyłącznie do limitu środków posiadanych przez Fundusz Dopłat na realizację programu.

Jak wskazano w uzasadnieniu, celem nowelizacji ustawy jest eliminacja podstawowych barier efektywnego wykorzystywania programu przez inwestorów. W stosunku do obecnych uwarunkowań realizacji programu wsparcia budownictwa socjalnego, jak wskazano powyżej znacząco niższych od zakładanych przez ustawodawcę, proponowane zmiany w ustawie pociągały będą za sobą skutki finansowe dla budżetu państwa, będące efektem zwiększonego zainteresowania programem wskutek:

- a) lepszego dostosowania programu do wymogów racjonalnego zarządzania posiadanym zasobem przez gminy (warunkowe dofinansowanie kosztów lokali komunalnych niebędących mieszkaniami socjalnymi lub chronionymi, umożliwiające uruchomienie „łańcucha przeprowadzek” w ramach posiadanego zasobu),
- b) podwyższenia wskaźników dofinansowania (przy ograniczeniu zakresu kosztów uznanych za koszt przedsięwzięcia).

Ponadto na wyższy poziom realizacji przedsięwzięć objętych obecnym zakresem wsparcia wpłynie eliminacja obecnych barier, związana z (1) wprowadzeniem możliwości refinansowania poniesionych kosztów przedsięwzięcia, w przypadku zakupu lokali mieszkalnych (opcja obecnie nie wykorzystywana z uwagi na praktyczne bariery związane z koniecznością przejścia procedury kwalifikacyjnej przed dokonaniem transakcji, która ze względu na upływ czasu okazywała się bezprzedmiotową), (2) wprowadzeniem możliwości zakupu budynków mieszkalnych, oraz (3) rezygnacją z ograniczenia dofinansowania przedsięwzięć mających na celu tworzenie mieszkań chronionych wyłącznie do przedsięwzięć polegających na zakupie lokalu mieszkalnego.

Oszacowanie skutków budżetowych ustawy zostało sporządzone dla pierwszych pięciu lat okresu funkcjonowania znowelizowanych przepisów. Do oszacowania przyjęto następujące założenia:

⁶⁾ W odróżnieniu od 2008 r. informacja dotycząca 2009 r. może mieć jedynie charakter poglądowy (z uwagi na horyzont czasowy badania sondażowego BGK liczba wniosków może być oczywiście większa), co nie zmienia jednak faktu, że – przy uwzględnieniu stosunkowo długiego okresu przygotowania projektów inwestycyjnych – stanowi ona niewątpliwie potwierdzenie bardzo ograniczonego rozwoju programu realizowanego na obecnych zasadach.

- liczba rocznie tworzonych przy wykorzystaniu wsparcia lokali/miejsc, na obecnych zasadach programu: 3,5 tys;
- efekty rzeczowe po wprowadzeniu zmian: wzrost liczby finansowanych lokali mieszkalnych i miejsc w noclegowniach o 60 % (5,6 tys. lokali i miejsc w domach dla bezdomnych lub noclegowniach);
- struktura przedsięwzięć objętych wsparciem obecnie: w dotychczasowych 3 edycjach liczba lokali mieszkalnych i miejsc – 5 % noclegownie i domy dla bezdomnych, 95 % lokale socjalne i mieszkania chronione;
- struktura przedsięwzięć objętych wsparciem po wprowadzeniu zmian, przy jednoczesnym zwiększeniu efektów: 10 % noclegownie i domy dla bezdomnych, 90 % lokale komunalne;
- rodzaje przedsięwzięć obecnie: w dotychczasowych 3 edycjach tożsama w ujęciu wartościowym i pod względem efektów rzeczowych – 55-60 % budowa, 40-45 % remont i zmiana sposobu użytkowania, zakup i partycypacja w inwestycjach tbs pomijalne;
- rodzaje przedsięwzięć po wprowadzeniu zmian, przy przyjętym zwiększeniu efektów: 45 % budowa, 40 % remont i zmiana sposobu użytkowania, 10 % zakup lokali lub budynku, 5 % partycypacja w inwestycjach tbs;
- przeciętna powierzchnia użytkowa finansowanych lokali przy obecnych regulacjach ustawowych – 40 m²;
- przeciętna powierzchnia użytkowa finansowanych lokali mieszkalnych po wprowadzeniu zmian: 50 m² (wzrost efektem poszerzenia zakresu finansowanych lokali komunalnych o mieszkania niebędące lokalami socjalnymi i mieszkaniami chronionymi; jednocześnie – w związku z wymogiem spełnienia warunku ustawy, związanego z utworzeniem lokali socjalnych i mieszkań chronionych o powierzchni co najmniej równej powierzchni lokali komunalnych objętych wsparciem – liczba lokali socjalnych i mieszkań chronionych utworzonych przez inwestora bez wykorzystania wsparcia powinna przynieść dodatkowy efekt w liczbie ok. 1 tys. mieszkań o takim statusie);
- przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości objętej przedsięwzięciem przypadająca na 1 tworzone miejsce w noclegowni lub domu dla bezdomnych – 15 m²;
- wysokość średniego wskaźnika ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wg wskaźnika ogłaszanego przez Prezesa GUS – w 2009 r. na poziomie 3,2 tys. zł (I kw. 2008 na poziomie 2.970 zł), w kolejnych okresach roczny wzrost wskaźnika o 3 %;
- przeciętny koszt realizacji przedsięwzięcia na 1 m² jako % wysokości wskaźnika ceny 1 m² GUS: budowa lub zakup budynków/lokali – 90 %, remont i adaptacja – 70 % (noclegownie i domy dla bezdomnych – w obu przypadkach 75 %), partycypacja w tbs – 100 % przy 30 % partycypacji.

Oszacowane kwoty wydatków z Funduszu Dopłat, uzyskane na podstawie przeprowadzonych obliczeń, przedstawia poniższe zestawienie (kwoty w mln PLN).

	2009	2010	2011	2012	2013	2009-13
Kwota wydatków FD na realizację programu zakładana w okresie przyjęcia ustawy	294,5	303,3	310,7	320,0	329,6	1.558,1
Szacowana kwota wydatków z FD na realizację programu przy założeniu braku zmian ustawowych	82,9	85,4	87,9	90,6	93,3	440,1
Szacowana kwota wydatków z FD na realizację programu po wprowadzeniu proponowanych zmian ustawowych	202,7	208,8	215,0	221,5	228,1	1.076,2
Szacowane zwiększenie wydatków						

z FD jako efekt proponowanych zmian	119,8	123,4	127,1	130,9	134,9	636,1
- w tym kwota wydatków z FD wynikająca z podwyższenia wysokości wskaźników dofinansowania	59,8	61,6	63,5	65,4	67,3	317,6

Z punktu widzenia oceny wpływu rozwiązań zawartych w przedłożonym projekcie nowelizacji na sektor finansów publicznych pozytywne wektory oddziaływania programu dotyczyły będą: wpływów podatkowych generowanych w wyniku realizacji wspieranych przedsięwzięć, łagodzenia problemu zobowiązań j.s.t. w zakresie odszkodowań wynikających z braku możliwości udostępnienia przez gminy lokali socjalnych dla niewypłacalnych najemców, pozytywnych efektów procesu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym gmin, w tym prowadzonej przez samorządy polityki czynszowej. Przy uwzględnieniu bezpośredniego związku zachodzącego między instrumentem wsparcia i skalą budownictwa socjalnego w Polsce (w ostatnich latach większość inwestycji gmin w segmencie budownictwa socjalnego była warunkowana programem rządowym /pilotaż, aktualne rozwiązania ustawowe/) skutki netto dla budżetu państwa – skorygowane wpływami podatkowymi z tytułu realizowanych inwestycji – będą więc niższe od oszacowanej kwoty wydatków z FD.

Ocena oddziaływania proponowanych rozwiązań na sektor finansów publicznych, przeprowadzona pod kątem oceny wpływów budżetowych, ograniczona została wyłącznie do oszacowania prawdopodobnej kwoty wpływów z tytułu podatku VAT. Przy oszacowaniu kwot wpływów z tytułu podatku VAT generowanych przez przedsięwzięcia przyjęto poniższe założenia:

- 1) wpływy podatkowe z tytułu VAT dla przedsięwzięć polegających na budowie, adaptacji lub remontach budynków: 15 % łącznej wartości przedsięwzięć jako podstawa do określenia zawartych w tej kwocie wpływów VAT z tytułu zakupu materiałów budowlanych lub usług opodatkowanych wg stawki 22 %, oraz 70 % wartości przedsięwzięć jako podstawa do określenia wpływów z VAT z tytułu zakupu usług budowlano-remontowych wg stawki 7 %;
- 2) wpływy podatkowe związane z zakupem nowego mieszkania/budynku – przyjęto, że 20 % łącznej wartości przedsięwzięć polegających na zakupie i remoncie lokali mieszkalnych dotyczy wydatków na zakup nowego mieszkania (VAT zawarty w cenie sprzedaży; w całym okresie stawka 7 %);
- 3) wpływy podatkowe związane z wykorzystaniem możliwości zakupu i remontu mieszkania/budynku na rynku wtórnym – przyjęto, że 8 % wartości przedsięwzięć polegających na zakupie i remoncie (założono, że stanowią one 40 % wartości wszystkich przedsięwzięć polegających na zakupie) to wydatki na remonty związane z zakupem materiałów budowlanych lub usług remontowych (podatek zawarty w wartości przedsięwzięć; przyjęta struktura zastosowania stawki 7 % lub 22 % analogiczna jak w pkt 1);
- 4) w szacunkach wpływów z VAT pominięto próbę określenia dodatkowych wpływów z VAT, które – przynajmniej w części – wynikać mogą również z dofinansowania przedsięwzięć polegających na partycypacji w kosztach inwestycji realizowanej przez tbs.

Oddziaływanie rozwiązań na sektor finansów publicznych po uwzględnieniu oszacowanych wpływów z tytułu VAT – kwoty w mln PLN

	Przedsięwzięcia finansowane w okresie prognozy
(1) oszacowane wydatki z FD na realizację programu ogółem, po wprowadzeniu proponowanych zmian	1.076,2
(2) oszacowana kwota wydatków z FD na realizację programu, będąca efektem wprowadzenia proponowanych rozwiązań	636,1
(3) oszacowane wpływy z tytułu VAT ogółem, bez	134,6

<u>wprowadzenia zmian ustawowych</u>	
(4) oszacowane wpływy z tytułu VAT ogółem, <u>po wprowadzeniu proponowanych rozwiązań</u>	200,2
(5) w tym wpływy z VAT będące efektem wprowadzenia zmian ustawowych	65,6
Netto (2) – (5)	570,5

Wpływ regulacji na rynek pracy

Wpływ pozytywny. Realizowane przez gminy i inne podmioty inwestycje związane z budową, remontem, przebudową lub adaptacją budynków na budynki przeznaczone dla osób bezdomnych, lokale socjalne lub mieszkania chronione bezpośrednio oddziałują na zwiększenie zatrudnienia w sektorze budowlanym oraz branżach powiązanych. Wprowadzenie do ustawy możliwości uzyskania finansowego wsparcia także na pozyskiwanie lokali komunalnych zwiększy zainteresowanie inwestorów programem, a tym samym dodatkowo przyczyni się do zwiększenia zatrudnienia. Pomimo, że w dalszym ciągu w części ośrodków występuje zjawisko niedoborów na rynku pracy w sektorze budowlanym (w efekcie migracji znacznego odsetka zatrudnionych w budownictwie do krajów UE), nadal jest to sektor, który w warunkach wysokiego bezrobocia może angażować osoby przejściowo bezrobotne i nieposiadające wystarczających kwalifikacji do zatrudnienia w innych sektorach gospodarki.

Ponadto proponowane objęcie zakresem wsparcia inwestycji przynoszących zwiększenie zasobu mieszkań komunalnych niestanowiących lokali socjalnych i mieszkań chronionych (przy jednoczesnym zachowaniu głównego wektora oddziaływania ustawy – warunek utworzenia bez wsparcia FD lokali socjalnych/mieszkań chronionych w liczbie i o powierzchni co najmniej równych liczbie i powierzchni finansowanych mieszkań komunalnych) pozytywnie wpłynie na funkcjonowanie segmentu mieszkań na wynajem w Polsce. Lepsza alokacja zasobów komunalnych, racjonalizacja polityki czynszowej oraz powiększenie zasobów mieszkań dla niewypłacalnych najemców to czynniki warunkujące prawidłowy rozwój rynku mieszkań na wynajem, który stanowi jeden z ważnych przesłanek dla poprawy mobilności zasobów pracy w Polsce.

Wpływ regulacji na konkurencyjność wewnętrzną i zewnętrzną gospodarki

Z uwagi na specyficzny charakter materii uregulowanej w projekcie ustawy, wejście w życie ustawy nowelizującej nie wpłynie bezpośrednio na zmianę konkurencyjności wewnętrznej i zewnętrznej gospodarki. Pozytywny efekt pośrednio wpływający na konkurencyjność gospodarki będzie związany z dalszym ograniczeniem występujących barier do prawidłowego rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce, w szczególności zagrożeń wynikających z inwestowania na rynku mieszkań realizowanych z przeznaczeniem na wynajem, dotyczących zarówno inwestorów krajowych jak i kapitał zagraniczny (ograniczenie ryzyka na rynku najmu).

Wpływ regulacji na sytuację i rozwój regionalny

Podobnie jak wejście w życie przepisów ustawy, także wejście w życie projektowanej nowelizacji będzie korzystnie oddziaływać na sytuację poszczególnych regionów kraju oraz sytuację lokalną. Wśród efektów oddziaływania można wskazać m.in. uzyskiwanie przez gminy dodatkowych środków na realizację zadań własnych, powiększenie zasobu mieszkaniowego pozostającego w gestii gmin czy lepsze wykorzystanie istniejących zasobów nieruchomości, w tym nieruchomości mieszkaniowych.

Poprzez uzyskiwanie środków dla pełnienia przez gminy funkcji stabilizatora lokalnego rynku najmu efektem oddziaływania rozwiązań będzie poprawa efektywności i bezpieczeństwa inwestowania w zasoby mieszkań na wynajem, które stanowią jeden z czynników wpływających na optymalizację procesów mobilności przestrzennej w skali regionalnej oraz krajowej.

Wpływ regulacji na warunki życia społecznego i gospodarczego

Wejście w życie projektowanej nowelizacji zwiększy pozytywne oddziaływanie na warunki życia społecznego i gospodarczego, wynikające z zakresu i celów proponowanych regulacji (zwiększenie możliwości gmin w zakresie zapewniania pomocy mieszkaniowej społecznościom lokalnym, przeciwdziałanie zjawiskom wykluczenia społecznego ze względu na problemy mieszkaniowe wynikające z braku wystarczających środków czy problemów zdrowotnych /mieszkania chronione/).

Wstępna opinia o zgodności projektu z prawem Unii Europejskiej

Projekt ustawy jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

3)



URZĄD
KOMITETU INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ
SEKRETARZ
KOMITETU INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ
SEKRETARZ STANU

Mikołaj Dowgielewicz
Min. MD 2369/2008/DP-ar

Warszawa, dnia 14 października 2008 r.

Pan
Maciej Berek
Sekretarz Rady Ministrów

Opinia o zgodności z prawem Unii Europejskiej projektu ustawy o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, wyrażona na podstawie art. 9 pkt 2 w związku art. 2 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 2 pkt 2a ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o Komitecie Integracji Europejskiej (Dz. U. nr 106, poz. 494) przez Sekretarza Komitetu Integracji Europejskiej, Mikołaja Dowgielewicza.

Szanowny Panie Ministrze,

W związku z przedstawionym projektem ustawy (pismo nr RM-10-182-08), pozwalam sobie wyrazić następującą opinię:

Przedłożony projekt jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

Z poważaniem,

Mikołaj Dowgielewicz
Podsekretarz Komitetu Integracji Europejskiej
PODSEKRETARZ STANU
Silwona Jędrzejewska

Do wiadomości:
Pan Tadeusz Jarmuziewicz
Sekretarz Stanu
Ministerstwo Infrastruktury

15 10 2008

SEKRETARZ
RADY MINISTRÓW

2008-10-16

ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA INFRASTRUKTURY¹⁾

z dnia

**w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali socjalnych, mieszkań chronionych
oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

Na podstawie art. 19 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. Nr 251, poz. 1844 oraz z r. Nr, poz.) zarządza się, co następuje:

§ 1. Rozporządzenie określa:

- 1) szczegółowy tryb i terminy składania oraz rozpatrywania wniosków o udzielenie finansowego wsparcia na tworzenie lokali socjalnych, mieszkań chronionych i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych, zwanego dalej „finansowym wsparciem”;
- 2) zakres informacji, jakie powinien zawierać wniosek o udzielenie finansowego wsparcia, zwany dalej „wnioskiem”;
- 3) minimalne wymagania w zakresie wyposażenia lokali mieszkalnych, jakim powinny odpowiadać lokale mieszkalne pozyskane przy udziale finansowego wsparcia;
- 4) kryteria oceny wniosków o udzielenie finansowego wsparcia;
- 5) wzór formularza rozliczenia udzielonego wsparcia.

§ 2. 1. Wnioski składa się w Banku Gospodarstwa Krajowego, zwanym dalej „Bankiem”, od dnia 1 marca do dnia 31 marca i od dnia 1 września do dnia 30 września każdego roku. Dzień złożenia wniosku za pośrednictwem poczty określa data stempla pocztowego.

2. Bank po otrzymaniu wniosku niespełniającego wymagań, o których mowa w § 3, wzywa wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 7 dni roboczych od dnia doręczenia wezwania, wskazując wymagania, których wniosek nie spełnia.

3. Bank zwraca bez rozpatrzenia wnioski:

- 1) złożone z naruszeniem terminów, o których mowa w ust. 1;
- 2) dotyczące przedsięwzięć niespełniających warunków do uzyskania finansowego wsparcia określonych w art. 3, 5-7, 13, 14, 15 ust. 1 i art. 16 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, zwanej dalej „ustawą”, oraz określonych w § 9 rozporządzenia;
- 3) nieuzupełnione w terminie, o którym mowa w ust. 2.

§ 3. 1. Zakres informacji, jakie powinien zawierać wniosek, określa załącznik nr 1 do rozporządzenia.

2. Do wniosku załącza się:

¹⁾ Minister Infrastruktury kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, gospodarka przestrzenna i mieszkaniowa, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 16 listopada 2007 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Infrastruktury (Dz. U. Nr 216, poz. 1594).

1) dokumenty potwierdzające prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, której dotyczy przedsięwzięcie albo na której położony jest budynek, którego remont lub przebudowę zamierza się przeprowadzić, w tym:

a) oryginał odpisu z księgi wieczystej, wydany nie wcześniej niż 3 miesiące przed dniem złożenia wniosku,

b) oryginał lub potwierdzoną za zgodność z oryginałem kopię wypisu i wyrys z ewidencji gruntów wszystkich działek, na których realizowane jest przedsięwzięcie, wydanego nie wcześniej niż 3 miesiące przed dniem złożenia wniosku

- w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1-3 oraz w art. 5 ust. 1 ustawy;

2) dokumenty potwierdzające prawo do prowadzenia robót budowlanych:

a) decyzję o pozwoleniu na budowę opatrzoną klauzulą organu wydającego tę decyzję stwierdzającą, że decyzja stała się ostateczna - jeżeli planowany zakres robót wymaga pozwolenia na budowę,

b) potwierdzoną za zgodność z oryginałem kopię zgłoszenia, o którym mowa w art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, z późn. zm.²⁾), oraz oświadczenie wnioskodawcy o niewniesieniu sprzeciwu przez właściwy organ - jeżeli planowany zakres robót wymaga zgłoszenia;

3) projekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, w tym projekt architektoniczno-budowlany oraz projekt zagospodarowania terenu z wyraźnie zaznaczonymi granicami nieruchomości, na której budowany jest budynek będący przedmiotem przedsięwzięcia, planowanym uzbrojeniem terenu, przyłączami technicznymi oraz obiektami i urządzeniami związanymi z budynkiem, a w przypadku gdy planowany zakres robót budowlanych nie przewiduje pozwolenia na budowę - dokumentację projektową wykonaną zgodnie z przepisami w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego, w zakresie niezbędnym do zweryfikowania następujących danych:

a) rodzaju przedsięwzięcia,

b) liczby tworzonych lokali socjalnych, mieszkań chronionych, lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych lub lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji przedsięwzięcia przez towarzystwo budownictwa społecznego,

c) powierzchni użytkowych budynków lub ich części,

d) w przypadku gdy wnioskodawca ubiega się o przyznanie punktów za kryterium 5.A albo 5.B, albo 5.C, o których mowa w załączniku nr 2 do rozporządzenia - wartości lub przewidywanej wartości wskaźnika E, określającego obliczeniowe zapotrzebowanie na energię końcową (ciepło) do ogrzewania budynku w sezonie grzewczym, wyznaczonego zgodnie z Polską Normą dotyczącą obliczania sezonowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego, a także wartości lub przewidywanej wartości granicznej E_0 wskaźnika sezonowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania budynku, ustalonej zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w zależności od wartości współczynnika kształtu budynku (A/V),

- 2) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2006 r. Nr 170, poz. 1217, z 2007 r. Nr 88, poz. 587, Nr 99, poz. 665, Nr 127, poz. 880, Nr 191, poz. 1373 i Nr 247, poz. 1844 oraz z 2008 r. Nr 145, poz. 914.

e) zakresu rzeczowo-finansowego przedsięwzięcia, z uwzględnieniem przyłączy technicznych oraz obiektów i urządzeń związanych z budynkiem

- w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1-3 i 5 oraz w art. 5 ust. 1 ustawy;

4) dokumenty potwierdzające koszty przedsięwzięcia:

a) kosztorys inwestorski lub kalkulację planowanych kosztów prac projektowych i robót budowlanych, określonych w programie funkcjonalno-użytkowym, o których mowa w art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 223, poz. 1655),

b) kopie wystawionych do dnia złożenia wniosku faktur lub kopie zawartych do dnia złożenia wniosku umów z wykonawcami robót budowlanych, usług i dostaw, w tym prac projektowych oraz nadzoru inwestorskiego, dotyczących wykonania przedsięwzięcia lub części przedsięwzięcia,

c) kalkulacje własne sporządzone z należytą starannością dla zakresu przedsięwzięcia, który nie został objęty dokumentami potwierdzającymi koszty przedsięwzięcia, wymienionymi w lit. a i b

- w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1-3 i 5 oraz w art. 5 ust. 1 ustawy.

§ 4. Jeżeli w danym półroczu wynikające z wniosków łączne zapotrzebowanie na finansowe wsparcie w ramach puli przeznaczonej na udzielanie finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 i 5 ustawy, nie przekracza wysokości tej puli, po dokonaniu przeniesienia, o którym mowa w art. 10 ust. 4 ustawy, Bank udziela finansowego wsparcia wnioskodawcom, których wnioski spełniają wymagania art. 3, 5-7, 13, 14, 15 ust. 1 i art. 16 ustawy oraz § 2 ust. 1, § 3 i § 9 rozporządzenia.

§ 5. 1. W przypadku konieczności dokonania wyboru przedsięwzięć, o którym mowa w art. 11 ustawy, Bank ocenia wnioski i przyznaje punkty zgodnie z kryteriami określonymi w załączniku nr 2 do rozporządzenia.

2. Liczbę punktów, o których mowa w ust. 1, określa się z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.

3. W przypadku uzyskania takiej samej liczby punktów o pierwszeństwie w dostępie do wsparcia przesądza większa liczba tworzonych w ramach przedsięwzięcia objętego wnioskiem lokali socjalnych, mieszkań chronionych lub lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych.

§ 6. Bank ogłasza w Biuletynie Informacji Publicznej, w terminach do dnia 30 czerwca oraz do dnia 31 grudnia każdego roku odpowiednio dla wniosków składanych do dnia 31 marca oraz do dnia 30 września każdego roku:

1) informację o możliwości udzielenia finansowego wsparcia wszystkim wnioskodawcom, których wnioski spełniają wymagania art. 3, 5-7, 13, 14, 15 ust. 1 i art. 16 ustawy i § 2 ust. 1, § 3 i § 9 rozporządzenia - w przypadku, o którym mowa w § 4, albo

2) wyniki oceny wniosków - w przypadku, o którym mowa w § 5.

§ 7. W przypadku, o którym mowa w § 5, Bank udziela finansowego wsparcia wnioskodawcom, którzy uzyskali wyższe oceny punktowe, aż do wyczerpania puli środków przeznaczonej na udzielanie finansowego wsparcia.

§ 8. Wzór formularza rozliczenia udzielonego finansowego wsparcia określa załącznik nr 3 do rozporządzenia.

§ 9. W lokalach mieszkalnych pozyskanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia należy zainstalować:

1) wannę lub kabinę natryskową - w łazience;

2) umywalkę - w łazience;

3) miskę ustępową - w łazience lub w wydzielonym ustępie;

4) zlewozmywak;

5) kuchenkę gazową czteropaleniskową z piekarnikiem lub równoważną użytkowo kuchenkę elektryczną.

§ 10. Traci moc rozporządzenie Ministra Budownictwa z dnia 15 marca 2007 r. w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali socjalnych i mieszkań chronionych (Dz. U. Nr 52, poz. 346 oraz z 2008 r. Nr 54, poz. 328).

§ 11. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 1 marca 2009 r.

Minister Infrastruktury

Załączniki do rozporządzenia
Ministra Infrastruktury
z dnia (poz.)

Załącznik nr 1

ZAKRES INFORMACJI, JAKIE POWINIEN ZAWIERAĆ WNIOSEK O UDZIELENIE
FINANSOWEGO WSPARCIA W TWORZENIU LOKALI SOCJALNYCH, MIESZKAŃ
CHRONIONYCH ORAZ LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO
ZASOBU GMINY NIESTANOWIĄCYCH LOKALI SOCJALNYCH

I. DANE WNIOSKODAWCY

- A. Rodzaj wnioskodawcy (gmina, powiat, związek międzygminny, organizacja pożytku publicznego).
- B. Nazwa.
- C. Adres.
- D. Adres do korespondencji (jeśli inny niż w pkt C).
- E. REGON i NIP.
- F. Imię i nazwisko, telefon, faks oraz adres poczty elektronicznej osoby bezpośrednio prowadzącej sprawę.
- G. Nazwa i adres towarzystwa budownictwa społecznego w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1 ustawy.

II. DANE DOTYCZĄCE REALIZOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA

- A. Wnioskowana kwota finansowego wsparcia (w zł).
- B. Przewidywana data rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia (miesiąc słownie i rok).
- C. Przewidywana data zakończenia realizacji przedsięwzięcia (miesiąc słownie i rok).
- D. Przewidywana struktura finansowania przedsięwzięcia, z podziałem na środki własne, wsparcie finansowe na podstawie ustawy, inne źródła (kwoty oraz udział procentowy).

III. RODZAJ PRZEDSIĘWZIĘCIA (NALEŻY WSKAZAĆ JEDEN Z PONIŻSZYCH)

- A. Budowa, w tym rozbudowa lub nadbudowa, budynku na nieruchomości stanowiącej własność gminy lub będącej w jej użytkowaniu wieczystym (art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy).
- B. Remont lub przebudowa budynku będącego własnością gminy i przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku (art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy).
- C. Zmiana sposobu użytkowania budynku będącego własnością gminy albo części takiego budynku wymagająca dokonania remontu lub przebudowy (art. 3 ust. 1 pkt 3 ustawy).
- D. Kupno lokali mieszkalnych lub budynku mieszkalnego (art. 3 ust. 1 pkt 4 ustawy).
- E. Kupno lokali mieszkalnych lub budynku mieszkalnego połączone z remontem tych lokali lub budynku (art. 3 ust. 1 pkt 5 ustawy).
- F. Tworzenie lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji przez towarzystwo budownictwa społecznego budowy, w tym rozbudowy lub nadbudowy, budynku (art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy).
- G. Tworzenie lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji przez towarzystwo budownictwa społecznego remontu lub przebudowy budynku przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku (art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy).
- H. Tworzenie lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji przez towarzystwo budownictwa społecznego zmiany sposobu użytkowania budynku albo jego części, jeżeli taka zmiana wymaga dokonania remontu lub przebudowy (art. 5 ust. 1 pkt 3 ustawy).

IV. RODZAJ ZASOBU POWSTAJĄCEGO W WYNIKU PRZEDSIĘWZIĘCIA

A. Liczba lokali socjalnych.

B. Liczba mieszkań chronionych.

C. Liczba mieszkań pozyskiwanych w wyniku realizacji inwestycji przez towarzystwo budownictwa społecznego:

1) mieszkania przeznaczone do podnajmowania osobom spełniającym warunki otrzymania lokalu socjalnego,

2) mieszkania chronione.

D. Liczba lokali:

1) wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych,

2) lokali socjalnych utworzonych zgodnie z art. 6a ust. 4 ustawy,

3) mieszkań chronionych utworzonych zgodnie z art. 6a ust. 4 ustawy.

V. CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

A. Budowa, w tym rozbudowa lub nadbudowa, budynku na nieruchomości stanowiącej własność gminy lub będącej w jej użytkowaniu wieczystym:

1) adres nieruchomości,

2) powierzchnia użytkowa budynku,

3) łączna powierzchnia użytkowa tworzonych w ramach przedsięwzięcia lokali socjalnych, mieszkań chronionych oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych, wraz z pomieszczeniami przynależnymi,

4) łączna powierzchnia użytkowa tworzonych lokali niebędących lokalami socjalnymi, mieszkaniami chronionymi oraz lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiącymi lokali socjalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi,

5) łączna powierzchnia użytkowa lokali socjalnych i mieszkań chronionych utworzonych zgodnie z art. 6a ust. 4 ustawy,

6) przewidywany koszt przedsięwzięcia,

7) przeciętna powierzchnia użytkowa tworzonych w ramach przedsięwzięcia lokali socjalnych, mieszkań chronionych oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych, bez pomieszczeń przynależnych,

8. przewidywana wartość wskaźnika E, określającego obliczeniowe zapotrzebowanie na energię końcową (ciepło) do ogrzewania budynku w sezonie grzewczym, wyznaczonego zgodnie z Polską Normą dotyczącą obliczania sezonowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania budynków mieszkalnych, dla budynku,

9) wartość graniczna E_0 wskaźnika sezonowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania budynku, ustalona zgodnie z § 329 ust. 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.), w zależności od wartości współczynnika kształtu (A/V) budynku.

B. Remont lub przebudowa budynku będącego własnością gminy i przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku - zakres informacji jak w pkt A.

C. Zmiana sposobu użytkowania budynku będącego własnością gminy albo części takiego budynku wymagająca dokonania remontu lub przebudowy - zakres informacji jak w pkt A.

D. Kupno lokali mieszkalnych lub budynku mieszkalnego:

1) adresy nabywanych lokali lub budynków,

2) liczba nabywanych lokali mieszkalnych,

3) liczba wszystkich lokali mieszkalnych,

4) przeciętna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych, nabywanych w ramach przedsięwzięcia, bez pomieszczeń przynależnych,

5) łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych, nabywanych w ramach przedsięwzięcia, wraz z pomieszczeniami przynależnymi,

6) przewidywany koszt przedsięwzięcia,

7) wartość wskaźnika E, określającego obliczeniowe zapotrzebowanie na energię końcową (ciepło) do ogrzewania budynku w sezonie grzewczym, wyznaczonego zgodnie z Polską Normą dotyczącą obliczania sezonowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania budynków mieszkalnych, dla budynku,

8) wartość graniczna E_0 wskaźnika sezonowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania budynku, ustalona zgodnie z § 329 ust. 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w zależności od wartości współczynnika kształtu (A/V) budynku.

E. Kupno lokali mieszkalnych lub budynku mieszkalnego połączone z remontem tych lokali lub budynku - zakres informacji jak w pkt D.

F. Tworzenie lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji przez towarzystwo budownictwa społecznego budowy budynku:

1) adres nieruchomości,

2) liczba tworzonych w budynku mieszkań przeznaczonych do podnajmowania osobom spełniającym warunki otrzymania lokalu socjalnego,

3) liczba tworzonych mieszkań chronionych w budynku,

4) liczba tworzonych w budynku mieszkań przeznaczonych do podnajmowania osobom nie spełniającym warunków otrzymania lokalu socjalnego,

5) liczba lokali socjalnych i mieszkań chronionych utworzonych zgodnie z art. 6a ust. 4 ustawy,

6) liczba wszystkich lokali mieszkalnych w budynku,

7) przeciętna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych, tworzonych w ramach przedsięwzięcia, bez pomieszczeń przynależnych,

8) łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych, tworzonych w ramach przedsięwzięcia, wraz z pomieszczeniami przynależnymi,

9) łączna powierzchnia użytkowa lokali socjalnych i mieszkań chronionych utworzonych zgodnie z art. 6a ust. 4 ustawy,

10) przewidywany koszt przedsięwzięcia,

11) udział wnioskodawcy w kosztach przedsięwzięcia (w procentach),

12) przewidywana wartość wskaźnika E, określającego obliczeniowe zapotrzebowanie na energię końcową (ciepło) do ogrzewania budynku w sezonie grzewczym, wyznaczonego zgodnie z Polską Normą dotyczącą obliczania sezonowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania budynków mieszkalnych, dla budynku,

13) wartość graniczna E_0 wskaźnika sezonowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania budynku, ustalona zgodnie z § 329 ust. 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w zależności od wartości współczynnika kształtu (A/V) budynku.

G. Tworzenie lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji przez towarzystwo budownictwa społecznego remontu lub przebudowy budynku przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku - zakres informacji jak w pkt F.

H. Tworzenie lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji przez towarzystwo budownictwa społecznego zmiany sposobu użytkowania budynku albo jego części, jeżeli taka zmiana wymaga dokonania remontu lub przebudowy - zakres informacji jak w pkt F.

VI. INNE

A. Średnia liczby prawomocnych wyroków eksmisyjnych z orzeczonym prawem do lokalu socjalnego, zgłoszonych w ostatnich trzech latach poprzedzających rok złożenia wniosku przez wierzycieli do realizacji przez gminę (na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.)).

B. Liczba lokali niezbędnych dla osób zamieszkujących w lokalach, które wymagają opróżnienia w związku z koniecznością rozbioru lub remontu budynku, według zgłoszonych

do gminy wniosków potwierdzonych decyzją organu nadzoru budowlanego (na podstawie art. 32 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego).

C. Liczba niezrealizowanych wniosków o lokale socjalne lub zamienne, spełniających określone przez radę gminy kryteria.

D. Liczba lokali w mieszkaniowym zasobie gminy (lub wszystkich gmin wchodzących w skład związku międzygminnego).

E. Oświadczenie, że przedsięwzięcie nie jest współfinansowane ze środków Unii Europejskiej.

F. Oświadczenie, że przedsięwzięcie nie jest współfinansowane ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1 ustawy).

G. Oświadczenie o zamiarze ubiegania się albo rezygnacji z ubiegania się o przyznanie punktów za kryterium 5.A albo 5.B, albo 5.C, o którym mowa w załączniku nr 2 do rozporządzenia.

H. Oświadczenie potwierdzające, że w lokalach mieszkalnych pozyskanych przy udziale finansowego wsparcia na podstawie ustawy zostanie zainstalowane wyposażenie, o którym mowa w § 9 rozporządzenia.

I. Oświadczenie, że przedsięwzięcie nie zostało rozpoczęte ani nie zostanie rozpoczęte przed podpisaniem umowy o finansowe wsparcie, o której mowa w art. 12 ustawy (z wyłączeniem przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 4 i 5 ustawy).

J. Zestawienie kosztów, potwierdzające koszty przedsięwzięcia, z podaniem wartości netto i brutto oraz ze wskazaniem wysokości przyjętej stawki podatku od towarów i usług, sporządzone na podstawie załączonych do wniosku dokumentów, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 4 rozporządzenia.

K. Potwierdzone przez wnioskodawcę za zgodność z oryginałem kopie zaświadczeń o nadaniu wnioskodawcy numeru REGON oraz NIP - w przypadku gdy wnioskodawca po raz pierwszy składa wniosek o udzielenie finansowego wsparcia na podstawie ustawy.

VII. OŚWIADCZENIE O PRAWDZIWOŚCI DANYCH ZAWARTYCH WE WNIOSKU, PODPISANE PRZEZ:

- w przypadku gminy: wójta (burmistrza, prezydenta miasta),
- w przypadku związku międzygminnego: zarząd związku,
- w przypadku powiatu: starostę,
- w przypadku organizacji pożytku publicznego: osobę lub osoby uprawnione do składania oświadczeń woli w imieniu organizacji (należy dołączyć aktualny dokument potwierdzający uprawnienia).

**KRYTERIA OCENY WNIOSKÓW O FINANSOWE WSPARCIE W TWORZENIU
LOKALI SOCJALNYCH I MIESZKAŃ CHRONIONYCH**

Lp.	Nazwa kryterium	Definicja i norma kryterium	Ocena w punktach
1	2	3	4
1.A.	Koszt realizacji przedsięwzięcia (dla przedsięwzięć zlokalizowanych w powiatach, gdzie wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m ² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ¹⁾ przekracza co najmniej o 20 % cenę 1 m ² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłaszaną przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na potrzeby obliczania premii gwarancyjnej ²⁾)	Stosunek kosztu przedsięwzięcia w przeliczeniu na 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych objętych przedsięwzięciem wraz z pomieszczeniami przynależnymi do wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m ² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla powiatu, w którym zlokalizowane jest przedsięwzięcie ¹⁾ (x w %; 0 pkt, jeżeli x jest równy bądź większy od 70 %)	(x - 70 %) ----- * 20 pkt - 20 % nie więcej niż 20 pkt
1.B.	Koszt realizacji przedsięwzięcia (dla przedsięwzięć zlokalizowanych w powiatach, gdzie wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m ² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ¹⁾ jest mniejszy od wielkości określonej w lp. 1.A)	Stosunek kosztu przedsięwzięcia w przeliczeniu na 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych objętych przedsięwzięciem wraz z pomieszczeniami przynależnymi do wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m ² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla powiatu, w którym zlokalizowane jest przedsięwzięcie ¹⁾ (x w %; 0 pkt, jeżeli x jest równy bądź większy od 90 %)	(x - 90 %) ----- * 20 pkt - 20 % nie więcej niż 20 pkt
2.	Stopa bezrobocia ³⁾	Stopa bezrobocia na obszarze działania powiatowego urzędu pracy właściwego ze względu na lokalizację przedsięwzięcia (x w %). Jeżeli stopa jest równa lub mniejsza od przeciętnej stopy bezrobocia w kraju ³⁾ (y w %),	(x - y) * 50 pkt

		ocena wynosi 0 pkt	
3.A.	Intensywność wsparcia finansowego przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1 i 4 ustawy	Stosunek oczekiwanego finansowego wsparcia do kosztów przedsięwzięcia (x w %). Jeżeli x jest równy 20 %, ocena wynosi 0 pkt	$(x - 20 \%)$ ----- * 20 pkt - 20 %
3.B.	Intensywność wsparcia finansowego przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 2, 3 i 5 oraz art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy	Stosunek oczekiwanego finansowego wsparcia do kosztów przedsięwzięcia (x w %). Jeżeli x jest równy 30 %, ocena wynosi 0 pkt	$(x - 30 \%)$ ----- * 20 pkt - 20 %
3.C.	Intensywność wsparcia finansowego przedsięwzięć, o których mowa art. 5 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy	Stosunek oczekiwanego finansowego wsparcia do kosztów przedsięwzięcia (x w %). Jeżeli x jest równy 40 %, ocena wynosi 0 pkt	$(x - 40 \%)$ ----- * 20 pkt - 20 %
4.	Standard powierzchniowy lokali mieszkalnych	Przeciętna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych objętych przedsięwzięciem bez pomieszczeń przynależnych (x). Jeżeli przeciętna powierzchnia użytkowa jest mniejsza lub równa 35 m ² , ocena wynosi 0 pkt	$(x - 35)$ ----- * 10 pkt 10 nie więcej niż 10 pkt
5.A.	Energooszczędność - dla przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1 i art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy	Przewidywana wartość wskaźnika E, określającego obliczeniowe zapotrzebowanie na energię końcową (ciepło) do ogrzewania budynku w sezonie grzewczym, wyznaczonego zgodnie z Polską Normą dotyczącą obliczania sezonowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania budynków mieszkalnych, jest mniejsza co najmniej o 15 % od wartości granicznej E ₀ określonej w przepisach techniczno-budowlanych ⁴⁾	Jeżeli tak - 10 pkt
5.B.	Energooszczędność - dla przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 2 i 3 i art. 5 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy	Przewidywana wartość wskaźnika E, określającego obliczeniowe zapotrzebowanie na energię końcową (ciepło) do ogrzewania budynku w sezonie grzewczym, wyznaczonego zgodnie z Polską Normą dotyczącą obliczania sezonowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania budynków mieszkalnych, nie przekracza wartości granicznej E ₀ o więcej	Jeżeli tak - 10 pkt

		niż 10 % ⁴⁾	
5.C.	Energooszczędność - dla przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 4 i 5 ustawy	Wartość wskaźnika E, określającego obliczeniowe zapotrzebowanie na energię końcową (ciepło) do ogrzewania budynku w sezonie grzewczym, wyznaczonego zgodnie z Polską Normą dotyczącą obliczania sezonowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania budynków mieszkalnych, obliczona dla budynku, w którym zlokalizowane są lokale, nie przekracza wartości granicznej E_0 o więcej niż 50 % ⁴⁾	Jeżeli tak - 10 pkt
6.	Potrzeby w zakresie lokali socjalnych według stanu na pierwszy dzień półrocza, w którym jest składany wniosek ⁵⁾	Relacja (x) sumy: 1) średniej (z ostatnich trzech lat poprzedzających rok złożenia wniosku) liczby prawomocnych wyroków eksmisyjnych z orzeczonym prawem do lokalu socjalnego, zgłoszonych przez wierzycieli do realizacji przez gminę, 2) liczby lokali niezbędnych dla osób zamieszkujących w lokalach, które wymagają opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, według zgłoszonych do gminy wniosków potwierdzonych decyzją organu nadzoru budowlanego, 3) liczby niezrealizowanych wniosków o lokale socjalne lub zamienne spełniających określone przez radę gminy kryteria - w gminie (lub wszystkich gminach wchodzących w skład związku międzygminnego) do liczby lokali w mieszkaniowym zasobie gminy (lub wszystkich gmin wchodzących w skład związku międzygminnego)	x * 100 pkt nie więcej niż 20 pkt

¹⁾ Ustalany przez wojewodę na okres 6 miesięcy i ogłaszany, w drodze obwieszczenia, w wojewódzkim dzienniku urzędowym - na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego; przyjmuje się wskaźnik ostatnio ogłoszony przed pierwszym dniem okresu składania wniosków, o którym mowa w § 2 ust. 1 rozporządzenia.

²⁾ Ogłaszana przez Prezesa GUS w Dzienniku Urzędowym Głównego Urzędu Statystycznego za okresy kwartalne - na podstawie art. 3b ust. 4 ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom

wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1115, z późn. zm.); przyjmuje się cenę ostatnio ogłoszoną przed pierwszym dniem okresu składania wniosków, o którym mowa w § 2 ust. 1 rozporządzenia.

- 3) Ogłaszana przez Prezesa GUS, w drodze obwieszczenia, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” do dnia 30 września każdego roku według stanu na dzień 30 czerwca danego roku - na podstawie art. 82 ustawy z dnia 20 kwietnia 2004 r. o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy (Dz. U. Nr 99, poz. 1001, z późn. zm.); przyjmuje się stopę ostatnio ogłoszoną przed pierwszym dniem okresu składania wniosków, o którym mowa w § 2 ust. 1 rozporządzenia.
- 4) W przypadku gdy przedsięwzięciem objęty jest więcej niż jeden budynek lub lokale mieszkalne zlokalizowane w więcej niż jednym budynku, uzyskanie punktów za to kryterium jest uwarunkowane spełnieniem normy kryterium dla każdego budynku.
- 5) W przypadku wniosków o finansowe wsparcie wyłącznie na tworzenie mieszkań chronionych wnioski te nie są oceniane na podstawie tego kryterium, lecz uzyskują średnią ocen, jaką uzyskały na podstawie tego kryterium wszystkie ocenione wnioski w danym półroczu.

**WZÓR FORMULARZA ROZLICZENIA UDZIELONEGO FINANSOWEGO WSPARCIA
W TWORZENIU LOKALI SOCJALNYCH, MIESZKAŃ CHRONIONYCH ORAZ
LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY
NIESTANOWIĄCYCH LOKALI SOCJALNYCH**

1. Wnioskodawca:				2. Numer umowy :			
3. Rodzaj przedsięwzięcia (zaznaczyć właściwe*):		A	B	C	D	E	F G H
4. Wyplacone wsparcie zł		5. Faktyczny koszt przedsięwzięcia (dla przedsięwzięć F, G i H uzupełnia się na podstawie oświadczenia TBS, o którym mowa w art. 18 ust. 1 pkt 2 ustawy) zł				6. Udział wnioskodawcy w faktycznym koszcie przedsięwzięcia (dotyczy przedsięwzięć F, G i H; uzupełnia się na podstawie oświadczenia TBS, o którym mowa w art. 18 ust. 1 pkt 2 ustawy) zł	
7. Udział wyplaconego wsparcia w faktycznym koszcie przedsięwzięcia % (kwotę z poz. 6 należy podzielić przez kwotę z poz. 5 i pomnożyć przez 100)		8. Maksymalne dopuszczalne wsparcie (20 % kosztu przedsięwzięcia A i D; 30 % kosztu przedsięwzięcia B, C, E i F; 40 % kosztu przedsięwzięcia G i H) zł				9. Wsparcie należne (przyjmuje się, że równe kwocie z poz. 4, jeżeli nie większe niż kwota z poz. 8, a dla przedsięwzięć F, G i H dodatkowo nie większe niż 50 % kwoty z poz. 6. Jeżeli większe, przyjmuje się niższą z kwot z poz. 6 i 8) zł	
10. Nadwyżka wyplaconego wsparcia nad kwotą wsparcia należnego (jeżeli liczba ujemna, wpisać 0 zł) zł		11. Do zwrotu (kwota z poz. 10, jeżeli jest większa niż 0 zł) zł				12. Liczba i powierzchnia użytkowa pozyskanych w ramach przedsięwzięcia lokali socjalnych lub mieszkań chronionych: lokali, m ²	
13. Inne niż wsparcie finansowe źródła sfinansowania przedsięwzięcia (rodzaje i kwoty):		14. Dane kontaktowe osoby wypełniającej rozliczenie				15. Podpis osoby upoważnionej do składania oświadczeń w imieniu wnioskodawcy miejsce i data	

* objaśnienia:

A. Budowa, w tym rozbudowa lub nadbudowa, budynku na nieruchomości stanowiącej własność gminy lub będącej w jej użytkowaniu wieczystym.

B. Remont lub przebudowa budynku będącego własnością gminy i przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku.

C. Zmiana sposobu użytkowania budynku będącego własnością gminy albo części takiego budynku wymagająca dokonania remontu lub przebudowy.

D. Kupno lokali mieszkalnych lub budynku mieszkalnego.

E. Kupno lokali mieszkalnych lub budynku mieszkalnego połączone z remontem tych lokali lub budynku.

F. Tworzenie lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji przez towarzystwo budownictwa społecznego budowy, w tym rozbudowy lub nadbudowy, budynku.

G. Tworzenie lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji przez towarzystwo budownictwa społecznego remontu lub przebudowy budynku przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku.

H. Tworzenie lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji przez towarzystwo budownictwa społecznego zmiany sposobu użytkowania budynku albo jego części, jeżeli taka zmiana wymaga dokonania remontu lub przebudowy.

UZASADNIENIE

Przedkładany projekt rozporządzenia Ministra Infrastruktury stanowi wykonanie upoważnienia zawartego w art. 19 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. Nr 251, poz. 1844 oraz z) – zwanej dalej „ustawą”. Ustawodawca deleguje na ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej uprawnienie do określenia:

- 1) szczegółowego trybu i terminów składania oraz rozpatrywania wniosków o udzielenie finansowego wsparcia, tak aby zapewnić możliwość rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia nie później niż 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku;
- 2) zakresu informacji, jakie powinien zawierać wniosek o udzielenie finansowego wsparcia, tak by informacje te umożliwiały identyfikację wnioskodawcy oraz opisywały przedsięwzięcie w sposób pozwalający na przyznanie mu określonej liczby punktów w oparciu o kryteria określone w rozporządzeniu;
- 3) minimalnych wymagań w zakresie wyposażenia lokali mieszkalnych, jakim powinny odpowiadać lokale mieszkalne pozyskane przy udziale finansowego wsparcia, tak aby zapewnić lokatorom godne warunki zamieszkania;
- 4) kryteriów oceny wniosków o udzielenie finansowego wsparcia, tak aby zapewnić wybór przedsięwzięć o najwyższej użyteczności społecznej i możliwie niskim koszcie ich realizacji i eksploatacji;
- 5) wzoru formularza rozliczenia, tak aby wymagany w formularzu zakres informacji obejmował w szczególności dane dotyczące zrealizowanego obiektu, informację o kosztach przedsięwzięcia i źródłach jego sfinansowania.

Konieczność wydania nowego rozporządzenia do ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych jest związana ze zmianą zawartą w art. 19 delegacji ustawowej, dokonanej nowelizacją ustawy z dnia Korekta delegacji wynika z kolei z wprowadzenia do ustawy możliwości refinansowania kosztów zakupu przez gminę lokalu (budynku), jeżeli przedsięwzięcie takie zostało dokonane przed upływem 12 miesięcy od dnia złożenia wniosku o finansowe wsparcie. W przypadku refinansowanych przedsięwzięć występować będą bowiem sytuacje, w których nie będzie możliwe rozpoczęcie realizacji przedsięwzięcia w okresie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku (przedsięwzięcie takie będzie nawet mogło być zakończone w chwili składania wniosku). Niemożliwe w tej sytuacji byłoby spełnienie warunku z dotychczasowego zapisu art. 19 pkt 1 ustawy, który został dostosowany do nowych możliwości w zakresie składania wniosku o finansowe wsparcie.

Nowe rozporządzenie dostosowuje jednocześnie zawarte w nim regulacje do zmian dokonanych nowelizacją ustawy, związanych przede wszystkim z wprowadzeniem możliwości tworzenia z udziałem finansowego wsparcia także lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych, a także wprowadzenie możliwości zakupu budynków mieszkalnych. Korekty w tym zakresie wymagały także załączniki do rozporządzenia, w tym przede wszystkim załącznik określający zakres informacji, jakie powinien zawierać wniosek o udzielenie finansowego wsparcia w tworzeniu lokali socjalnych, mieszkań chronionych oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych, jak również załącznik określający wzór formularza rozliczenia finansowego wsparcia.

Rozporządzenie zmieniające wejdzie w życie w dniu 1 marca 2009 r., tj. w dniu, w którym rozpoczyna się wiosenna edycja składania wniosków.

Projekt rozporządzenia jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

Projektowane rozporządzenie nie podlega procedurze notyfikacji w myśl przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. Nr 239, poz. 2039 oraz z 2004 r. Nr 65, poz. 597), gdyż nie zawiera przepisów technicznych.

Stosownie do art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414) projekt rozporządzenia zostanie umieszczony na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury.

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Wskazanie podmiotów, na które oddziałuje akt normatywny

Proponowane zmiany legislacyjne dotyczą bezpośrednio niżej wymienionych podmiotów:

- gmin,
- związków międzygminnych,
- powiatów,
- organizacji pożytku publicznego,
- towarzystw budownictwa społecznego,
- Banku Gospodarstwa Krajowego

2. Wyniki przeprowadzonych konsultacji

Projekt rozporządzenia zostanie skierowany do konsultacji społecznych, w tym instytucji reprezentujących środowiska bezpośrednio zaangażowane w realizację programu, tj. związków samorządowych (Unia Metropolii Polskich, Związek Miast Polskich, Związek Powiatów Polskich, Unia Miasteczek Polskich, Związek Gmin Wiejskich RP), organizacji zajmujących się pomocą osobom bezdomnym (Fundacja Bezdomnych, Polski Komitet Pomocy Społecznej, Towarzystwo Pomocy im. Św. Brata Alberta, Fundacja Pomocy Wzajemnej „Barka”, Stowarzyszenie Pomocy Bezdomnym, Centrum Pomocy Bliźniemu Monar-Markot, Caritas Polska) i izb TBS (Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego, Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego), a także do organizacji pracodawców (Konfederacja Pracodawców Polskich, Polska Konfederacja Pracodawców Prywatnych, Związek Rzemiosła Polskiego, Business Centre Club), związków zawodowych (OPZZ, NSZZ „Solidarność”, Forum Związków Zawodowych) a także instytutów naukowych (Instytut Rozwoju Miast, Instytut Gospodarki Nieruchomościami, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa) oraz Rady Pomocy Społecznej działającej przy ministrze właściwym do spraw zabezpieczenia społecznego.

Z uwagi na wpływ przepisów rozporządzenia na funkcjonowanie samorządu terytorialnego, projekt zostanie przekazany pod obrady Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego.

3. Wpływ aktu normatywnego na:

- a) sektor finansów publicznych, w tym budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego

Rozporządzenie nie spowoduje bezpośrednich skutków finansowych dla budżetu państwa i jednostek samorządu terytorialnego.

- b) rynek pracy

Wejście rozporządzenia w życie umożliwi dalszą realizację programu budownictwa socjalnego, co będzie miało pozytywny wpływ na sytuację panującą na rynku pracy. Realizowane inwestycje związane z budową, remontem, przebudową lub adaptacją budynków na budynki przeznaczone dla osób wymagających pomocy w tym zakresie mają wpływ na zwiększenie zatrudnienia w sektorze budowlanym.

- c) konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorstw

Wejście rozporządzenia w życie nie będzie miało wpływu na konkurencyjność gospodarki, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorstw.

- d) sytuację i rozwój regionalny

Wejście rozporządzenia w życie umożliwi dalsze funkcjonowanie programu budownictwa socjalnego. Podejmowane inwestycje związane z pozyskiwaniem lokali socjalnych wpływają korzystnie na rozwój regionalny, między innymi poprzez tworzenie nowych miejsc pracy, a co za tym idzie lokalne ożywienie gospodarcze w innych dziedzinach.

