



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
VII kadencja  
Prezes Rady Ministrów  
RM-10-47-15

**Druk nr 3586**  
Warszawa, 24 czerwca 2015 r.

Marszałek Sejmu

*Szanowny Panie Marszałku*

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 niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw z projektem aktu wykonawczego.**

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

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

*Z poważaniem*

(-) Ewa Kopacz

## U S T A W A

z dnia

### **o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw<sup>1)</sup>**

**Art. 1.** W ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 255) wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 1 otrzymuje brzmienie:

„Art. 1. Ustawa określa zasady gromadzenia oszczędności, finansowania przez Bank Gospodarstwa Krajowego niektórych przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych mających na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem oraz zasady działania towarzystw budownictwa społecznego.”;

2) tytuł rozdziału 2a otrzymuje brzmienie:

„Finansowanie zwrotne przez Bank Gospodarstwa Krajowego przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego”;

3) art. 15a–15c otrzymują brzmienie:

„Art. 15a. 1. Bank Gospodarstwa Krajowego udziela finansowania zwrotnego poprzez udzielanie kredytów oraz organizację emisji obligacji i gwarantowanie ich nabycia w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego.

2. Finansowanie zwrotne jest udzielane na warunkach preferencyjnych:

- 1) towarzystwom budownictwa społecznego spełniającym warunek, o którym mowa w art. 24 ust. 2,
- 2) spółdzielniom mieszkaniowym,
- 3) spółkom z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółkom akcyjnym, w których gmina lub gminy dysponują odpowiednio ponad 50% głosów na zgromadzeniu

---

<sup>1)</sup> Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, ustawę z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów o stałej stopie procentowej oraz ustawę z dnia 20 kwietnia 2004 r. o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy.

wspólników lub na walnym zgromadzeniu, niedziałającym w formie towarzystwa budownictwa społecznego, zwanym dalej „spółkami gminnymi”

– na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem.

3. Warunkiem udzielenia finansowania zwrotnego jest zawarcie przez podmiot, o którym mowa w ust. 2 pkt 1–3, zwany dalej „kredytobiorcą”, umowy z gminą właściwą miejscowo dla planowanego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, określającej:

- 1) przewidywane formy partycypacji finansowej gminy w kosztach realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego;
- 2) planowaną liczbę lokali mieszkalnych utworzonych w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, których najemcami będą osoby wskazane przez gminę, w tym osoby będące aktualnie najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 3) zobowiązanie, odpowiednio kredytobiorcy lub gminy, wskazujące minimalną liczbę lokali mieszkalnych utworzonych w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, których najemcami będą osoby wychowujące przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, o którym mowa w art. 7 ust. 2 pkt 1–3 ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu własnego mieszkania przez ludzi młodych (Dz. U. poz. 1304 i 1608), nie mniej jednak niż 50% wszystkich lokali utworzonych w wyniku realizacji przedsięwzięcia.

4. Do wyboru wykonawcy zamówienia w zakresie usług, dostaw i robót budowlanych w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przez kredytobiorcę z udziałem finansowania zwrotnego stosuje się przepisy dotyczące zamówień publicznych.

5. Finansowanie zwrotne stanowi rekompensatę z tytułu świadczenia usług publicznych w rozumieniu przepisów prawa Unii Europejskiej.

Art. 15b. 1. Bank Gospodarstwa Krajowego udziela finansowania zwrotnego we własnym imieniu i na własny rachunek.

2. Bank Gospodarstwa Krajowego udziela finansowania zwrotnego do wysokości nie większej niż 75% kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego.

3. Finansowanie zwrotne jest udzielane na okres nie dłuższy niż 30 lat. W przypadku kredytu do okresu kredytowania wlicza się okres karencji w spłacie kapitału.

4. Bank Gospodarstwa Krajowego może odmówić udzielenia finansowania zwrotnego lub żądać, w całości lub w części, zwrotu udzielonego finansowania zwrotnego, w przypadku naruszenia przez kredytobiorcę warunków, na jakich jest udzielane finansowanie, w szczególności:

- 1) wykorzystania finansowania lub jego części niezgodnie z celem, na które zostało udzielone;
- 2) niedotrzymania z winy kredytobiorcy warunku, o którym mowa w art. 15a ust. 3 pkt 3;
- 3) zmiany przeznaczenia lokali wybudowanych przy udziale finansowania;
- 4) naruszenia przepisów lub niewypełnienia przez kredytobiorcę zobowiązań wynikających z tytułu świadczenia usług publicznych w rozumieniu przepisów Unii Europejskiej;
- 5) wskazania przez kredytobiorcę we wniosku o udzielenie finansowania fałszywych informacji lub niedotrzymania, z winy kredytobiorcy, zadeklarowanych we wniosku parametrów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, wpływających na udzielenie finansowania, zgodnie z przepisami określającymi tryb udzielania finansowania, o których mowa w ust. 5.

5. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) rodzaje dokumentów składanych przez kredytobiorcę umożliwiających dokonanie oceny wniosku o udzielenie finansowania zwrotnego,
- 2) warunki i tryb udzielania finansowania zwrotnego,
- 3) minimalne wymagania, jakie powinny spełniać lokale powstałe przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, w zakresie wyposażenia technicznego – mając na względzie zapewnienie wyboru przedsięwzięcia o najwyższej użyteczności społecznej, sprawność finansowania oraz konieczność zapewnienia zgodności przyznawanej rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych z przepisami prawa Unii Europejskiej.

Art. 15c. 1. Wysokość oprocentowania kredytu lub obligacji w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego jest równa preferencyjnej stopie procentowej, będącej podstawą ustalenia wysokości odsetek spłacanych przez kredytobiorcę, równej stopie WIBOR 3M, obliczanej jako średnia arytmetyczna notowań w kwartale kalendarzowym, bez dni wolnych, mająca zastosowanie od pierwszego dnia kalendarzowego następnego kwartału.

2. Bank Gospodarstwa Krajowego otrzymuje do oprocentowania kredytu lub obligacji dopłatę, wynoszącą 1,3 punktu procentowego powyżej stopy określonej w ust. 1, naliczoną i płatną na warunkach i w terminach wynikających z umowy, o której mowa w ust. 4.

3. Źródłem finansowania dopłaty, o której mowa w ust. 2, jest Fundusz Dopłat.

4. Szczegółowe warunki stosowania dopłat określa umowa zawarta między ministrem właściwym do spraw finansów publicznych, ministrem właściwym do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa a Bankiem Gospodarstwa Krajowego.”;

4) uchyla się art. 15d;

5) w art. 15e:

a) uchyla się ust. 1,

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność.”,

c) uchyla się ust. 3;

6) po art. 15e dodaje się art. 15f i 15g w brzmieniu:

„Art. 15f. Do spółdzielni mieszkaniowych i spółek gminnych korzystających z finansowania zwrotnego, przepisy art. 28–33 stosuje się odpowiednio.

Art. 15g. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, składa Radzie Ministrów sprawozdanie z realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego wraz z oceną wdrażania i rekomendacjami na kolejny rok.”;

7) w art. 24:

a) po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Do towarzystw budownictwa społecznego, w których 100% udziałów należy do Skarbu Państwa, ust. 2 nie stosuje się.”,

b) uchyla się ust. 3 i 3a;

8) w art. 26 uchyla się ust. 3;

9) w art. 27 w ust. 2:

a) pkt 1 otrzymuje brzmienie:

- „1) nabywać lokale mieszkalne i budynki mieszkalne oraz niemieszkalne, w celu rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, w wyniku której powstaną lokale mieszkalne;”,
- b) pkt 4 otrzymuje brzmienie:  
„4) sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi jego własności;”,
- c) po pkt 4 dodaje się pkt 4a w brzmieniu:  
„4a) sprawować zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi w ułamkowej części jego współwłasność;”,
- d) pkt 5 otrzymuje brzmienie:  
„5) prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą, w tym budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.”;
- 10) w art. 28 ust. 2 otrzymuje brzmienie:  
„2. Czynnysz, o którym mowa w ust. 1, w skali roku nie może przekraczać:
- 1) 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150) – w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r.;
  - 2) 5% wartości odtworzeniowej, o której mowa w pkt 1 – w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego.”;
- 11) w art. 29 ust. 1–3 otrzymują brzmienie:  
„1. Pracodawca, działając w celu uzyskania lokali mieszkalnych dla swoich pracowników, a także osoby mające interes w uzyskaniu lokali mieszkalnych przez wskazane przez nie osoby trzecie, mogą zawierać z towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych lokali.  
2. Powiat, gmina, związek międzygminny lub agencja wykonawcza, działając w celu podnajmowania lub przydziału lokali mieszkalnych osobom fizycznym, może zawierać z towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, których będzie najemcą.

3. Podnajmowanie lub przydział przez powiat, gminę, związek międzygminny lub agencję wykonawczą lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 2, nie wymaga zgody towarzystwa, z wyłączeniem lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego.”;

12) w art. 29a ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2. Kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego uzyskana od osób, o których mowa w ust. 1, w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, nie może przekroczyć 20% kosztów budowy tego lokalu.

3. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, kwota partycypacji, o której mowa w ust. 1, podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. Kwotę zwracanej partycypacji, ustaloną według stanu na dzień opróżnienia lokalu, oblicza się według wzoru:

$$P_z = P_w * \frac{C_z * (100\% - 0,75\% * n)}{C_w}$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

$P_z$  – kwota zwracanej partycypacji,

$P_w$  – kwota wpłaconej partycypacji,

$C_z$  – średnia arytmetyczna wartości wskaźnika ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego 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 2013 r. poz. 763) dla kwartału, w którym nastąpiło opróżnienie lokalu oraz dla trzech poprzedzających ten kwartał okresów kwartalnych,

$C_w$  – średnia arytmetyczna wartości wskaźnika ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego dla kwartału, w którym nastąpiło zawarcie umowy

w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego oraz dla trzech poprzedzających ten kwartał okresów kwartalnych,

n – liczba pełnych lat kalendarzowych przypadających w okresie od dnia zawarcia umowy najmu lokalu do dnia, w którym nastąpiło opróżnienie lokalu.”;

13) w art. 30:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Towarzystwo może wynająć lokal mieszkalny wybudowany przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego osobie fizycznej, jeżeli:

- 1) osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości;
- 2) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu, nie przekracza:
  - a) 80% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
  - b) 120% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
  - c) 165% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
  - d) 200% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
  - e) 200% w gospodarstwie domowym większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 40% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym

– wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, a w przypadku lokalu położonego na terenie miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa, iloczynu wysokości tego wynagrodzenia w danym województwie oraz współczynnika 1,2.”,

b) ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2. Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza do końca IV kwartału każdego roku, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, w drodze obwieszczenia, wysokość przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwach za ubiegły rok.



3. Najemca jest obowiązany składać towarzystwu raz na 2 lata, w terminie do dnia 31 maja danego roku, deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz informować towarzystwo niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.”,

c) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. W razie:

- 1) złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, towarzystwo wypowiedzi umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia; po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić towarzystwu miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana;
- 2) gdy najemca nie złoży deklaracji w terminie, o którym mowa w ust. 3, towarzystwo może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu;
- 3) gdy najemca wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną w ust. 1 pkt 2, towarzystwo wypowiedzi umowę najmu w części dotyczącej czynszu, określając nową stawkę w wysokości o 1% wyższej od czynszu dotychczasowego za każdy 1% dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną w ust. 1 pkt 2;
- 4) gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, towarzystwo wypowiedzi umowę w części dotyczącej czynszu lub wypowiedzi umowę najmu.”,

d) po ust. 5 dodaje się ust. 5a–5c w brzmieniu:

„5a. W przypadkach określonych w ust. 5 pkt 2–4 przy ustalaniu nowej stawki czynszu nie stosuje się art. 28 ust. 2.

5b. W przypadku, o którym mowa w ust. 5 pkt 3, towarzystwo może, na wniosek najemcy, skrócić wskazany w ust. 3 okres złożenia kolejnej deklaracji. Jeżeli złożona przez najemcę deklaracja o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe potwierdza, że wykazany dochód nie przekracza wysokości określonej w ust. 1 pkt 2, towarzystwo wypowiedzi umowę najmu w części dotyczącej czynszu, ustalając stawkę czynszu na niższym poziomie.

5c. W przypadku gdy najemca wykaże w trzech kolejnych deklaracjach dochody przekraczające wysokość określoną w ust. 1 pkt 2, w tym w trzeciej deklaracji dochody przekraczające o 50% wysokość określoną w ust. 1 pkt 2, towarzystwo wypowiada umowę najmu.”,

e) uchyla się ust. 6;

14) w art. 33f ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Bank Gospodarstwa Krajowego przeznaczają środki uzyskane ze spłaty kredytów udzielonych na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. na realizację rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego.”.

**Art. 2.** W ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2014 r. poz. 711) w art. 5 w ust. 3 pkt 1c otrzymuje brzmienie:

„1c) dopłaty do odsetek od środków banku prowadzącego kasę mieszkaniową wykorzystanych do przejściowego finansowania działalności kasy mieszkaniowej oraz dopłaty do oprocentowania pożyczki zaciągniętej w innym banku, oraz dopłaty do oprocentowania kredytów lub obligacji w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego, o których mowa w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 255);”.

**Art. 3.** W ustawie z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 2013 r. poz. 763) w art. 3 w ust. 1 pkt 8 i 9 otrzymują brzmienie:

„8) wpłaceniem kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym, w wysokości przekraczającej 3% wartości odtworzeniowej lokalu, wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego;

9) dokonaniem wpłaty na podstawie umowy w sprawie partycypacji, o której mowa w art. 29a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 255), w

wysokości nie niższej niż 10% ostatecznych kosztów budowy, przypadających na dany lokal mieszkalny;”.

**Art. 4.** W ustawie z dnia 20 kwietnia 2004 r. o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy (Dz. U. z 2015 r. poz. 149) w art. 90 ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza do końca IV kwartału każdego roku, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, w drodze obwieszczenia, wysokość przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwach za ubiegły rok.”.

**Art. 5.** Do postępowań prowadzonych na podstawie art. 24 ust. 3 oraz art. 26 ust. 3 ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy w brzmieniu dotychczasowym.

**Art. 6.** 1. Do umów najmu zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym.

2. W przypadku umów najmu lokalu mieszkalnego zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, wysokość przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w województwach, o której mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym, przyjmuje się na podstawie ogłoszenia Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, wydanego na podstawie art. 30 ust. 2 ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

**Art. 7.** Do umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym.

**Art. 8.** Do dnia wydania ogłoszenia na podstawie art. 30 ust. 2 ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, wysokość ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwie przyjmuje się na podstawie ostatniego ogłoszenia Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, wydanego na podstawie art. 30 ust. 2 ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym.

**Art. 9.** 1. Maksymalny limit środków budżetu państwa, do wysokości których może zostać zasilony Fundusz Dopłat, przeznaczonych na dopłaty dla Banku Gospodarstwa

Krajowego, o których mowa w art. 15c ust. 2 ustawy zmienianej w art. 1, nie może przekroczyć w poszczególnych latach:

- 1) w 2016 r. – 1,5 mln zł;
- 2) w 2017 r. – 7,2 mln zł;
- 3) w 2018 r. – 12,8 mln zł;
- 4) w 2019 r. – 18,2 mln zł;
- 5) w 2020 r. – 346,2 mln zł;
- 6) w 2021 r. – 73,2 mln zł;
- 7) w 2022 r. – 73,2 mln zł;
- 8) w 2023 r. – 73,2 mln zł;
- 9) w 2024 r. – 73,2 mln zł;
- 10) w 2025 r. – 73,2 mln zł.

2. Organem właściwym do monitorowania wykorzystania limitu środków, o którym mowa w ust. 1, oraz wdrożenia mechanizmu korygującego wskazanego w ust. 3 jest minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

3. Finansowania zwrotnego, o którym mowa w art. 15a ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1, Bank Gospodarstwa Krajowego udziela do wysokości nieprzekraczającej maksymalnych kwot ustalonych w oparciu o kwoty zastosowanych dopłat do oprocentowania, o których mowa w art. 15c ust. 2 ustawy zmienianej w art. 1, uwzględniających limity środków budżetu państwa, o których mowa w ust. 1.

4. Szczegółowe zasady zapewniające zachowanie przyjętego na dany rok budżetowy maksymalnego limitu środków budżetu państwa, o którym mowa w ust. 1, określają przepisy wydane na podstawie art. 15b ust. 5 ustawy zmienianej w art. 1 oraz umowa, o której mowa w art. 15c ust. 4 ustawy zmienianej w art. 1.

**Art. 10.** Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem art. 1 pkt 6 w zakresie dotyczącym art. 15g, który wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2017 r.

## UZASADNIENIE

### I. UZASADNIENIE POTRZEBY WPROWADZENIA ZMIAN PROPONOWANYCH W PROJEKCIE – UWARUNKOWANIA PRAWNE

Podstawowym celem proponowanych zmian legislacyjnych jest określenie takich podstaw prawnych, które umożliwiłyby rozpoczęcie realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego, w formie preferencyjnych kredytów i gwarancji nabycia emisji obligacji udzielanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK).

W przedłożonej nowelizacji do przepisów wprowadzone zostałyby zmiany pozwalające na finansowanie nowych inwestycji w ramach programu rządowego. W ocenie projektodawcy, popartej analizami prowadzonymi we współpracy z BGK, kontynuacja przez BGK akcji finansowania społecznego budownictwa na wynajem w oparciu o preferencyjny kredyt i gwarancje nabycia emisji obligacji jest możliwa, ale działalność taka wymaga m.in. zmian ustawowych. Proponowane zmiany w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego pozwalałyby adekwatnie uregulować wymagany model interwencji publicznej (po likwidacji Krajowego Funduszu Mieszkaniowego), a tym samym umożliwić wdrożenie rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego.

Zakłada się, że instrumentem wsparcia nowych przedsięwzięć będzie preferencyjny kredyt i gwarancja nabycia emisji obligacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Przyjęty model wsparcia w części opierał się będzie tym samym na obecnych przepisach rozdziału 2a ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Jednocześnie, w wyniku prac koncepcyjnych prowadzonych przez Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju we współpracy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, określone zostały podstawowe założenia instrumentu finansowania (kredyt i gwarancja nabycia emisji obligacji). Założenia te wyznaczają również konieczny zakres zmian ustawowych.

Propozycje finansowania społecznego budownictwa czynszowego zakładają w pierwszym etapie 10-letni okres realizacji. Z uwagi na preferencyjny charakter instrumentu (preferencyjny kredyt lub gwarancja nabycia emisji obligacji, oprocentowany w formule stopy zmiennej wg stawki WIBOR 3M bez marży) zakłada się, że wymaganą formą wsparcia ze środków publicznych będzie dopłata dla BGK warunkująca zachowanie

preferencyjnych warunków finansowania, pokrywająca różnicę między oprocentowaniem nominalnym a preferencyjnym.

Uwzględniając powyższe, pierwsza grupa rozwiązań ujętych w projekcie skoncentrowana będzie na zmianie przepisów dotyczących warunków, na jakich, po likwidacji dedykowanego funduszu, BGK będzie finansował społeczne budownictwo czynszowe w ramach realizacji programu rządowego. Istota zakładanych zmian obejmie w tym przypadku:

- a) weryfikację zakresu podmiotowego i przedmiotowego programu wsparcia – zapewnienie podstaw ustawowych dla doprecyzowania, w aktach i dokumentach niższej rangi, warunków prowadzenia akcji kredytowania zgodnej z poniższą charakterystyką wspieranego segmentu rynku:
  - zakłada się, że nowy program będzie jednym z instrumentów lokalnej polityki mieszkaniowej gmin, oferując preferencyjne finansowanie przedsięwzięć społecznego budownictwa czynszowego, kierowane do inwestorów działających w oparciu o zawartą z gminą umowę (umożliwienie uzyskania finansowego wsparcia również spółkom gminnym),
  - adresatami mieszkań będą osoby o umiarkowanych dochodach, w szczególności rodziny z dziećmi,
  - program wypełni lukę w dostępie do instrumentów wsparcia mieszkalnictwa, przy czym wybór przedsięwzięć do finansowania byłby dokonywany przy wykorzystaniu zestawu kryteriów uwzględniających społeczne i techniczne uwarunkowania planowanego przedsięwzięcia, jak również ocenę planowanej inwestycji w kontekście lokalnej polityki mieszkaniowej,
  - finansowanie udzielane w ramach rządowego programu stanowić będzie rekompensatę z tytułu świadczenia usług publicznych w rozumieniu przepisów Unii Europejskiej;
- b) zapewnienie możliwości prowadzenia preferencyjnej akcji kredytowej przez BGK w ramach działalności własnej, w szczególności przez:
  - urealnienie obecnego w delegacji upoważnienia ustawowego wraz z wytycznymi, zawartych w art. 15b ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (w szczególności odejście od nieznanego oparcia w realiach rynku i budżetu parametru maksymalnej stopy oprocentowania, jaki określają dzisiaj wytyczne w art. 15b ust. 2 pkt 1 ustawy),

- zmianę modelu dofinansowania programu ze środków budżetu państwa (odejście od modelu dofinansowania funduszu statutowego BGK na rzecz dopłat do oprocentowania),
- określenie mechanizmu stosowania dopłat do oprocentowania, zapewniającego adekwatną do programu formułę planowania i przekazywania środków (Fundusz Dopłat w BGK).

W pozostałym zakresie zakłada się modyfikację przepisów określających zasady prowadzenia działalności w zasobach mieszkaniowych TBS-ów powstających w ramach nowego programu wsparcia. Zmiany ustawowe umożliwić powinny osiągnięcie zakładanego adresowania programu (wypełnienie luki w dostępie do instrumentów wsparcia mieszkalnictwa przez adresowanie wsparcia do gospodarstw o dochodach mieszczących się w około III do VII decyla rozkładu wynagrodzeń), przy jednoczesnym zapewnieniu możliwości obsługi zaciągniętego przez towarzystwo budownictwa społecznego, spółkę gminą bądź spółdzielnię mieszkaniową zobowiązania kredytowego wraz z racjonalną eksploatacją nowych zasobów mieszkalnych. W ramach tej ostatniej grupy istotą projektowanych rozwiązań będzie dostosowanie obecnych przepisów ustawy do przedsięwzięć realizowanych w ramach rządowego programu w zakresie:

- partycypacji lokatora w kosztach budowy lokalu – ustawa powinna zapewniać rotacyjny charakter mieszkań społecznych, jednak przy zachowaniu pewnych możliwości wykorzystania formuły partycypacji lokatora (obniżenie obecnego limitu maksymalnej wysokości partycypacji lokatora w przypadku mieszkań budowanych w ramach nowego programu; preferencja dla projektów, w których osiągnięcie niskiego poziomu czynszów będzie możliwe przy braku partycypacji lokatora),
- zasad weryfikacji dochodów najemcy w odniesieniu do nowych mieszkań społecznych (większa częstotliwość, odejście od obecnej dowolności stosowania przez właściciela sankcji w postaci podwyższenia czynszu),
- maksymalnej wysokości czynszu za najem mieszkań wybudowanych w ramach nowego programu (określony obecnie limit wysokości czynszu w zasobach TBS-ów jest jedną z barier uruchomienia preferencyjnej akcji kredytowej przez BGK).

Drugą grupą rozwiązań będzie modyfikacja zasad działania TBS-ów, w tym – poza przepisami odnoszącymi się do zasad udzielania preferencyjnych kredytów – również tych przepisów, które dotyczą gospodarowania lokalami mieszkalnymi na wynajem w istniejących już zasobach towarzystw, jak również uwarunkowań związanych z prowadzeniem

działalności gospodarczej przez TBS-y wykraczającej poza społeczne budownictwo czynszowe wspierane środkami budżetu państwa. Istotą rozwiązań przewidywanych w projekcie w tym przypadku będą zmiany:

- wpływające na poprawę warunków realizacji przez TBS-y nowych inwestycji związanych z budową mieszkań na wynajem w oparciu o finansowanie komercyjne,
- zapewniające utrzymanie społecznego charakteru mieszkań na wynajem w zasobach istniejących, wybudowanych ze środków byłego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

## II. DOSTĘPNOŚĆ MIESZKAŃ W OPARCIU O RYNKOWE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA – UWARUNKOWANIA SPOŁECZNE

Przedkładany projekt nowelizacji ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 255) poprzedzony został analizą dostępności mieszkań w oparciu o rynkowe źródła finansowania wskazującą na segmenty rynku wymagające podjęcia działań wspierających.

Wobec stopniowej redukcji statystycznego deficytu mieszkaniowego (według szacunków MliR w latach 2002–2014 deficyt mieszkań zmniejszył się z ok. 1,7 mln do ok. 500 tys.) podstawowym problemem polskiej polityki mieszkaniowej staje się dostępność mieszkań. Problem ten w największym zakresie ogniskuje się w grupach ludności o niskich dochodach oraz w odniesieniu do osób o szczególnych potrzebach mieszkaniowych (np. rodziny z dziećmi). Sporządzona w Ministerstwie Infrastruktury i Rozwoju analiza tego zagadnienia uwzględniła gospodarstwa domowe osiągające różne poziomy dochodów z pracy, odnosząc ocenę dostępności mieszkań do:

- rynkowych możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych (komercyjne kredyty na zakup własnego mieszkania, mieszkania na wynajem o czynszach rynkowych),
- instrumentów władz publicznych mających na celu pomoc w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych (mieszkania gminne, program „Mieszkanie dla młodych”).

Ocena dostępności mieszkań należy do zjawisk trudno parametryzowalnych w analizach ilościowych. Rozważając dostępność kredytów mieszkaniowych należy mieć na uwadze również wiele czynników, które tę dostępność ograniczają, a uwzględnienie których sprawia, że wyniki analizy możliwości kredytowych społeczeństwa będą pokazywały wyidealizowaną sytuację, tj. praktyczne możliwości gospodarstw domowych pragnących zaspokoić potrzeby mieszkaniowe na rynku są bardziej ograniczone. O zasadności tej uwagi świadczyć mogą np.



realne dane z rynku mieszkaniowego wskazujące, że pomimo poprawy podstawowych parametrów makroekonomicznych (wzrost wynagrodzeń, spadek stóp procentowych) w latach 2011–2013 liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych zmniejszyła się o ok. 30%. Potwierdzeniem tego wniosku są również przykładowo wskazane poniżej aspekty oceny problemu dostępności kredytowej, które jedynie w ograniczonym stopniu mogą zostać uwzględnione w jakiegokolwiek analizie ilościowej tego zjawiska:

- dostępność kredytów mieszkaniowych (zarówno w programie „Mieszkanie dla młodych” jak i kredytów komercyjnych) zależy od zdolności kredytowej ewentualnych nabywców, która z kolei, obok wysokości osiąganych dochodów, obejmuje inne elementy, m.in. trwałość stosunku pracy. Zgodnie z danymi GUS<sup>1)</sup> dot. III kwartału 2014 r., wśród pracowników najemnych 28,9% pracuje w oparciu o umowę zawartą na czas określony. GUS nie publikuje ww. danych w przekrojach wiekowych, ale można założyć, że wśród młodych osób współczynnik osób nie pracujących w oparciu o umowę o pracę zawartą na czas nieokreślony jest jeszcze wyższy,
- dostępność kredytów mieszkaniowych zależy również od takich parametrów, jak polityka kredytowa banków komercyjnych, wysokość stosowanych marż i prowizji związanych z udzieleniem kredytu, rekomendacje Komisji Nadzoru Finansowego, sytuacja na rynku finansowym itp. Ze względu na stosowanie w polskiej praktyce finansowania zakupu nieruchomości mieszkaniowych zmiennej stopy procentowej, zdolność do obsługi rat spłaty kredytu mieszkaniowego zależy w dużym stopniu również od wysokości rynkowych stóp procentowych. Obecnie<sup>2)</sup> na rynku finansowym obowiązują rekordowo niskie stopy procentowe (WIBOR 3M = ok. 2%). Wzrost tej stopy o 1 punkt procentowy wyeliminowałby z rynku ok. 10% osób i zwiększyłby lukę dostępności instrumentów wsparcia mieszkalnictwa. Dodatkowo, zmniejszyłby o ok. 10% powierzchnię mieszkań dostępnych do sfinansowania z wykorzystaniem kredytu mieszkaniowego,
- warto zwrócić uwagę również na zróżnicowanie w poszczególnych bankach procedur dotyczących sposobu obliczania zdolności kredytowej potencjalnych kredytobiorców. Poza wskazaną w rekomendacji KNF (Rekomendacja S) wytyczną, sugerującą, że bezpieczną granicą wysokości miesięcznej raty spłaty jest poziom nieprzekraczający 40% miesięcznych dochodów netto, banki komercyjne stosują swoje własne procedury dotyczące np. obliczania miesięcznego kosztu utrzymania kredytobiorcy. W analizie

---

<sup>1)</sup> Aktywność ekonomiczna ludności Polski III kwartał 2014 r., Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2015 r.

<sup>2)</sup> Według stanu na koniec stycznia 2015 r.

Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju założono, że ten koszt powinien być ustalony na poziomie zapewniającym kredytobiorcom życie na poziomie minimum socjalnego, określanego przez Instytut Pracy i Spraw Socjalnych. W ramach wydatków składających się na socjalne uwzględnia się wydatki na żywność, eksploatację i wyposażenie mieszkania, edukację, kulturę i rekreację, odzież i obuwie, ochronę zdrowia, higienę osobistą, transport i łączność i inne. Wskaźnik ten uwzględnia uśrednione dane dla całego kraju. Tymczasem należy mieć świadomość, że w niektórych lokalizacjach koszty utrzymania są wyższe. Przepuszczalnie dotyczy to w szczególności większych ośrodków miejskich. Dlatego przyjęta metoda obliczania możliwości kredytowych społeczeństwa podaje w przypadku dużych miast zawyżone (zbyt optymistyczne) wyniki.

Uwzględniając powyższe zastrzeżenia, przeprowadzona przez Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju ocena dostępności mieszkań, nawet przy pominięciu wskazanych przykładów charakterystyk oceny jakościowej, potwierdza występowanie luki w dostępie do instrumentów wsparcia mieszkalnictwa, a także do rynkowych możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Osoby, których dochody mieszczą się w około III–VII decylach rozkładu wynagrodzeń, zarabiają za dużo, aby móc się ubiegać o lokal gminny i za mało, aby móc zaciągnąć kredyt na zakup własnego mieszkania, nawet korzystając z programu „Mieszkanie dla młodych”. Charakterystyka ta odnosi się do osób zarabiających ok. 1600–2800 zł netto. Ponadto brak dostępu do finansowania hipotecznego cechuje osoby, które nie dysponują odpowiednią stabilizacją zatrudnienia, warunkującą uzyskanie zdolności kredytowej w ocenie instytucji udzielających kredytów. Analiza wykazała, że osoby uzyskujące przeciętne dochody mogą płacić czynsz za wynajem mieszkania w wysokości ok. 8–20 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie, czyli poniżej stawek obowiązujących na rynku komercyjnym mieszkań na wynajem. Również pogłębiona ocena sporządzona z uwzględnieniem lokalnych różnicowań w wybranych lokalizacjach w Polsce potwierdziła ww. wnioski<sup>3)</sup>. Odpowiedniej opcji dla wskazanych grup dochodowych nie zapewnia rynek mieszkań własnościowych oraz komercyjny rynek mieszkań na wynajem.

Z powyższych analiz wynika konieczność reaktywowania finansowania budownictwa społecznego jako formuły użytkowania mieszkań adresowanej do zidentyfikowanych grup

---

<sup>3)</sup> Ponieważ parametry określające sytuację na rynku mieszkaniowym są specyficzne dla danej lokalizacji i zależą od lokalnych uwarunkowań podaźowych, popytowych i cenowych, analizę wykonano dla wybranych lokalizacji (województwo mazowieckie, województwo podkarpackie, województwo małopolskie, województwo wielkopolskie i województwo świętokrzyskie).

docelowych wyłączonych obecnie z możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na rynku, a jednocześnie pozbawionych oparcia w funkcjonujących programach wsparcia mieszkalnictwa. Przeprowadzone analizy wskazały, że dostępność kredytów mieszkaniowych na zakup własnego mieszkania oraz dostępność mieszkań na wynajem na rynku komercyjnym jest bardzo podobna (miesięczny czynsz za wynajem mieszkania o danej powierzchni jest zbliżony do raty spłaty kredytu zaciągniętego na jego zakup). Kredyt mieszkaniowy na zasadach komercyjnych mogą zaciągnąć osoby najzamożniejsze, których dochody mieszczą się w około VIII–X decylnym rozkładzie wynagrodzeń. Funkcjonowanie programu „Mieszkanie dla młodych” i dostępny w jego ramach instrument wsparcia (dofinansowanie wkładu własnego) powoduje, że dostępność ta się zwiększa i o kredyt może się ubiegać dodatkowe 10% osób. Uwzględniając powyższe, odniesienie rynkowych możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych do instrumentów władz publicznych mających na celu pomoc w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wskazuje, że wypełnienie luki adresowania instrumentów wsparcia powinno koncentrować nowe działania na inicjatywach wspierających budowę mieszkań na wynajem o umiarkowanych, niższych od rynkowych, czynszach.

Opierając się na badaniach Instytutu Rozwoju Miast z 2008 i 2014 r. oraz na zapotrzebowaniu zgłoszonym przez TBS-y w ramach ostatnich edycji KFM, popyt na mieszkania społeczne czynszowe pozostaje niezaspokojony i jego skala w ostatnich latach oceniana była na poziomie ok. 100 tys. lokali. Analizy dostępności mieszkań omówione powyżej świadczą o tym, że obecne deficyty mieszkań w segmencie społecznym czynszowym mogą znacznie przekraczać te szacunki.

### III. UWARUNKOWANIA STRATEGICZNE I PROGRAMOWE

Powyższy wniosek koresponduje z oceną braku wystarczającego instrumentarium polityki mieszkaniowej, zgodnie z diagnozą i odpowiadającym kierunkiem działań strategicznych, odzwierciedlonymi w podstawowych dokumentach strategicznych przyjętych przez Radę Ministrów. W ramach Strategii Rozwoju Kraju 2020 przewidziano m.in. takie działania, jak stworzenie efektywnego systemu wynajmu mieszkań, zarówno w celu zwiększenia mobilności zawodowej, jak i w celu zmniejszenia ubóstwa w grupach najbardziej nim zagrożonych. Rozwinięcie kierunków zarysowanych w ww. strategii znalazło swoje odzwierciedlenie w Strategii Rozwoju Kapitału Ludzkiego, przyjętej przez Radę Ministrów w dniu 18 czerwca 2013 r., a następnie w dokumencie implementującym ww. Strategię. W ramach działań zaplanowanych przez rząd znalazło się działanie pn. „Modyfikacja systemu

funkcjonowania i finansowania budownictwa społecznego”. Działanie to zostało umieszczone w trzech kontekstach:<sup>4)</sup> (a) wsparcia mobilności terytorialnej poprzez odpowiednie elementy polityki mieszkaniowej, (b) zwiększenia dostępności mieszkań, jako elementu polityki demograficznej oraz (c) zapobiegania wykluczeniu społecznemu w aspekcie mieszkaniowym.

#### IV. UWARUNKOWANIA FINANSOWE – CHARAKTERYSTYKA WYDATKÓW BUDŻETOWYCH

Przyjęto, że finansowanie programu będzie przebiegało etapowo, z uwzględnieniem struktury wydatków budżetowych związanych z realizacją obecnych instrumentów wsparcia mieszkalnictwa oraz ich prognozowanych wysokości w najbliższych latach. W okresie ponoszenia najwyższych obciążeń związanych z finansowaniem istniejących programów wsparcia o charakterze inwestycyjnym wprowadzenie nowego instrumentu BGK nie powinno istotnie wpływać na zwiększenie poziomu łącznych wydatków budżetowych na mieszkalnictwo, wydatkowanych w ramach obecnie funkcjonujących instrumentów wsparcia.

Zgodnie z prognozą wydatków bezpośrednich budżetu państwa w okresie do końca 2025 r., kumulacja obciążeń budżetowych z tytułu realizacji dotychczasowych programów mieszkaniowych wspierających rozwój nowego budownictwa mieszkaniowego będzie następowała w okresie 2015–2018. Szacunek obciążeń budżetowych w ww. zakresie uwzględnia wydatki planowane corocznie w ramach części 18. budżetu państwa, dotyczące finansowania zobowiązań z tytułu dopłat do oprocentowania kredytów udzielonych już w ramach programu „Rodzina na Swoim”, jak również wydatki budżetowe finansujące jedyny aktualnie program wsparcia sektora mieszkań czynszowych, którego celem jest zwiększenie zasobu lokali mieszkalnych o charakterze interwencyjnym.

Ocenę uwarunkowań budżetowych oddziałujących na formę realizacji działań planowanych w ramach nowego modelu popierania budownictwa mieszkaniowego, w tym społecznego budownictwa czynszowego uzupełnia prognoza wydatków budżetowych z tytułu wypłat

---

<sup>4)</sup> Pomijając omówiony już powyżej aspekt polityki demograficznej, w kontekście przeprowadzonych analiz dostępności aspekt mobilnościowy został podkreślony przez analizę możliwości dochodowych osób zamieszkujących w danym województwie, które chcą się przeprowadzić w poszukiwaniu pracy do stolicy województwa. Należy podkreślić, że we wszystkich badanych województwach osoby spoza stolicy województwa osiągają przeciętnie niższe dochody, co dodatkowo ogranicza ich możliwości na rynku mieszkaniowym. Aspekt spójności społecznej odzwierciedlają badania dotyczące możliwości mieszkaniowych grup ludności o najniższych wynagrodzeniach.

finansowego wsparcia w ramach programu „Mieszkanie dla Młodych”<sup>5)</sup>. W kolejnych latach prognozy przyjęte zostały na poziomie maksymalnym, tj. w wysokościach odpowiadających limitom wypłat wsparcia finansowanego ze środków rezerwy celowej, określonych w art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu własnego mieszkania przez ludzi młodych. Zgodnie z ww. ustawą, pomoc udzielana przez Fundusz Dopłat w związku z dofinansowaniem wkładu własnego będzie wypłacana do końca 2018 r. Po tym okresie wydatki budżetowe w ramach programu mogą dotyczyć wyłącznie wypłat wsparcia w ramach formy dodatkowej, wspierającej kredytobiorców w spłacie kredytu w związku z urodzeniem dziecka, na warunkach określonych w ustawie.

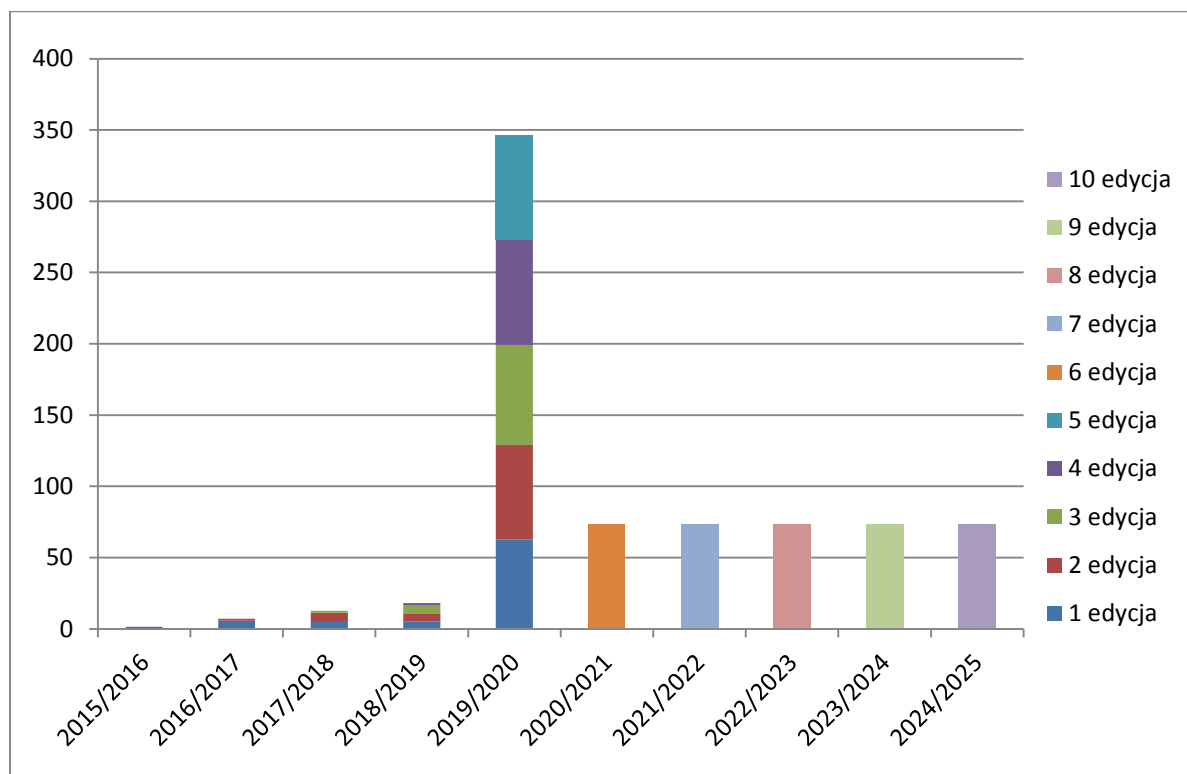
Uwzględniając prognozowany rozkład wydatków budżetowych związanych z obsługą istniejących programów przyjęto, że koncepcja finansowania nowego programu społecznego budownictwa czynszowego opierała się będzie na takiej formule przekazywania z budżetu państwa dopłat do puli kredytów udzielanych corocznie przez BGK, która:

- pozwoli na uruchomienie w edycji 2015/16, a następnie kontynuację w ramach dziesięciu edycji, nowego programu finansowania programu społecznego budownictwa czynszowego na zakładanym poziomie ok. 450 mln zł udzielanych kredytów rocznie,
- w okresie ponoszenia największych wydatków budżetowych związanych z programami MdM i RnS, tj. w okresie do 2018 r. włącznie, nie będzie wymagała istotnego zwiększenia wydatków budżetu państwa związanych z realizacją nowego programu,
- przesunie główny ciężar wydatków budżetowych z tytułu dopłat do puli kredytów udzielonych przez BGK na okres począwszy od lat 2019/2020, pozwalając na zamknięcie rozliczeń między budżetem państwa a BGK dla pierwszych pięciu edycji programu w okresie 2019/20, a w kolejnych pięciu edycjach jednorazowe rozliczanie całości przysługujących dopłat dla każdej z edycji (przed upływem okresu 10. edycji realizacji programu całość zobowiązań po stronie budżetu państwa względem BGK zostałyby rozliczona).

---

<sup>5)</sup> Wydatki na ten cel planowane są corocznie w ramach rezerwy celowej, zaś wprowadzeniu programu MdM towarzyszyły działania określające źródła finansowania nowych wydatków związane z wygaszeniem z końcem 2013 r. szeroko adresowanego systemu tzw. „zwrotu VAT” na materiały budowlane.

Prognozowane wydatki budżetu państwa przeznaczone na finansowanie programów wsparcia nowego budownictwa mieszkaniowego (mln zł):



Prognozowane wydatki budżetu państwa przeznaczone na finansowanie programów wsparcia nowego budownictwa mieszkaniowego (mln zł)

	1 edycja	2 edycja	3 edycja	4 edycja	5 edycja	6 edycja	7 edycja	8 edycja	9 edycja	10 edycja	RAZEM
<b>2015/2016<sup>6)</sup></b>	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>1,5</b>
<b>2016/2017</b>	5,7	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>7,2</b>
<b>2017/2018</b>	5,6	5,7	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>12,8</b>
<b>2018/2019</b>	5,4	5,6	5,7	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>18,2</b>
<b>2019/2020</b>	62,7	66,4	70,1	73,8	73,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>346,2</b>
<b>2020/2021</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	73,2	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>73,2</b>
<b>2021/2022</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	73,2	0,0	0,0	0,0	<b>73,2</b>
<b>2022/2023</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	73,2	0,0	0,0	<b>73,2</b>
<b>2023/2024</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	73,2	0,0	<b>73,2</b>
<b>2024/2025</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	73,2	<b>73,2</b>
<b>Łącznie</b>	<b>80,9</b>	<b>79,2</b>	<b>77,3</b>	<b>75,3</b>	<b>73,2</b>	<b>73,2</b>	<b>73,2</b>	<b>73,2</b>	<b>73,2</b>	<b>73,2</b>	<b>751,9</b>

Źródło: na podstawie szacunków BGK

<sup>6)</sup> Zakłada się, że środki pokrywające zapotrzebowanie na dotację w pierwszym i ew. drugim roku programu (2015–2016) zostaną pokryte ze środków pochodzących ze spłat do Funduszu Dopłat części umorzenia kredytów z b. KFM dokonywanych w związku z wykupem mieszkań w spółdzielniach – w ramach koncepcji przyjęto, że dodatkowe zasilenie budżetowe programu w tym okresie może nie być wymagane.

Wykres i zestawienie przedstawiają poglądowy rozkład obciążeń budżetu państwa związanych z dopłatami dla BGK w ramach nowego programu społecznego budownictwa czynszowego. Oszacowany poziom wysokości dopłat dla BGK w poszczególnych latach finansowania programu społecznego budownictwa czynszowego został określony dla dotacji w wysokości 130 punktów\_bazowych. Z przeprowadzonych analiz wynika, że uruchomienie finansowania budownictwa społecznego w formie preferencyjnych kredytów wymagało będzie zaangażowania środków budżetowych w łącznej kwocie, uwzględniającej wszystkie 10 edycji programu, wynoszącej 751,9 mln zł.

#### IV. ROZWIĄZANIA SZCZEGÓŁOWE PROJEKTU USTAWY

Z uwagi na fakt, że proponuje się rozszerzenie instrumentów wsparcia na cele mieszkaniowe o emisję obligacji, zmianie ulegnie brzmienie art. 1 ustawy oraz tytuł rozdziału 2a ustawy, który otrzyma brzmienie: Finansowanie przez Bank Gospodarstwa Krajowego przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego. Wiąże się z tym także konieczna korekta treści **art. 15a ust. 1**, w którym określa się, że Bank Gospodarstwa Krajowego będzie udzielać kredytów oraz organizować emisję obligacji i gwarantować ich nabycie w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego.

Zmiany w **art. 15a ust. 2** związane są z proponowanym poszerzeniem kategorii podmiotów mogących korzystać na zasadach preferencyjnych z finansowania zwrotnego organizowanego przez BGK na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych. Proponuje się, aby oprócz TBS-ów (spełniających warunek nieprzeznaczenia dochodów na inną niż statutowa działalność – art. 24 ust. 2) i spółdzielni mieszkaniowych, kredyty mogły być przyznawane również spółkom z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółkom akcyjnym, w których gmina lub gminy dysponują odpowiednio ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu, niedziałającym w formie TBS, zwanym dalej „spółkami gminnymi”.

Rozwiązanie to pozwoli na uwzględnienie szerszej grupy podmiotów mogących realizować przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane w ramach rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego. Zgodnie z założeniami programu, o udziale w programie decydować powinno stosowanie jednolitych zasad i warunków najmu, a nie forma organizacyjna podmiotu realizującego program. Ponadto rozszerzenie grupy podmiotów



mogących realizować program o spółki gminne wynika z faktu powiązania przedsięwzięcia realizowanego w ramach programu z lokalną polityką mieszkaniową.

Konsekwentnie do przyjętego powyżej założenia w **art. 15a ust. 4** dodano spółki gminne, które korzystając z finansowania w ramach programu rządowego popierania budownictwa mieszkaniowego, będą obowiązane stosować prawo zamówień publicznych.

W **art. 15a ust. 3** wskazano warunek konieczny udzielenia finansowania zwrotnego, jakim jest zawarcie przez towarzystwo budownictwa społecznego, spółdzielnię mieszkaniową lub spółkę gminną, a więc kredytobiorców, umowy z gminą właściwą miejscowo dla planowanego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego. Umowa taka powinna określać, jakie będą planowane formy uczestnictwa finansowego gminy w kosztach realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego. Ponadto w treści umowy powinien znaleźć się zapis mówiący o planowanej liczbie lokali mieszkalnych, gdzie najemcami będą osoby wskazane przez gminę. Zakłada się, że potencjalnymi najemcami będą również aktualni najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Elementem składowym umowy powinno być również zobowiązanie kredytobiorcy lub gminy wskazujące minimalną liczbę lokali mieszkalnych utworzonych w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, których najemcami będą osoby wychowujące przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, o którym mowa w art. 7 ust. 2 pkt 1–3 ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu własnego mieszkania przez ludzi młodych (Dz. U. poz. 1304 i 1608). Przy czym zakłada się, że liczba ta nie może być mniejsza niż 50% wszystkich lokali utworzonych w wyniku realizacji danego przedsięwzięcia.

Mając na uwadze fakt, że warunki udzielania finansowego zwrotnego wsparcia będą miały charakter preferencyjny, nie rynkowy, w **art. 15a ust. 5** wprowadzony został zapis, zgodnie z którym finansowanie zwrotne stanowi rekompensatę z tytułu świadczenia usług publicznych zgodnie z prawem Unii Europejskiej. Odpowiednie, szczegółowe warunki udzielania rekompensaty znajdują się w rozporządzeniu wykonawczym do ustawy (zgodnie z **art. 15b ust. 2**).

Zmiany w **art. 15b–15d** dostosowują przepisy ustawy do zasad, na jakich opierała się będzie realizacja rządowego programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego. Omówieniu nowego instrumentu wsparcia, w tym przedstawieniu zakładanej formuły dofinansowania programu ze środków budżetowych związanej z zapewnieniem preferencyjnych warunków finansowania, poświęcona została obszerna część uzasadnienia

projektu ustawy w pkt. II. Podstawowe zmiany w ustawie, których wprowadzenie w ww. zakresie przewiduje projekt, dotyczą:

- w **art. 15b ust. 1–3 oraz 5** określenie wysokości finansowania zwrotnego udzielanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego (nie więcej niż 75% kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego) oraz okresu jego udzielania (nie dłużej niż 30 lat), jak również urealnienie i uzupełnienie obecnych przepisów delegacji i wytycznych ustawowych – zakres delegacji ustawowych został znacznie ograniczony, gdyż w opinii projektodawcy, w obecnym stanie prawnym, w zakresie właściwości energetycznych budynków, jak również minimalnych powierzchni mieszkań (które były dodatkowo uregulowane w przepisach odnoszących się do programu finansowanego ze środków byłego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego), wystarczające są regulacje wynikające z przepisów ogólnych; jednocześnie delegacja ustawowa uwzględnia fakt, że finansowanie, które będzie udzielane na podstawie znowelizowanych przepisów, będzie stanowiło rekompensatę z tytułu świadczenia usług publicznych w rozumieniu przepisów prawa Unii Europejskiej,
- w **art. 15b ust. 4** określenie przypadków, w których Bank Gospodarstwa Krajowego będzie mógł odmówić finansowania zwrotnego lub też żądać zwrotu udzielonego już finansowania w całości lub w części. Projekt ustawy wymienia tu przede wszystkim: wykorzystanie finansowania niezgodnie z celem, niedochowanie z winy kredytobiorcy warunku, aby w ramach realizowanego przedsięwzięcia przynajmniej 50% lokali mieszkalnych było wynajmowanych osobom wychowującym przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, zmianę przeznaczenia lokali, naruszenie przepisów obowiązujących w zakresie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych w rozumieniu przepisów prawa Unii Europejskiej, wskazanie we wniosku o udzielenie finansowania fałszywych informacji bądź niedotrzymanie, z winy kredytobiorcy, zadeklarowanych we wniosku złożonym w Banku Gospodarstwa Krajowego parametrów przedsięwzięcia,
- w **art. 15c ust. 1–4** określenie rozwiązań zmieniających model dofinansowania programu ze środków budżetu państwa, wraz z zapewnieniem adekwatnej do programu formuły planowania i przekazywania środków. W szczególności zmiany dotyczą odejścia od modelu dofinansowania funduszu statutowego BGK na rzecz dopłat do oprocentowania kredytu, określenia w ustawie istotnych mechanizmów i parametrów nowego instrumentu finansowania rządowego programu społecznego budownictwa czynszowego oraz

wskazania Funduszu Dopłat w BGK jako źródła finansowania dopłat do oprocentowania<sup>7)</sup>, wraz z umową, o której mowa w ust. 4, której zawarcie zapewni możliwość doprecyzowania szczegółowych zasad realizacji programu.

Konsekwencją projektowanych rozwiązań będzie również uchylenie dotychczasowego **art. 15d** ustawy. Przepis ten od 2009 r. określał formułę dofinansowywania funduszu statutowego BGK jako model w oparciu o który ustawodawca zakładał realizację rządowych programów po likwidacji KFM (schemat ten podlegał istotnym barierom implementacyjnym).

W konsekwencji wprowadzenia zmian w art. 15a ustawy, przewidujących poszerzenie zakresu podmiotowego beneficjentów nowego programu o spółki gminne, niezbędne staje się określenie zasad działania podmiotów innych niż TBS-y na rynku wynajmu lokali wybudowanych z udziałem środków z programu rządowego. Intencją projektodawcy jest określenie zasad tożsamy dla wszystkich podmiotów, niezależnie od formy organizacyjnej, korzystających z preferencyjnego wsparcia w ramach rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego. W związku z tym w **art. 15e** proponuje się uchylenie **ust. 1** oraz dodanie **art. 15f**, zgodnie z którym do spółdzielni mieszkaniowych i spółek gminnych, korzystających z finansowania w ramach rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego, stosuje się przepisy art. 28–33. Przepisy art. 28–33, określające zasady i warunki najmu lokali, powinny być wspólne dla wszystkich podmiotów korzystających z preferencyjnego finansowania przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych w ramach rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego.

Ponadto proponuje się zmianę brzmienia **ust. 2 w art. 15e** przez wykreślenie części zdania zaczynającej się od wyrażenia „a także nie może być do nich ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu”. Proponowana zmiana ma na celu dostosowanie przepisów nowelizowanej ustawy do przepisów dotyczących spółdzielni mieszkaniowych.

Kolejną zmianą jest uchylenie **ust. 3 w art. 15e**. Przepis ten stanowi, że do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu z dopłatą z programu rządowego nie ma zastosowania art. 29a, tj. przepis regulujący instytucję partycypacji. Osoba fizyczna może zawrzeć z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach

---

<sup>7)</sup> W związku z zaproponowanym rozwiązaniem w projekcie ustawy zakłada się, że do ustawy z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej, określającej katalog zadań finansowanych w oparciu o środki Funduszu Dopłat, wprowadzone zostanie również stosowne poszerzenie ww. katalogu.

budowy lokalu mieszkalnego, którego będzie najemcą, wpłacając nie więcej niż 30% (po nowelizacji – 20%) kosztów budowy tego lokalu, przy czym nie dotyczy to lokali wybudowanych ze wsparciem państwa. Z uwagi jednak na realny wpływ uczestnictwa w kosztach budowy, w postaci wniesienia udziału finansowego ze strony najemcy, na możliwość realizacji danego zadania inwestycyjnego w określonym rozmiarze lub standardzie, uznać należy, że umożliwienie również w tym przypadku wnoszenia partycypacji jest uzasadnione. Dzięki takiemu rozwiązaniu będzie możliwe udzielenie kredytów na większą liczbę inwestycji, wobec udziału przyszłych najemców w takich przedsięwzięciach. Brak partycypacji najemcy jest wskazywany jako jedna z barier uniemożliwiających kontynuację wdrażania rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego po zmianach wprowadzonych do ustawy w 2009 r.

Rozwiązanie określone w dodanym przepisie art. 15g jest konsekwencją modelu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego w oparciu o finansowanie zwrotne BGK, realizowane w ramach 10-letniego okresu realizacji programu.

Z uwagi na proponowany charakter programu realizowanego w formule kolejnych rocznych edycji finansowania, w **art. 15g** proponuje się, aby na ministrze właściwym do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa spoczywał coroczny obowiązek złożenia Radzie Ministrów sprawozdania z realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego, wraz z oceną wdrażania i rekomendacjami na kolejny rok. Sprawozdanie takie byłoby składane w terminie do dnia 31 marca każdego roku, przy uwzględnieniu okresu związanego z wdrożeniem instrumentu wsparcia (obowiązek informacyjny powstanie począwszy od 2017 r. poprzez ustanowienie *vacatio legis* w przepisach końcowych – art. 10 projektu ustawy).

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 1 grudnia 1995 r. o wpłatach z zysku przez jednoosobowe spółki Skarbu Państwa (Dz. U. Nr 154, poz. 792, z późn. zm.), spółki, w których wszystkie akcje (udziały) są własnością Skarbu Państwa, są zobowiązane do dokonywania wpłat z zysku na rzecz budżetu państwa, w wysokości 15% zysku. Mając na uwadze kolizję ww. przepisów z treścią **art. 24 ust. 2** ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, proponuje się **dodanie po ust. 2 ust. 2a** w brzmieniu: „Do towarzystw budownictwa społecznego, w których 100% udziałów należy do Skarbu Państwa, ust. 2 nie stosuje się.”. W **art. 24** uchyla się **ust. 3 i 3a**. Przepisy te przewidują, że:

- minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w drodze decyzji, zatwierdza albo odmawia zatwierdzenia umowy albo statutu towarzystwa, a także wszelkich ich zmian,
- nie później niż w terminie 14 dni po upływie 4 lat od dnia pierwszego zatwierdzenia statutu lub umowy spółki towarzystwo jest obowiązane poinformować na piśmie ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa o tym, czy rozpoczęło wynajem stanowiących jego własność lokali mieszkalnych, na zasadach określonych w ustawie.

Projektowane uchylenie tych przepisów jest zmianą o charakterze systemowym. Z uwagi na fakt, że TBS-y działają w formie spółek z ograniczoną odpowiedzialnością, spółek akcyjnych i spółdzielni osób prawnych, podlegają one wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego. Zgodnie z art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2013 r. poz. 1203, z późn. zm.), jeżeli podmiot wpisywany do Rejestru działa na podstawie umowy lub statutu, do wniosku o jego wpisanie dołącza się umowę lub statut. Z kolei w art. 9 ust. 4 ustawy określono, że do wniosku o wpis podmiotu do Rejestru, wniosku dotyczącego zmiany umowy lub statutu podmiotu wpisanego do Rejestru, działającego na podstawie umowy lub statutu, dołącza się także tekst jednolity umowy lub statutu, z uwzględnieniem wprowadzonych zmian. Najistotniejszy jest jednak przepis art. 23 ust. 1 ustawy stanowiący, że sąd rejestrowy bada, czy dołączone do wniosku dokumenty są zgodne pod względem formy i treści z przepisami prawa. Z tego też względu dokonywanie oceny przez organ administracji przedłożonych umów albo statutów TBS-ów nie znajduje uzasadnienia. Wobec braku uznaniowości przy badaniu aktów założycielskich TBS-ów, działania organu prowadzą się do tych samych czynności, jakie wykonuje sąd rejestrowy, tj. zbadania zgodności umów i statutów z przepisami prawa. Likwidacja konieczności zatwierdzania w drodze decyzji umów albo statutów przyspieszy proces rejestracji TBS-ów, jak również zmniejszy obciążenia administracyjne w tym zakresie.

Konsekwencją rezygnacji z administracyjnego trybu regulowania działalności TBS-ów jest również uchylenie w **art. 26 ust. 3**, zgodnie z którym minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może wydać decyzję pozbawiającą towarzystwo prawa używania w nazwie wyrazów „towarzystwo budownictwa społecznego” oraz skrótu „TBS”, jeżeli w okresie 4 lat od dnia pierwszego zatwierdzenia statutu lub umowy spółki nie rozpoczęło

ono wynajmu stanowiących jego własność lokali mieszkalnych na zasadach określonych w ustawie, a także w przypadku niedopełnienia przez towarzystwo obowiązku, o którym mowa w art. 24 ust. 3a. Mając na uwadze, że przed dniem wejścia w życie projektowanych przepisów może nie zostać zakończona część postępowań prowadzonych na podstawie art. 24 ust. 3 oraz art. 26 ust. 3 ustawy, w przepisach przejściowych w **art. 5** zapisana została norma, zgodnie z którą do tych postępowań stosować się będzie przepisy w brzmieniu dotychczasowym.

W **art. 27** w **ust. 2** wprowadza się zmiany mające na celu poprawę warunków realizacji przez TBS-y nowych inwestycji związanych z budową mieszkań na wynajem oraz doprecyzowanie treści obecnie obowiązujących przepisów:

- w **pkt 1** proponuje się zmianę polegającą na umożliwieniu nabycia nie tylko budynków mieszkalnych (obecne brzmienie przepisu), ale również lokali mieszkalnych i budynków niemieszkalnych w celu rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, w wyniku której powstaną lokale mieszkalne. Brak w dotychczasowych przepisach bezpośredniego wskazania na możliwość nabywania lokali mieszkalnych mogło powodować wątpliwości, czy inwestycje dotyczące nabycia lokalu mieszkalnego lub większej liczby lokali mieszkalnych, a nie wyłącznie budynku, mogą być przedmiotem działalności towarzystw. Rozszerzenie katalogu o możliwość nabywania przez towarzystwa budynków niemieszkalnych jest również doprecyzowaniem przepisów, które mogły budzić wątpliwości towarzystw. Doprecyzowanie przepisów jest w ocenie projektodawcy uzasadnione,
- w **pkt 4** proponuje się zmianę polegającą na dostosowaniu jego brzmienia do przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518, z późn. zm.) i innych ustaw dotyczących nieruchomości, poprzez wprowadzenie pojęcia zarządzania nieruchomościami, a nie samymi budynkami. Chociaż budynek może stanowić odrębną nieruchomość, gdy został wzniesiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, to jednak w przepisie nie chodzi tylko o takie budynki, ale również o nieruchomości gruntowe, w skład których wchodzi budynki będące w zasobie TBS-ów. Nawet jeśli towarzystwo zarządza budynkiem stanowiącym odrębną nieruchomość, to jednocześnie zarządza nieruchomością, na której posadowiony jest ten budynek. Przepis ten pozwoli również towarzystwom zarządzać nieruchomościami lokalowymi i nieruchomościami wspólnymi, o których mowa w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zm.),

które obejmują tylko część budynków. Zrezygnowano ponadto z obecnie funkcjonującego ograniczenia umożliwiającego TBS-om na sprawowanie zarządu w odniesieniu do budynków niemieszkalnych niestanowiących własności spółki, w sytuacji gdy ich powierzchnia nie przekracza powierzchni zarządzanych budynków mieszkalnych. Zmiana ta podyktowana jest faktem, że żaden z uczestników rynku nieruchomości nie ma prawnych ograniczeń przy zarządzaniu nieruchomościami poza towarzystwami. Przy projektowanej zmianie wzięto również pod uwagę, że wynagrodzenie za zarządzanie nieruchomościami stanowi jedno ze źródeł finansowania statutowej działalności towarzystw, w tym przede wszystkim budowania domów mieszkalnych i ich eksploatacji na zasadach najmu,

- dodanie **pkt 4a** wiąże się z koniecznością doprecyzowania zakresu działania towarzystwa, wynikającą z możliwości wyodrębniania lokali mieszkalnych na własność na podstawie przepisów rozdziału 4b ustawy. W sytuacji zbycia części lokali w budynku, towarzystwo sprawuje zarząd nieruchomością wspólną na zasadach określonych w art. 33j ustawy. Dotychczasowe przepisy art. 27 odnosiły się tylko do zarządzania budynkami (nieruchomościami) niestanowiącymi własności towarzystwa, z czego wynikała wątpliwość, czy TBS może zarządzać nieruchomością będącą w części współwłasnością tego podmiotu,
- w **pkt 5** proponuje się zmianę polegającą na doprecyzowaniu przedmiotu działania TBS-ów w zakresie prowadzenia innej działalności związanej z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą. W dotychczasowym stanie prawnym istniały wątpliwości co do możliwości prowadzenia przez TBS-y działalności polegającej na budowie lub nabywaniu budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu. Obecny model prowadzenia działalności przez TBS-y zakłada, że podmioty te powinny mieć jak najszersze możliwości prowadzenia działalności, z której przychody będą mogły być przeznaczane na ich podstawową działalność polegającą na wynajmowaniu lokali mieszkalnych. Prowadzenie takiej działalności umożliwi – przy wykorzystaniu posiadanego już zasobu wiedzy i doświadczenia tych podmiotów w działaniach inwestycyjnych – zdobycie dodatkowej puli środków finansowych na działania związane z wynajmem lokali mieszkalnych.

W **art. 28 ust. 2** w **pkt 2** proponuje się podwyższenie wartości maksymalnej stawki czynszu najmu w zasobach TBS-ów z 4% do 5% wartości odtworzeniowej, obliczonej

według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150), tj. do wysokości umożliwiającej finansowanie przedsięwzięć preferencyjnym kredytem udzielanym przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach nowego programu. Analiza uwarunkowań związanych z wdrożeniem nowego instrumentu finansowania społecznego budownictwa czynszowego wskazuje na obecnie obowiązujący limit czynszu w zasobach TBS-ów, jako na jedną z barier uruchomienia preferencyjnej akcji kredytowej przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Tak określony limit czynszu dotyczyłby wyłącznie lokali mieszkalnych, wybudowanych przez podmioty realizujące inwestycje (TBS-y, spółdzielnie mieszkaniowe, spółki gminne) przy wykorzystaniu finansowania w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego. Do dotychczasowego zasobu mieszkań wybudowanych przy udziale środków budżetu państwa w ramach ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego stosuje się przepisy dotychczasowe, ograniczające czynsz do 4% wartości odtworzeniowej.

Poniższe zestawienie obrazuje wysokość maksymalnych czynszów w lokalach wybudowanych w ramach projektowanego programu wsparcia na tle przeciętnych stawek rynkowych w przykładowych lokalizacjach. Wskazane w tabeli stawki czynszu w przypadku społecznego budownictwa czynszowego dotyczą stawek maksymalnych.

Miasto	Wartość odtworz.	Maksymalna stawka czynszu w bud. społecznym =5% wartości odtworzeniowej, zł/m <sup>2</sup>	Przeciętna wysokość stawki czynszu rynkowego, zł/m <sup>2</sup>	Maksymalna wysokość czynszu w budownictwie społecznym w zł (mieszkanie – 50 m <sup>2</sup> )	Przeciętna wysokość czynszu rynkowego w zł (mieszkanie – 50 m <sup>2</sup> )
Wrocław	4 665,00	19,4	30,8	972	1 540
Bydgoszcz	4 057,00	16,9	18,6	845	930
Lublin	4 174,49	17,4	32,0	870	1 600
Zielona Góra	3 684,00	15,4	19,8	768	990
Łódź	4 224,00	17,6	25,0	880	1 250
Kraków	4 573,00	19,1	34,1	953	1 705
Warszawa	6 087,53	25,4	45,2	1 268	2 260
Opole	3 254,00	13,6	21,7	678	1 085
Rzeszów	3 651,00	15,2	28,4	761	1 420
Gdańsk	4 889,00	20,4	31,5	1 019	1 575
Katowice	4 294,00	17,9	29,0	895	1 450
Kielce	4 182,92	17,4	21,4	871	1 070
Olsztyn	4 855,00	20,2	23,4	1 011	1 170
Poznań	5 386,00	22,4	26,8	1 122	1 340
Szczecin	4 106,00	17,1	24,8	855	1 240

Źródło: Dane Narodowego Banku Polskiego za I kwartał 2014 r. (przeciętne stawki czynszu na rynku komercyjnym)

Należy założyć, również w oparciu o dotychczasowe doświadczenia funkcjonowania systemu budownictwa społecznego w Polsce, że w większości przypadków realne stawki



w zasobie społecznym będą ustalane na niższym poziomie niż wartość maksymalna. Na wskazane w tabeli wyniki analizy wpływa również wysokość wartości odtworzeniowej, która w wariacie maksymalnym prawdopodobnie zawiąże potencjalne stawki czynszu w budownictwie społecznym w tych miastach, w których wskaźnik odtworzeniowy jest obecnie uważany za relatywnie wysoki (Olsztyn, Poznań).

W **art. 29 w ust. 1** wprowadza się zmianę polegającą na umożliwieniu również osobom fizycznym zawarcia z TBS-em umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, których najemcami będą wskazane przez nie osoby trzecie. TBS-y, prowadzące aktywną działalność w zakresie budownictwa mieszkaniowego na wynajem na zasadach określonych w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, wskazują, że istnieje zainteresowanie na tego typu finansowy udział w realizowanych przez nie przedsięwzięciach (przykładowo rodzice chętni partycypować w kosztach budowy lokalu dla dzieci). W opinii projektodawcy, dopuszczenie partycypacji fizycznych osób trzecich przyczyni się niewątpliwie do umożliwienia zamieszkania w zasobach TBS-ów również tym osobom, których nie stać na wniesienie partycypacji.

Proponowana w **art. 29 ust. 2** zmiana polega na rozszerzeniu katalogu podmiotów uprawnionych do zawarcia z TBS-em umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu, którego będzie najemcą, w celu podnajmowania lub przydziału lokali mieszkalnych osobom fizycznym, o agencję wykonawczą. Zmiana ta jest podyktowana faktem, że system funkcjonowania TBS-ów w powiązaniu ze szczególnymi zapisami ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2010 r. Nr 206, poz. 1367, z późn. zm.), powinien przewidywać dla państwowych agencji wykonawczych, a taką jest przykładowo Wojskowa Agencja Mieszkaniowa, powołana do realizacji zadań państwa w zakresie zakwaterowania żołnierzy, podobne uprawnienia jak dla pozostałych podmiotów, które ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego uznaje za podmioty odpowiedzialne za realizację lokalnej polityki mieszkaniowej.

Konsekwentnie do przyjętego powyżej założenia, w **art. 29 ust. 3**, doprecyzowano, że podnajmowanie lub przydział przez agencję wykonawczą lokalu mieszkalnego, nie wymaga zgody towarzystwa – z wyłączeniem lokali wybudowanych przy udziale finansowania na podstawie nowego art. 15a ustawy.

Kolejna zmiana polega na propozycji obniżenia w **art. 29a ust. 2** maksymalnej kwoty partycypacji własnej z 30% do 20% kosztów budowy lokalu mieszkalnego, połączonej z

zasadą limitowania w ustawie maksymalnej wysokości partycypacji własnej przyszłego lokatora wyłącznie do przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych realizowanych w ramach nowego programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego.

Informacje zawarte w poniższej tabeli obrazują relację zachodzącą pomiędzy obciążeniami najemcy: miesięcznymi z tytułu czynszów oraz jednorazowymi z tytułu ew. partycypacji w kosztach budowy mieszkania na etapie montażu finansowego przedsięwzięcia. Ponieważ bieżące obciążenia związane z zapewnieniem terminowej obsługi kredytu zaciągniętego przez inwestora w Banku Gospodarstwa Krajowego bezpośrednio wpływają na wysokość czynszu, dla oceny wpływu różnych poziomów partycypacji własnej lokatora na wysokość opłat czynszowych przyjęte zostało założenie, zgodnie z którym brak lub niższa kwota partycypacji w kosztach budowy skutkowałą będzie koniecznością zaciągnięcia wyższego kredytu pokrywającego te koszty.

Miasto	Koszt spłaty kredytu przy partycypacji 15,0% [zł/m <sup>2</sup> ] (LtV = 75%)	Koszt spłaty kredytu przy partycypacji 20,0% [zł/m <sup>2</sup> ] (LtV = 70%)	Koszt spłaty kredytu przy partycypacji 25,0% [zł/m <sup>2</sup> ] (LtV = 65%)
Wrocław	15,22	14,20	13,19
Bydgoszcz	13,23	12,35	11,47
Lublin	13,62	12,71	11,80
Zielona Góra	12,02	11,22	10,42
Łódź	13,78	12,86	11,94
Kraków	14,92	13,92	12,93
Warszawa	19,86	18,53	17,21
Opole	10,61	9,91	9,20
Rzeszów	11,91	11,12	10,32
Gdańsk	15,95	14,88	13,82
Katowice	14,01	13,07	12,14
Kielce	13,64	12,74	11,83
Olsztyn	15,84	14,78	13,73
Poznań	17,57	16,40	15,23
Szczecin	13,39	12,50	11,61

Źródło: analizy BGK (w analizach założono okres spłaty kredytu = 29 lat; koszt przedsięwzięcia na poziomie 95% kosztu wartości odtworzeniowej; WIBOR 3M w wysokości 3,5%)

Propozycja zmiany **art. 29a ust. 2**, korespondując ze zmianami w zakresie progów dochodowych wyznaczających uprawnienia do wynajmu mieszkania na warunkach preferencyjnych, ma ułatwić osobom gorzej sytuowanym uzyskanie praw do lokalu, co mogłoby być utrudnione w przypadku konieczności wniesienia wyższej kwoty partycypacji. Jednocześnie, w odróżnieniu od aktualnego stanu prawnego, w przypadku inwestycji realizowanych bez wykorzystania preferencyjnego finansowania po wprowadzeniu proponowanych zmian przepisy nie będą nadmiernie ingerowały w swobodę kształtowania stosunków umownych łączących inwestora z przyszłym najemcą. Wprowadzone do ustawy uelastyczenie w tym zakresie umożliwi realizowanie przez TBS-y, niezależnie od rządowego programu wsparcia, takich projektów mieszkaniowych,

które mogą wymagać odmiennych rozwiązań od aktualnych przepisów ustawy (przykładem partycypacja najemców w kosztach budowy w przypadku inwestycji adresowanych do wyższych grup dochodowych, zakładających docelowe przeniesienie prawa własności wybudowanego mieszkania na najemcę).

Zmiana w **art. 29a ust. 3** dotyczy zasad waloryzacji kwoty wpłaconej przez lokatora partycypacji własnej, dokonywanej w momencie zwrotu tej partycypacji przez TBS w sytuacji zakończenia najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego.

Aktualnie ustawa przewiduje, że kwota zwrotu partycypacji własnej najemcy, ustalana na dzień opróżnienia lokalu mieszkalnego, odpowiadać powinna kwocie „stanowiącej odsetek aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu”. W konsekwencji w wielu przypadkach formuła waloryzacji może nie zapewniać zwrotu partycypacji na poziomie adekwatnym do rzeczywistych nakładów poniesionych w przeszłości przez najemcę. Skutkować to może ryzykiem bezzasadnego uzyskania dodatkowych korzyści przez partycypanta, kosztem pogorszenia sytuacji finansowej gestora społecznych mieszkań czynszowych. Zagrożenie to w szczególności odnosi się do takich przedsięwzięć, w przypadku których koszty budowy były lub będą stosunkowo niskie, różniąc się znacząco od obowiązującego w okresie budowy wskaźnika wartości odtworzeniowej lokalu (taka zależność, w przypadku budownictwa społecznego, była dotychczas premiowana większą możliwością uzyskania finansowego wsparcia).

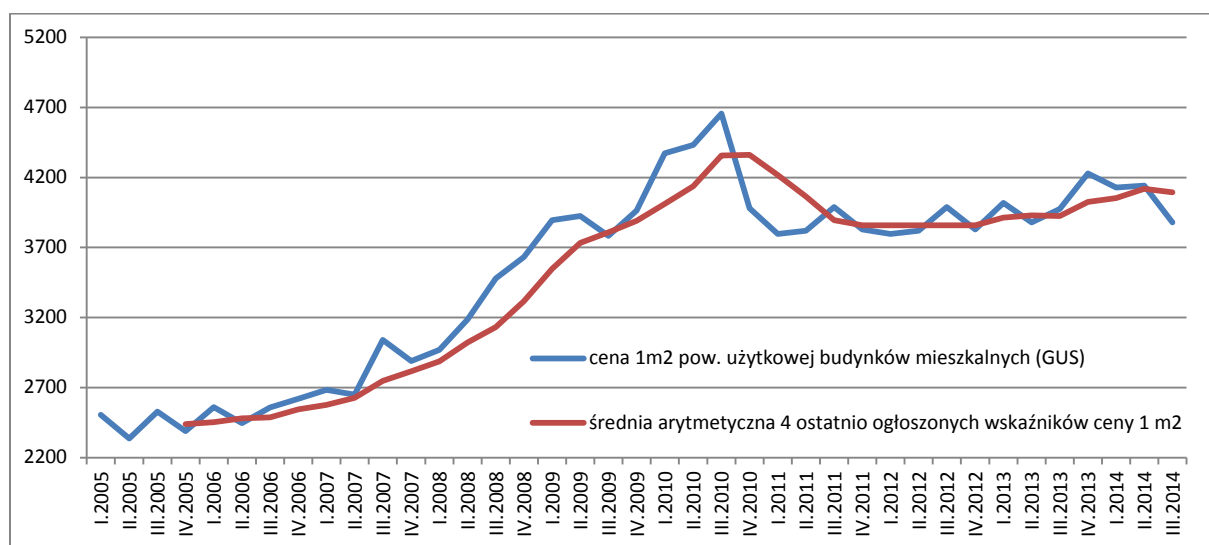
Biorąc pod uwagę powyższe, proponowana zmiana w art. 29a ust. 3 przewiduje po pierwsze oparcie zmodyfikowanych zasad waloryzacji kwoty partycypacji własnej na rzeczywiście poniesionych przez przyszłego lokatora nakładach (a nie „odsetku” tych nakładów w kosztach całego przedsięwzięcia TBS), zwaloryzowanych wskaźnikiem odzwierciedlającym procentową zmianę kosztów budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w budownictwie wielorodzinnym. Proponowana korekta formuły ustawowej zapewniła będzie adekwatny punkt odniesienia dla formuły waloryzacyjnej: partycypacja jest uczestnictwem w kosztach budowy nowego mieszkania, tak więc to wskaźnik odzwierciedlający przeciętną zmianę ww. kosztów w ocenie projektodawcy powinien być podstawą waloryzacji kwoty wniesionej partycypacji.

Zgodnie ze wzorem, uwzględnienie w ramach formuły waloryzacyjnej wskaźnika zmiany wysokości kosztów budowy następowaloby dla całego kraju na podstawie wysokości wskaźnika GUS, ogłaszanego jako wskaźnik ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego 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. Zaproponowana korekta zapewni tym samym, że wskaźnik odzwierciedlający zmianę kosztów budowy byłby oparty wyłącznie na danych rynkowych (informacje będące podstawą publikacji wskaźnika GUS są gromadzone wyłącznie w oparciu o kwestionariusz statystyczny B09, jako informacje o kosztach budowy w budownictwie wielorodzinnym), znacząco ograniczając ryzyko przypadkowych wahań i różnicowań regionalnych, które mogą występować w przypadku oparcia formuły waloryzacyjnej na ogłaszanych przez wojewodów wskaźnikach wartości odtworzeniowej lokalu (ogłaszany przez wojewodów wskaźnik wartości odtworzeniowej wykorzystuje dane GUS, ale opiera się na danych ograniczonych do rynków regionalnych, a przy jego publikowaniu wojewoda uwzględnia szeroki zakres zastosowań ustawowych – oceny i analizy własne).

W celu wyeliminowania jednorazowych istotnych różnic wartości wskaźnika pomiędzy kwartałami, nieznajdujących odzwierciedlenia w trwałych zależnościach zachodzących na rynku, we wzorze określonym w ustawie indeks został oparty na średniej arytmetycznej czterech ostatnio ogłoszonych wartości wskaźnika GUS. Efekt przyjętego rozwiązania obrazuje zamieszczony poniżej wykres.

Wysokość wskaźnika ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego GUS w okresie od I kwartału 2005 r. do III kwartału 2014 r. oraz wysokość proponowanego wskaźnika będącego podstawą waloryzacji kwoty zwrotu partycypacji, o której mowa w art. 29a ustawy (PLN)



Źródło: na podstawie danych GUS

Drugą wadą obowiązującej zasady waloryzowania kwoty zwracanej partycytacji własnej jest brak w aktualnych przepisach jakiegokolwiek uwzględnienia w określeniu tej kwoty efektu utraty w czasie wartości wybudowanego mieszkania. W dotychczasowym okresie prowadzenia działalności przez TBS-y, tj. w okresie niespełna 20 lat od rozpoczęcia działalności przez pierwsze towarzystwo i jedynie 10 lat od zawarcia pierwszej umowy w sprawie partycytacji własnej na podstawie art. 29a ustawy, brak uwzględnienia w formule waloryzującej kwotę zwracanej partycytacji amortyzacji budynku mógł nie być postrzegany w kategoriach wadliwych rozwiązań ustawowych. Jednak, biorąc pod uwagę zmiany zachodzące na rynku nowych inwestycji mieszkaniowych (lepsze technologie, zastrzone wymagania dotyczące właściwości energetycznych), pominięcie w formule waloryzującej technicznego i moralnego zużycia budynków w kolejnych latach zwiększało będzie odchylenie pomiędzy zwaloryzowaną kwotą partycytacji (aktualne koszty budowy nowych mieszkań) a rzeczywistą wartością udziału. Z biegiem lat różnice te w coraz większym zakresie nie będą znajdowały obiektywnego oparcia w wartości rynkowej mieszkania. Biorąc to pod uwagę projekt nowelizacji ustawy przewiduje skorygowanie, w ramach wzoru określonego w ustawie, wskaźnika zmiany w czasie kosztów budowy lokalu mieszkalnego o roczny odpis uwzględniający „zużycie technologiczne” i stan techniczny budynku ustalony, przyjęty na poziomie 50% podstawowej stawki amortyzacji lokalu mieszkalnego (podstawowa stawka amortyzacji przy metodzie liniowej wynosi 1,5%).

Zgodnie z projektem ustawy zmodyfikowane zasady waloryzacji kwoty wniesionej partycytacji własnej, stosowane w oparciu o przepisy ustawy, byłyby stosowane do umów w sprawie partycytacji zawartych z lokatorami mieszkań wybudowanych przy wykorzystaniu rządowego programu wsparcia, jak również – z zachowaniem praw nabytych – mieszkań wybudowanych w ramach „programu KFM”.

Podsumowując, przykłady obrazujące aktualny stan prawny dotyczący art. 29a ust. 3 ustawy, zestawione z danymi obrazującymi efekt wprowadzenia rozwiązań proponowanych w projekcie ustawy, przedstawione zostały w zestawieniach tabelarycznych. W przykładowych analizach przyjęto założenia, że partycytacja wynosiła 15% kosztów budowy mieszkania o powierzchni użytkowej 50 m<sup>2</sup>, natomiast koszt budowy 1 m<sup>2</sup> tej inwestycji kształtował się na poziomie 90% wskaźnika wartości odtworzeniowej mieszkania.

Przykład 1. Zawarcie umowy i wpłata partycypacji w I kw. 2010 r.; rozwiązanie umowy i opróżnienie lokalu w I kw. 2014 r. ( $C_w = 4.011$  zł;  $C_z = 4.053$  zł;  $n = 3$  lata)

	WO I kw. 2010.	koszt budowy (90% WO)	partycypacja (50m <sup>2</sup> , 15%)	WO I kw. 2014.	waloryzacja (aktualnie)	zmiana 2014/2010 (aktualnie)	waloryzacja (projekt)	zmiana 2014/2010 (projekt)
Wrocław	4 855	4 370	32 771	4 431	33 233	461	32 369	-402
Warszawa	5 536	4 982	37 368	5 258	39 435	2 067	36 910	-458
Poznań	4 930	4 437	33 278	5 370	40 275	6 998	32 869	-408
Szczecin	3 478	3 130	23 477	4 090	30 675	7 199	23 189	-288
Lublin	3 148	2 833	21 249	3 835	28 763	7 514	20 988	-261
Katowice	3 757	3 381	25 360	4 275	32 063	6 703	25 049	-311
dolnośląskie	3 776	3 398	25 488	3 360	25 200	-288	25 175	-313
mazowieckie	4 528	4 075	30 564	3 203	24 023	-6 542	30 189	-375
wielkopolskie	3 043	2 739	20 540	3 810	28 575	8 035	20 288	-252
zachodniopomorskie	3 370	3 033	22 748	3 559	26 693	3 945	22 469	-279
lubelskie	2 762	2 486	18 644	2 710	20 325	1 682	18 415	-229
śląskie	3 323	2 991	22 430	3 527	26 453	4 022	22 155	-275

Przykład 2. Zawarcie umowy i wpłata partycypacji w I kw. 2014 r.; rozwiązanie umowy i opróżnienie lokalu w IV kw.<sup>8</sup> 2014 r. ( $C_w = 4.053$  zł;  $C_z = 4.118$  zł;  $n = 0$  lat<sup>9</sup>)

	WO I kw. 2014	koszt budowy (90% WO)	partycypacja (50m <sup>2</sup> , 15%)	WO IV kw. 2014	waloryzacja (aktualnie)	zmiana 2014 (aktualnie)	waloryzacja (projekt)	zmiana 2014 (projekt)
Wrocław	4 431	3 988	29 909	4 665	34 988	5 078	30 393	483
Warszawa	5 258	4 732	35 492	6 087	45 653	10 161	36 065	574
Poznań	5 370	4 833	36 248	5 386	40 395	4 148	36 833	586
Szczecin	4 090	3 681	27 608	4 110	30 825	3 218	28 054	446
Lublin	3 835	3 452	25 886	4 174	31 305	5 419	26 305	418
Katowice	4 275	3 848	28 856	4 294	32 205	3 349	29 323	466
dolnośląskie	3 360	3 024	22 680	3 720	27 900	5 220	23 047	367
mazowieckie	3 203	2 883	21 620	3 414	25 605	3 985	21 970	349
wielkopolskie	3 810	3 429	25 718	3 821	28 658	2 940	26 133	416
zachodniopomorskie	3 559	3 203	24 023	3 559	26 693	2 669	24 412	388
lubelskie	2 710	2 439	18 293	3 953	29 648	11 355	18 588	296
śląskie	3 527	3 174	23 807	3 658	27 435	3 628	24 192	385

<sup>8)</sup> Z uwagi na brak jeszcze ogłoszenia wartości wskaźnika GUS za IV kw. 2014 r. w obliczeniach przyjęto wysokość średniej arytmetycznej czterech ostatnio ogłoszonych wartości wskaźnika wg stanu na III kw. 2014 r. (z uwagi na przyjętą we wzorze formułę średniej arytmetycznej przyjęcie tego rozwiązania w obliczeniach nie ma istotnego wpływu na wyniki obliczeń).

<sup>9)</sup> Teoretyczny przykład skrajny – wpłata partycypacji, a następnie rozliczenie zwrotu partycypacji, zamykają się w okresie niespełna jednego roku.

Przykład 3. Zawarcie umowy i wpłata partycypacji w I kw. 2007 r.; rozwiązanie umowy i opróżnienie lokalu w I kw. 2014 r. ( $C_w = 2.576$  zł;  $C_z = 4.053$  zł;  $n = 6$  lat)

	WO I kw. 2007	koszt budowy (90% WO)	partycypacja (50m <sup>2</sup> , 15%)	WO I kw. 2014	waloryzacja (aktualnie)	zmiana 2014/2007 (aktualnie)	waloryzacja (projekt)	zmiana 2014/2007 (projekt)
Wrocław	2 682	2 414	18 104	4 431	33 233	15 129	27 200	9 097
Warszawa	4 674	4 207	31 550	5 258	39 435	7 886	47 402	15 853
Poznań	3 270	2 943	22 073	5 370	40 275	18 203	33 163	11 091
Szczecin	2 750	2 475	18 563	4 090	30 675	12 113	27 890	9 327
Lublin	2 378	2 140	16 052	3 835	28 763	12 711	24 117	8 065
Katowice	2 915	2 624	19 676	4 275	32 063	12 386	29 563	9 887
dolnośląskie	2 424	2 182	16 362	3 360	25 200	8 838	24 584	8 222
mazowieckie	2 688	2 419	18 144	3 203	24 023	5 879	27 261	9 117
wielkopolskie	2 250	2 025	15 188	3 810	28 575	13 388	22 819	7 631
zachodniopomorskie	2 500	2 250	16 875	3 559	26 693	9 818	25 354	8 479
lubelskie	2 072	1 865	13 986	2 710	20 325	6 339	21 014	7 028
śląskie	2 915	2 624	19 676	3 527	26 453	6 776	29 563	9 887

Źródło: na podstawie danych GUS

Zmiany proponowane w **art. 30** ustawy dotyczą korekty dotychczasowego zakresu adresowania społecznych mieszkań czynszowych wybudowanych w ramach rządowego programu<sup>10)</sup>. Z uwagi na fakt, że proponowane w tym zakresie rozwiązania dotyczą jednego z podstawowych zagadnień związanych z projektowanym programem wsparcia, proponowanym rozwiązaniom poświęcono bardziej obszerną część uzasadnienia projektu.

W bieżącym stanie prawnym, zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy, TBS może wynająć lokal mieszkalny wyłącznie osobie fizycznej, jeżeli dochód gospodarstwa domowego nie przekracza odpowiednich limitów, ustalonych w oparciu o przeciętne miesięczne wynagrodzenie w danym województwie, zgodnie z okresową informacją Prezesa GUS. Poza uwzględnieniem różnicowań regionalnych formuła wyznaczająca maksymalny poziom dochodów, które uprawniają obecnie do zawarcia z najemcą umowy najmu i opłacania przez najemcę czynszu na poziomie do 4% wartości odtworzeniowej lokalu, różnicuje wysokość tego limitu, biorąc pod uwagę również wielkość gospodarstwa domowego. Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 2, w dniu zawarcia umowy najmu dochód gospodarstwa domowego najemcy nie może przekraczać 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w danym województwie

<sup>10)</sup> Podobnie jak to ma miejsce w przypadku innych przepisów rozdziału 4 nowelizowanej ustawy, odnoszących się do mieszkań czynszowych w zasobach TBS wybudowanych w ramach programu rządowego, projekt ustawy przewiduje, że omówione w dalszej części propozycje zmian w art. 30 nie będą ograniczały się wyłącznie do lokali mieszkalnych w zasobach TBS, wybudowanych przy wykorzystaniu finansowego wsparcia. Przepisy te będą odpowiednio stosowane również do lokali mieszkalnych powstałych przy wykorzystaniu rządowego programu wsparcia w zasobach spółdzielni mieszkaniowych i innych spółek gminnych, zgodnie z omawianym przedłożeniem.

ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy najmu, o więcej niż 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym, 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym oraz dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w przypadku gospodarstw o większej liczbie osób.

Z uwagi na zakładane cele społecznego budownictwa czynszowego, w art. 30 ust. 4–6 na TBS-ach ciąży obecnie obowiązek weryfikacji oświadczeń majątkowych najemców na etapie użytkowania mieszkania<sup>11)</sup>. Ewentualne sankcje za przekroczenie przez najemcę ustawowych limitów dochodowych są jednak obecnie fakultatywne – zgodnie z art. 30 ust. 5 ustawy, w przypadku gdy najemca nie złoży deklaracji o dochodach w terminie przewidzianym ustawowo lub wykaże w deklaracji dochody przekraczające limit ustawowy, TBS może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej preferencyjnego czynszu. Brak obligatoryjnych konsekwencji ustawowych powoduje, że sankcje w tej formie były dotychczas stosunkowo rzadko stosowane, co potwierdził audyt Banku Światowego dotyczący programu realizowanego ze środków KFM, przeprowadzony w 2009 r. na zlecenie ówczesnego Ministerstwa Infrastruktury<sup>12)</sup>.

Podsumowując ogólne omówienie rozwiązań, jakie obecnie przewiduje art. 30, informacje o aktualnym poziomie maksymalnych dochodów gospodarstwa domowego najemcy lokali mieszkalnych w zasobach TBS-ów przedstawia poniższe zestawienie.

Aktualna maksymalna wysokość dochodów gospodarstwa domowego najemcy lokalu w zasobach TBS-ów, wg wysokości wskaźnika ogłoszonego przez Prezesa GUS na I kw. 2014 r. (w PLN po zaokrągleniu)

Województwo	Przeciętne miesięczne wynagrodzenie – GUS na podstawie art. 30 ust. 2 UNFP	Maksymalny dochód gospodarstwa domowego, stosownie do liczby osób w gospodarstwie domowym najemcy				
		1 os.	2 os.	3 os.	4 os.	wzrost na każdą kolejną osobę
dolnośląskie	3 898	6 081	9 121	11 148	13 581	2 027
kujawsko-pomorskie	3 353	5 231	7 846	9 590	11 682	1 744
lubelskie	3 515	5 483	8 225	10 053	12 246	1 828
lubuskie	3 335	5 203	7 804	9 538	11 619	1 734
łódzkie	3 592	5 604	8 405	10 273	12 515	1 868
małopolskie	3 690	5 756	8 635	10 553	12 856	1 919
mazowieckie	4 981	7 770	11 656	14 246	17 354	2 590
opolskie	3 545	5 530	8 295	10 139	12 351	1 843
podkarpackie	3 344	5 217	7 825	9 564	11 650	1 739
podlaskie	3 414	5 326	7 989	9 764	11 894	1 775
pomorskie	3 968	6 190	9 285	11 348	13 825	2 063
śląskie	4 039	6 301	9 451	11 552	14 072	2 100

<sup>11)</sup> Zgodnie z obowiązującymi przepisami najemca jest obowiązany składać towarzystwu raz na 2 lata, w terminie do dnia 30 kwietnia danego roku, deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz informować towarzystwo niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego (art. 30 ust. 3). Najemca lub osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest obowiązana, na żądanie towarzystwa, przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania (art. 30 ust. 4).

<sup>12)</sup> Rynek wynajmu mieszkań w Polsce. Ocena TBS/Sprawozdanie końcowe, Bank Światowy, 2009 r.



świętokrzyskie	3 378	5 270	7 905	9 661	11 769	1 757
warmińsko-mazurskie	3 312	5 167	7 750	9 472	11 539	1 722
wielkopolskie	3 577	5 580	8 370	10 230	12 462	1 860
zachodniopomorskie	3 589	5 599	8 398	10 265	12 504	1 866

Źródło: MiiR na podstawie danych GUS

Mając na uwadze wyniki analiz, omówione obszernie w części II uzasadnienia projektu ustawy, w ocenie projektodawcy zmiany w art. 30 powinny zapewniać objęcie nowym instrumentem wsparcia społecznego budownictwa czynszowego wyłącznie mieszkań użytkowanych na takich zasadach, które pozwolą wypełnić obecną lukę w dostępie do instrumentów wsparcia mieszkalnictwa, a także do rynkowych możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. W ramach rozwiązań zwiększających dostępność mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu w grupach osób o dochodach uniemożliwiających samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych projekt nowelizacji przewiduje wprowadzenie zmian korygujących:

- 1) aktualną wartość dochodów gospodarstwa domowego, uprawniającą do ubiegania się o najem lokali mieszkalnych w zasobach wybudowanych w ramach rządowego programu wsparcia,
- 2) wskaźnik GUS, będący punktem odniesienia dla ustalenia wysokości limitów dochodowych,
- 3) przepisy dotyczące okresowej weryfikacji dochodów gospodarstwa domowego najemcy lokalu wybudowanego przy wykorzystaniu rządowego programu wsparcia na (etap użytkowania wybudowanego mieszkania).

Ad 1. Zmiana limitu dochodów gospodarstwa domowego, uprawniających do ubiegania się o najem społecznych mieszkań czynszowych – **art. 30 ust. 2 pkt 1**

Proponowana korekta parametrów dochodowych, zakładająca zmianę w art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy, uwzględnia wyniki analizy możliwości wynajęcia mieszkania na rynku najmu komercyjnego lub zakupu mieszkania na rynku wtórnym i pierwotnym, przeprowadzonej w oparciu o cykliczne dane publikowane przez Narodowy Bank Polski dotyczące przeciętnej ceny transakcyjnej mieszkań na rynku wtórnym i rynku pierwotnym oraz średniej stawki wynajmu mieszkań w 16 miastach będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa.

W analizach założono, że docelowe mieszkanie powinno spełniać standardy umożliwiające rodzinie zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na przeciętnym poziomie

(35 m<sup>2</sup> dla gospodarstwa domowego jednoosobowego, 50 m<sup>2</sup> dla gospodarstwa domowego 2-osobowego i dodatkowe 10 m<sup>2</sup> dla każdej kolejnej osoby w rodzinie). Ponadto przyjęto, że dane gospodarstwo domowe ponosi miesięczne wydatki na poziomie minimum socjalnego ustalanego przez Instytut Pracy i Spraw Socjalnych, zaś dochody netto gospodarstwa domowego w całości są przeznaczone na pokrycie minimum socjalnego oraz wydatków potencjalnie przeznaczonych na wynajem mieszkania na rynku lub obsługę kredytu mieszkaniowego zaciągniętego na zakup mieszkania (kredyt annuitetowy, 25-letni, oprocentowanie 6%<sup>13)</sup>). Zaproponowane w projekcie ustawy limity dochodów umożliwiające ubieganie się o najem mieszkania społecznego uwzględniają wyniki ww. analizy. Gospodarstwa domowe uzyskujące dochody powyżej zaproponowanych limitów mogą samodzielnie zaspokoić potrzeby mieszkaniowe na rynku najmu lub rynku mieszkań własnościowych. Możliwość zaspokojenia potrzeb na rynku jest różna w zależności od uwarunkowań lokalnych, jednak zaproponowany ustawowo limit został tak dobrany, aby umożliwić skorzystanie z możliwości najmu mieszkania społecznego tym gospodarstwom domowym, które tego potrzebują.

Efektem wprowadzenia zmiany zaproponowanej w art. 30 ust. 1 pkt 2 będzie obniżenie maksymalnej wartości dochodów gospodarstwa domowego, uprawniających do ubiegania się o najem lokali mieszkalnych w zasobach wybudowanych w ramach rządowego programu wsparcia. Proponowane w tym zakresie rozwiązania uwzględniają:

- a) wnioski z przeprowadzonej w 2014 r. przez Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju oceny dostępności mieszkań w kontekście instrumentów polityki mieszkaniowej państwa,
- b) zalecenia sformułowane w ramach przeprowadzonej w 2009 r. ewaluacji programu preferencyjnych kredytów udzielanych ze środków byłego KFM przez ekspertów Banku Światowego.

Uwzględniając powyższe przyjęto założenie, że racjonalną formą wypełnienia obecnej luki adresowania instrumentów wsparcia powinien być nowy instrument wspierający podaż mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach adresowany do gospodarstw domowych osiągających dochody mieszczące się maksymalnie w VI–VII decylnym rozkładzie wynagrodzeń, co odpowiada zaproponowanej w art. 30 ust. 1 pkt 2 podstawowej formule ustalania wysokości maksymalnych dochodów.

---

<sup>13)</sup> Obecnie oprocentowanie kredytów mieszkaniowych jest niższe i wynosi ok. 4%, jednak w celu zobiektywizowania wyników analizy przyjęto średnią wieloletnią (przeciętny WIBOR 3M z ostatnich 10 lat = ok. 4% + 2 pp. marży).

W porównaniu z aktualnym stanem prawnym, nowa formuła wyznaczająca maksymalne wartości dochodów uprawniających do najmu mieszkania społecznego w przypadku województw wpłynie na obniżenie obecnych wartości kryteriów dochodowych, ustalonych na podstawie art. 30 – przeciętnie o ok. 50% dla jednoosobowego gospodarstwa domowego i dwuosobowego gospodarstwa oraz ok. 43% dla trzyosobowego i czterosobowego gospodarstwa. W przypadku gospodarstw domowych jednoosobowych przewidziany limit dochodów będzie się mieścił w VI (w przypadku 9 województw) lub VII (w przypadku 7 województw) decylny rozkładów dochodów. Oznacza to, że teoretycznie (bez uwzględnienia innych kryteriów) o najem będzie się mogło ubiegać ok. 60–70% osób pobierających wynagrodzenie. Osoby osiągające wyższe dochody mogą się ubiegać o wsparcie w ramach programu „Mieszkanie dla młodych” lub korzystać z komercyjnej oferty mieszkaniowej. Określenie limitów dochodów na proponowanym poziomie zlikwiduje więc lukę w dostępie do instrumentów polityki mieszkaniowej.

Wraz z istotnym obniżeniem limitów dochodów uprawniających do najmu mieszkania na preferencyjnych zasadach, w przypadku lokalu położonego na terenie miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa projekt nowelizacji przewiduje ustalenie tych limitów na poziomie wyższym niż limity dotyczące pozostałej części województwa. Proponowane rozwiązanie bierze m.in. pod uwagę zasady określania maksymalnej stawki czynszu za najem mieszkania wybudowanego w ramach programów wsparcia, które w przypadku stolic województw w praktyce oznaczają ustalenie maksymalnego czynszu na poziomie wyższym niż w pozostałych lokalizacjach województwa. Zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy o niektórych formach ... podstawą określania maksymalnej stawki czynszu za najem mieszkania jest wartość odtworzeniowa, ogłaszana w każdym regionie odrębnie dla stolic województwa i pozostałej części województwa. W okresie od 2007 r. (ten okres uwzględnia już wprowadzenie odwołujących się do wskaźnika wartości odtworzeniowej programów wspierających rodziny w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych na rynku mieszkań użytkowanych w oparciu o prawo własności) przeciętne wartości obowiązujących wskaźników dla stolic województw kształtują się na poziomie o 20–30% wyższym od wartości wskaźników obowiązujących na pozostałym obszarze województwa. Zaproponowany w art. 30 ust. 1 pkt 2 współczynnik, który dla lokalu położonego na terenie miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa podwyższa o dodatkowe 20% wartość podstawy przyjętej dla ustalenia limitów dochodów, uwzględnia ww. zróżnicowania.

Porównanie istniejących i proponowanych limitów określających dochody osób ubiegających się o najem mieszkania wybudowanego w ramach rządowego programu wsparcia

	Aktualny limit dochodów w stosunku do przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia	Projektowany limit dochodów w stosunku do przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia (przeciętnie dla województw, z wyłączeniem stolic)	Projektowany limit dochodów w stosunku do przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia (stolice województw)
Gospodarstwa domowe 1-osobowe	156,0%	80,0%	96,0%
Gospodarstwa domowe 2-osobowe	234,0%	120,0%	144,0%
Gospodarstwa domowe 3-osobowe	286,0%	165,0%	198,0%
Gospodarstwa domowe 4-osobowe	338,0%	200,0%	240,0%
Gospodarstwa domowe 5-osobowe	390,0%	240,0%	288,0%

Źródło: szacunki własne MIiR w oparciu o dane GUS

Proponowana korekta limitów dochodowych koresponduje z istotnym zaleceniem Banku Światowego, sformułowanym w ramach ewaluacji programu preferencyjnych kredytów udzielanych ze środków b. KFM. Wnioski z przeprowadzonego w 2009 r. badania wskazywały na uzasadnienie dla rozróżnienia – w ramach wprowadzanych zmian ustawowych dotyczących TBS-ów – dwóch odrębnych kategorii przyszłej działalności towarzystw (zarówno pod względem zasad działania, jak również zasad i warunków dostępu do wsparcia publicznego). W ocenie ekspertów BŚ, zmodyfikowany w przyszłości program wspierający budowę społecznych mieszkań czynszowych o zwiększonym lub docelowo jedynym zaangażowaniu wsparcia publicznego (zwiększone wsparcie z budżetu państwa, również większe zaangażowanie kapitałowe ze strony gmin w celu wyeliminowania lub znaczącego ograniczenia partycypacji własnej najemców) powinien koncentrować działalność TBS-ów przede wszystkim na segmencie mieszkań adresowanych do osób o niższym poziomie dochodów. Proponowana zmiana zakładająca obniżenie górnego limitu dochodów gospodarstwa domowego, uprawniających do zawarcia umowy najmu mieszkania wybudowanego w ramach rządowego programu wsparcia w ocenie projektodawcy koresponduje z tym zaleceniem.

Ad 2. Zmiana wskaźnika GUS, będącego punktem odniesienia dla ustalenia wysokości limitów dochodowych – **art. 30 ust. 2**

Zgodnie z art. 30 ust. 2 ustawy, w aktualnym stanie prawnym Prezes Głównego Urzędu Statystycznego jest zobowiązany do ogłaszania co pół roku (w pierwszym i trzecim kwartale danego roku), w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, informacji o wysokości przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w województwach. Wskazany obowiązek publikacyjny został nałożony na Prezesa GUS w okresie uchwalenia

przepisów ustawy z dnia 27 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Biorąc pod uwagę zachodzące od tego czasu zmiany uwarunkowań gospodarczych (wskazane w art. 30 ust. 2 ustawy wyłączenie z podstawy wymiaru dochodów „wypłat z zysku lub nadwyżki bilansowej w spółdzielniach, z uwzględnieniem sfery budżetowej bez dodatkowych wynagrodzeń rocznych, bez Poczty Polskiej Spółki Akcyjnej i Telekomunikacji Polskiej - Spółka Akcyjna” straciło swoją aktualność i nie ma obecnie większego uzasadnienia), jak również podlegający zmianom zakres badań prowadzonych w ramach systemu statystyki publicznej, w projekcie ustawy zaproponowana została modyfikacja podstawy stanowiącej odniesienie dla określenia wysokości górnego limitu dochodów, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2.

Proponuje się, aby podstawą porównawczą, do której będą się odnosiły limity dochodów, był wskaźnik ogłaszany przez Główny Urząd Statystyczny na analogicznych zasadach jak ogólnokrajowy wskaźnik określający przeciętne wynagrodzenie miesięczne brutto w gospodarce narodowej, który obecnie jest ogłaszany przez GUS na podstawie art. 4 pkt 9 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1440). Proponowany wskaźnik stanowiłby jednolitą podstawę, wyznaczając limity dochodowe adresowania społecznych mieszkań czynszowych zarówno w nowym programie wsparcia, jak również w odniesieniu do użytkowania mieszkań wybudowanych w ramach programu realizowanego do 2009 r. w oparciu o środki b. Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w BGK.

Ponadto zakłada się, że nowy wskaźnik:

- zastąpi wskaźnik ogłaszany przez GUS w ramach aktualnych zobowiązań ustawowych – przeciętne wynagrodzenie miesięczne brutto w gospodarce narodowej byłoby ogłaszane również dla poszczególnych województw,
- będzie redukował częstotliwość obowiązków publikacyjnych GUS – w stosunku do obecnie obowiązujących przepisów wskaźnik ogłaszany byłby raz w roku, a nie dwa razy w roku; dane dotyczące wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej ogłaszane byłyby dla danego roku; dodatkowym uzasadnieniem takiego przesądzenia jest fakt, że dane dotyczące wynagrodzeń wykazują mniejszą zmienność rok do roku niż w poszczególnych kwartałach danego roku, co jest związane z sezonowością wypłat niektórych składników wynagrodzenia,
- ogłaszany byłby w formie komunikatu Prezesa GUS do końca IV kwartału roku następnego.

W związku ze zmianą wprowadzoną w art. 30 ust. 2 ustawy o niektórych formach ... w art. 4 projektu zawarta została korespondująca propozycja zmiany art. 90 ust. 7 ustawy z dnia 20 kwietnia 2004 r. o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy, przewidująca dostosowanie określonej w tym przepisie delegacji do zmodyfikowanych zobowiązań publikacyjnych Głównego Urzędu Statystycznego wynikających z art. 30 ust. 2 ustawy. Oba wskazane przepisy ww. aktów prawnych zawierają obecnie tożsame zobowiązanie spoczywające na Prezesie GUS. Mając na uwadze uproszczenie obowiązujących przepisów, proponowana w tym przypadku zmiana koresponduje z rekomendacjami zawartymi w dokumencie „Polityka migracyjna Polski – stan obecny i postulowane działania” (dokument przyjęty przez Radę Ministrów dnia 31 lipca 2012 r.), wskazującymi potrzebę zapewnienia przejrzystości regulacji prawnych w zakresie dostępu do polskiego rynku pracy (dla cudzoziemców i ich pracodawców).

Podsumowując dotychczas omówione propozycje zmian w art. 30 ustawy, poniżej przedstawiona została informacja o szacowanej wysokości maksymalnych dochodów gospodarstwa domowego najemcy lokali mieszkalnych w zasobach TBS-ów wybudowanych w ramach nowego programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego.

Szacowana maksymalna wysokość dochodów gospodarstwa domowego najemcy lokalu w zasobach TBS-ów, wybudowanych w ramach rządowego programu wsparcia (w PLN po zaokrągleniu)

województwo / stolica województwa	Szacowana wysokość przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w 2013 r.	Maksymalny dochód gospodarstwa domowego, stosownie do liczby osób w gospodarstwie domowym najemcy				
		1 os.	2 os.	3 os.	4 os.	wzrost na każdą kolejną osobę
dolnośląskie	3 869	3 095	4 643	6 384	7 738	1 548
Wrocław		3 714	5 571	7 660	9 285	1 857
kujawsko-pomorskie	3 322	2 658	3 987	5 481	6 644	1 329
Toruń/Bydgoszcz		3 189	4 784	6 578	7 973	1 595
lubelskie	3 489	2 791	4 186	5 756	6 977	1 395
Lublin		3 349	5 024	6 907	8 373	1 675
lubuskie	3 282	2 626	3 938	5 415	6 564	1 313
Gorzów Wlkp./Zielona Góra		3 151	4 726	6 498	7 877	1 575
łódzkie	3 510	2 808	4 212	5 792	7 020	1 404
Łódź		3 370	5 055	6 950	8 424	1 685
małopolskie	3 574	2 859	4 289	5 897	7 148	1 430
Kraków		3 431	5 147	7 077	8 578	1 716
mazowieckie	4 773	3 819	5 728	7 876	9 547	1 909
Warszawa		4 582	6 874	9 451	11 456	2 291
opolskie	3 473	2 779	4 168	5 731	6 947	1 389
Opole		3 334	5 002	6 877	8 336	1 667
podkarpackie	3 283	2 626	3 939	5 416	6 565	1 313
Rzeszów		3 151	4 727	6 500	7 878	1 576
podlaskie	3 433	2 746	4 119	5 664	6 865	1 373
Białystok		3 295	4 943	6 797	8 239	1 648
pomorskie	3 847	3 078	4 617	6 348	7 694	1 539
Gdańsk		3 693	5 540	7 617	9 233	1 847
śląskie	4 023	3 218	4 827	6 638	8 046	1 609

Katowice		3 862	5 793	7 965	9 655	1 931
świętokrzyskie	3 350	2 680	4 020	5 527	6 700	1 340
Kielce		3 216	4 824	6 633	8 040	1 608
warmińsko-mazurskie	3 265	2 612	3 918	5 387	6 529	1 306
Olsztyn		3 134	4 701	6 464	7 835	1 567
wielkopolskie	3 515	2 812	4 218	5 800	7 031	1 406
Poznań		3 375	5 062	6 960	8 437	1 687
zachodniopomorskie	3 539	2 831	4 247	5 840	7 078	1 416
Szczecin		3 398	5 096	7 007	8 494	1 699

Źródło: szacunki własne MliR w oparciu o dane GUS

Ad 3. Zmiana przepisów dotyczących okresowej weryfikacji dochodów gospodarstwa domowego najemcy lokalu wybudowanego przy wykorzystaniu rządowego programu wsparcia – **art. 30 ust. 3-6**

Zakłada się, że istotnym uzupełnieniem zmian korygujących progi dochodowe uprawniające do najmu mieszkań wybudowanych w ramach rządowego programu wsparcia będą zmiany wprowadzone w art. 30 ust. 3 i 5 ustawy.

Zmiana zawarta w **art. 30 ust. 3** przewiduje zmianę terminu składania deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim. Dotychczasowy termin składania deklaracji określony był na 30 kwietnia. Ze względu na fakt, że pokrywa się on z terminem składania deklaracji podatkowych, termin ten proponuje się przesunąć na 30 maja.

W dotychczasowym **art. 30 ust. 5 pkt 2** przewiduje się zmianę polegającą na wyłączeniu do odrębnego uregulowania sytuacji, w której najemca przekroczy próg dochodowy uprawniający do najmu w zasobach TBS-ów. W dotychczasowym stanie prawnym taki stan uprawniał towarzystwo do wypowiedzenia stawki czynszu najmu i określenia jej w nowej wysokości, bez uwzględnienia maksymalnej wysokości dopuszczalnej w zasobach TBS-ów. Z uwagi jednak na fakt, że formalne polepszenie sytuacji najemcy może mieć charakter nieznaczny (nawet przekroczenie o 1 zł progu powoduje automatyzm zmiany stawki czynszu), a rzeczywista sytuacja materialna najemcy i jego rodziny nie ulega znaczącej zmianie, uzasadnione jest wprowadzenie zasady proporcjonalnego podwyższenia czynszu w stosunku do dochodów.

Wyłączenie z pkt 2 ust. 5 art. 30 sytuacji przekroczenia progu dochodowego i określenie dla takiej sytuacji nowych konsekwencji prawnych wymaga dodania **pkt 3 w ust. 5 art. 30**. Ochrona uzasadnionych interesów najemcy, jak i wynajmującego została wyważona poprzez określenie, że nową stawkę określa się w wysokości o 1% wyższej od czynszu dotychczasowego za każdy 1% dochodu gospodarstwa domowego ponad

wysokość wynikającą z progu dochodowego. W przypadku przekroczenia progu dochodowego przez najemcę towarzystwo będzie miało obowiązek, a nie jak dotąd możliwość, wypowiedzenia umowy w części dotyczącej czynszu.

Jednocześnie w **art. 30 ust. 5 pkt 2** zostanie uregulowana sytuacja niezłożenia przez najemcę w terminie deklaracji o dochodach. W takiej sytuacji TBS będzie mogło wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu. Brak w tym zakresie obowiązku wypowiedzenia umowy najmu w części dotyczącej czynszu uwzględnia sytuacje niezawinionego przez najemcę przekroczenia terminu na dostarczenie towarzystwu deklaracji o dochodach (choćby z powodu choroby).

W dodanym **pkt 4 w ust. 5 art. 30** uregulowana została sytuacja uzyskania przez najemcę tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości. W porównaniu z aktualną regulacją (art. 30 ust. 6) wprowadzono konieczność obligatoryjnego zastosowania sankcji. W przypadku zaistnienia ww. przesłanki ustawa będzie zobowiązywała towarzystwo do wypowiedzenia umowy najmu w części dotyczącej czynszu lub rozwiązania umowy najmu, pozostawiając właścicielowi zasobu możliwość wyboru właściwego rozwiązania uwzględniającego ocenę zróżnicowanych stanów faktycznych. Konsekwencją wprowadzonej zmiany jest uchylenie **ust. 6 w art. 30**.

Dodanie w **art. 30 ust. 5a** ma na celu doprecyzowanie zakresu stosowania art. 28 ust. 2 (maksymalna wysokość czynszu) w odniesieniu do przepisów umożliwiających zastosowanie innej stawki czynszu w przypadkach określonych w ust. 5.

Ponadto wprowadzenie zasady obligatoryjnego stosowania czynszu wyższego niż dotychczasowy (art. 30 ust. 5 pkt 3 i 4) wymaga uwzględnienia przypadków losowych, jak np. utrata pracy, śmierć członka gospodarstwa domowego najemcy. W takich przypadkach wyłączenie stosowania zasady weryfikacji dochodów najemcy co 2 lata jest uzasadnione osiągnięciem dochodów niższych niż wykazane w deklaracji najemcy, na podstawie której został ustalony wyższy czynsz. Sytuację tę reguluje dodany w **art. 30 ust. 5b**.

W dodanym do **art. 30 ust. 5c** przewidziano sytuację, gdy najemca przekroczy dozwolony w art. 30 ust. 1 poziom dochodów uprawniających do najmu lokalu wybudowanego w ramach rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego, w trzech kolejnych deklaracjach składanych co dwa lata. Przyjęto, że sankcją za przekroczenie w trzech kolejnych deklaracjach progu dochodowego uprawniającego do najmu w zasobach TBS-ów – przy czym – wykazanie w trzeciej deklaracji dochodów przekraczających o



50% ustawowo określoną wysokość, skutkować będzie wypowiedzeniem umowy najmu. Rozwiązanie takie pozwoli na zachowanie rotacyjności zasobu, który co do zasady ma być tworzony dla osób średniozamożnych, których nie stać na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych na rynku komercyjnym.

Ponadto zmiany wymaga treść **art. 33f ust. 6**. Zmiana ta polega na zastąpieniu wyrażenia „udzielonych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego albo udzielonych na podstawie art. 15a ust. 2 pkt 1” wyrażeniem „udzielonych na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r.”. Wnioski o kredyt złożone w Banku Gospodarstwa Krajowego do dnia 30 września 2009 r. obejmują cały portfel byłego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (zlikwidowanego przepisami ustawy z dnia 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw - Dz. U. Nr 65, poz. 545), jak również kredyty udzielone przez Bank po likwidacji KFM. Zgodnie z art. 17 ust. 4 ustawy z dnia 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa (...), Bank Gospodarstwa Krajowego jest zobowiązany udzielać kredytów i dokonywać ich wypłat na podstawie wniosków złożonych do dnia 30 września 2009 r., przez TBS-y, spółdzielnie mieszkaniowe oraz gminy na cele i na warunkach określonych w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy. Przepisy wykonawcze wydane na podstawie przepisów obowiązujących przed likwidacją KFM (rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 listopada 2007 r. w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków) pozwalały na składanie wniosków w Banku w okresie od 1 sierpnia do 30 września każdego roku.

Pomimo zmian wprowadzonych w aktualnym rozdziale 2a ustawy, których celem jest uruchomienie konkretnego rządowego programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego, w art. 33f ust. 6 ustawy o niektórych formach... proponuje się pozostawienie bez zmian sformułowania wskazującego „rządowe programy” popierania budownictwa mieszkaniowego jako cel określonego w tym przepisie zobowiązania. Szerzej określony zakres przeznaczania środków koresponduje z przepisami ustawy z dnia 14 marca 2003 r. o Banku Gospodarstwa Krajowego, w szczególności z art. 5 ust. 1 pkt 7 ustawy o BGK, zgodnie z którym do zadań Banku należy m.in. „wspieranie rozwoju budownictwa

mieszkaniowego, w szczególności budownictwa mającego na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem, zgodnie z odrębnymi przepisami lub w ramach realizacji rządowych programów”.

Treść **art. 2 projektu nowelizacji** jest związana z projektowaną zmianą modelu finansowania dopłat do preferencyjnych kredytów lub obligacji, wymaga również uwzględnienia zmian w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2014 r. poz. 711). Do wydatków, które mogą być ponoszone z Funduszu Dopłat, określonych w art. 5 ust. 3 pkt 1c dodano: „dopłaty do oprocentowania kredytów lub obligacji w ramach realizacji programu rządowego popierania budownictwa mieszkaniowego, o którym mowa w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 255).

Z uwagi na przewidzianą w projekcie ustawy propozycję zmiany wysokości partycypacji wnoszonej przez najemcę do 20% kosztów budowy lokalu, nowelizacją objęto również ustawę z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 2013 r. poz. 763) w zakresie możliwości uzyskania premii gwarancyjnej (**art. 3 ust. 1 pkt 9**). Projekt przewiduje możliwość uzyskania premii gwarancyjnej w przypadku dokonania wpłaty na podstawie umowy w sprawie partycypacji, o której mowa w art. 29a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, w wysokości nie niższej niż 10% ostatecznych kosztów budowy, przypadających na dany lokal mieszkalny. Tym samym obniżeniu uległ próg wysokości wniesionej partycypacji z 20% na 10%. Ponadto wprowadzenie nowelizacją ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego nowych instrumentów preferencyjnego finansowania społecznego budownictwa czynszowego powoduje konieczność zmiany również w **art. 3 ust. 1 pkt 8** ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych, który pozwala właścicielowi ksiąteczki mieszkaniowej ubiegać się o premię gwarancyjną również w przypadku wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym wybudowanym w ramach dotychczas funkcjonującego preferencyjnego finansowania realizowanego przez BGK, w tym KFM, w wysokości przekraczającej 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

Z uwagi na przewidzianą w ustawie zmianę zasad i warunków najmu przez podmioty korzystające z preferencyjnego finansowania w ramach rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego, konieczne jest wprowadzenie **przepisu przejściowego (art. 6 ust. 1)** określającego status prawny tych umów najmu, które zostały zawarte przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej. Należy mieć na uwadze, że umowy najmu zawarte przed wejściem w życie ustawy nowelizującej zawierane były na gruncie innego stanu prawnego, w szczególności odnoszącego się do maksymalnej wysokości stawki czynszu najmu, progów dochodowych oraz wysokości partycypacji. Uzasadnione jest, w celu ochrony praw nabytych, poddanie tych umów dotychczasowym przepisom. Strony umowy najmu, w szczególności najemcy, zdecydowali się wejść w określony stosunek prawny na zasadach wynikających z ówczesnie obowiązujących przepisów prawa w tym względzie. Zmiana w tym zakresie spowodować może – niezależną od stron umowy – niemożliwość pozostawania w danym stosunku prawnym. Analogicznie w stosunku do umów określających wysokość i zasady wnoszenia kwoty partycypacji, uzasadnione jest utrzymanie stosowania do tych stosunków prawnych dotychczasowej regulacji (**art. 7**).

Przepis **art. 6 ust. 2** projektu jest związany z zakładaną zmianą trybu i formy ogłaszania przez Prezesa GUS okresowej informacji o poziomie przeciętnych wynagrodzeń w województwach, będących podstawą weryfikacji uprawnień dochodowych najemców (propozycja zmiany art. 30 ust. 2 ustawy została omówiona w innej części uzasadnienia projektu). Ma on charakter doprecyzowujący sytuację okresowej weryfikacji dochodów najemców, których umowy zostały zawarte przed dniem wejścia w życie projektowanych zmian, a która nadal będzie dokonywana na podstawie dotychczas obowiązujących przepisów art. 30 ustawy. Zgodnie z projektem, po wejściu w życie przepisów korygujących ogłaszaną obecnie informację GUS (wraz z uproszczeniem trybu, tj. wprowadzeniem jednego ogłoszenia w roku), nowa informacja Prezesa GUS będzie również stanowiła podstawę do ustalania limitów dochodowych na zasadach dotychczasowego art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy. Biorąc pod uwagę przewidywane ograniczenie częstotliwości obowiązków publikacyjnych GUS, związanych z obwieszczeniem wydawanym na podstawie art. 30 ust. 2 ustawy, w **art. 8 projektu** ustawy przewidziano rozwiązanie formułujące zasady przejściowe, w oparciu o które będą ustalane progi dochodowe, wskazane w art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy. Do dnia pierwszego ogłoszenia Prezesa GUS, dokonanego na podstawie zmienionej delegacji w art. 30 ust. 2 ustawy, wysokość ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwie będzie przyjmowana na podstawie ostatniego

ogłoszenia Prezesa GUS, które zostało wydane na podstawie art. 30 ust. 2 ustawy przed jej nowelizacją.

W proponowanym art. 9 ustawy określone zostały maksymalne kwoty dofinansowania Funduszu Dopłat środkami budżetu państwa w poszczególnych latach realizacji 10 kolejnych edycji programu wsparcia, a także mechanizm korygujący. Wskazane kwoty zostały oszacowane przez BGK na podstawie parametru wysokości dopłat do oprocentowania (zgodnie z projektowanym art. 15c ust. 2 ustawy), uzgodnionym modelem spłaty należnych BGK dopłat do oprocentowania wykorzystującego możliwość jednorazowego rozliczenia „balonowego” (model niepowodujący wieloletnich zobowiązań budżetowych w całym okresie spłaty udzielonego przez BGK finansowania) oraz uzgodnioną ramowo skalą finansowania (efekty rzeczowe). Szczegółowemu omówieniu przyjętych rozwiązań została poświęcona część uzasadnienia projektu ustawy, wskazująca na uwarunkowania finansowe realizacji zakładanego programu wsparcia.

Ust. 2 art. 9 ustawy wskazuje natomiast organ odpowiedzialny za monitorowanie wykorzystania określonego w ust. 1 limitu wydatków na dany rok, a także za wdrożenie przyjętego w ust. 3 mechanizmu korygującego. Zgodnie z nim Bank Gospodarstwa Krajowego udziela finansowania zwrotnego wyłącznie do wysokości gwarantującej wypłatę dopłat do oprocentowania w kwocie nieprzekraczającej maksymalnego ustalonego na dany rok limitu środków budżetu państwa. Zastrzeżenie to pozwoli na uniknięcie przekroczenia założonych w ustawie wydatków budżetu państwa. Ust. 4 uzupełnia przepis ust. 3 o wskazanie, że szczegółowe zasady zapewniające zachowanie przyjętego na dany rok budżetowy maksymalnego limitu określi rozporządzenie, wydane na podstawie art. 15b ust. 5 ustawy.

**Art. 10 projektu** ustawy przewiduje wejście w życie znowelizowanych przepisów z zachowaniem 14 dni *vacatio legis*. Proponowany termin uwzględnia:

- brak konieczności podjęcia istotnych działań dostosowujących. Potrzeba taka mogłaby wynikać ze zmiany zasad gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym (projekt przewiduje co do zasady utrzymanie dotychczasowych rozwiązań w przypadku umów najmu zawartych przed zmianą przepisów) lub ze zmiany zasad prowadzenia działalności przez TBS-y (projekt nie przewiduje zmian zawężających przedmiot działania TBS-ów, uzasadniających konieczność dostosowań),
- zapewnienie ciągłości stosowania obecnych mechanizmów ustawowych (z uwagi na proponowane rozwiązania przejściowe),

- społeczne uzasadnienie dla możliwie szybkiego wejścia w życie zmian ustawowych. Zmiany te będą umożliwiały podjęcie kolejnych działań wdrażających nowy instrument wsparcia społecznego budownictwa czynszowego, zgodnie z głównym uzasadnieniem przedłożonego projektu ustawy.

Wyjątkiem od powyższej normy będzie ustanowienie dłuższego *vacatio legis* w stosunku do art. 1 pkt 6 ustawy, w zakresie dotyczącym nałożenia na ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa obowiązku składania Radzie Ministrów sprawozdania z realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego wraz z oceną wdrażania i rekomendacjami na kolejny rok, który wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2017 r.

### **Przedkładany projekt ustawy jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.**

Projektowana regulacja nie wpływa na ograniczenie uznaniowości, ale ma wpływ na uproszczenie stosowanych procedur poprzez likwidację procedury administracyjnej polegającej na zatwierdzaniu przez ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa statutów oraz umów towarzystw budownictwa społecznego, oraz wszelkich ich zmian.

Projekt rozporządzenia nie zawiera przepisów technicznych i w związku z tym nie podlega procedurze notyfikacji w rozumieniu 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, z późn. zm.).

Projektowana regulacja nie mieści się w zakresie przedmiotowym zagadnień podlegających konsultacjom z Europejskim Bankiem Centralnym zgodnie z art. 2 ust. 1 decyzji Rady z dnia 29 czerwca 1998 r. w sprawie konsultacji Europejskiego Banku Centralnego udzielanych władzom krajowym w sprawie projektów przepisów prawnych (Dz. Urz. UE L 189 z 03.07.1998 r., s. 42; Dz. Urz. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 1, t. 1, s. 446).

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414, z późn. zm.), projekt został zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji.

<p><b>Nazwa projektu</b> Ustawa o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw</p> <p><b>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące</b> Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju</p> <p><b>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu</b> Paweł Orłowski, Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury i Rozwoju</p> <p><b>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu</b> Anna Kowalczyk, Główny Specjalista w Wydziale Budownictwa Społecznego w Departamencie Mieszkalnictwa (MliR), tel. 22 522 53 14, e-mail: kowalczyka@mir.gov.pl</p>	<p><b>Data sporządzenia</b> 08 czerwca 2015 r.</p> <p><b>Źródło:</b> Wykaz prac legislacyjnych Rady Ministrów</p> <p><b>Nr w wykazie prac:</b> UD 191</p>
---	---

## OCENA SKUTKÓW REGULACJI

### 1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Wobec stopniowej redukcji statystycznego deficytu mieszkaniowego podstawową barierą dalszej poprawy stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w Polsce jest problem ograniczonej dostępności cenowej mieszkań. Problem ten w największym zakresie ogniskuje się w grupach ludności o niskich dochodach oraz w odniesieniu do gospodarstw domowych o szczególnych potrzebach mieszkaniowych (w szczególności rodziny z dziećmi). Analizy dostępności mieszkań wskazują przy tym na występowanie luki w dostępie do instrumentów wsparcia mieszkalnictwa przez te osoby i rodziny, które uzyskują zbyt wysokie dochody, aby móc ubiegać się o lokal komunalny, a jednocześnie zbyt niskie, aby uzyskać możliwość zaciągnięcia kredytu na zakup mieszkania na własność, nawet przy wykorzystaniu programu „Mieszkanie dla młodych”.

### 2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

**Rekomendowane rozwiązanie:** systemową odpowiedzią polityki mieszkaniowej na problem opisany w punkcie 1. powinien być rozwój segmentu dostępnych mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach.

**Narzędzie interwencji:** konieczność utrzymania czynszów na poziomie adekwatnym do uwarunkowań dochodowych docelowych najemców społecznego budownictwa czynszowego sprawia, że jednym z warunków rozwoju tego segmentu rynku jest wsparcie władz publicznych. Do 2009 r. w Polsce rolę systemowego instrumentu wsparcia takiego społecznego budownictwa czynszowego pełnił preferencyjny kredyt udzielany przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. W ocenie projektodawcy (MliR), popartej analizami prowadzonymi we współpracy z BGK, po likwidacji w 2009 r. KFM możliwa jest nadal kontynuacja przez BGK akcji finansowania społecznego budownictwa na wynajem w oparciu o preferencyjny kredyt. Działalność taka wymaga jednak m.in. zmian ustawowych, w szczególności zmian w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Pozwolą one:

- 1) adekwatnie uregulować wymagany model interwencji publicznej (po likwidacji KFM forma dopłat do oprocentowania) oraz
- 2) dostosować przepisy określające zasady działania tbs oraz zasady, na jakich eksploatowany jest społeczny zasób czynszowy, do nowego produktu finansowego oraz do aktualnych uwarunkowań rynku mieszkaniowego.

**Oczekiwany efekt:** uruchomienie preferencyjnej akcji kredytowej BGK w segmencie społecznego budownictwa czynszowego, w okresie 10 lat, umożliwiającą objęcie finansowaniem co najmniej 30 tys. nowych mieszkań.

### 3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?<sup>14)</sup>

W większości państw UE mieszkania dostępne cenowo zapewniają systemy społecznego budownictwa czynszowego. Największe zasoby tych mieszkań posiadają rozwinięte rynki w Europie, w takich krajach jak Holandia, Austria, Dania, Szwecja, Wielka Brytania i Francja. Bardzo specyficzny system mieszkań „czasowo społecznych” (przez okres trwania kontaktu) posiadają Niemcy.

Wspomaganie społecznego budownictwa czynszowego w państwach Europy Zachodniej odbywa się przy użyciu zróżnicowanych instrumentów, od niskoprocentowanych, długoterminowych kredytów, przez rozmaite ulgi podatkowe i gwarancje, po przekazywane po cenach niższych od rynkowych, czy nawet bezpłatnie, tereny budowlane. W związku z kryzysem finansowym znacznej redukcji uległy wszelkie bezzwrotne formy wsparcia (subwencje), natomiast więcej jest

<sup>14)</sup> Opracowania tematyczne, m.in. Le logement social en Europe au début du XXI siècle, pod redakcją Claire Lévy-Vroelant i Christian Tutin, Presses Universitaires de Rennes, 2010; Loger l'Europe – Le logement social dans tous ses Etats, praca zbiorowa, La Documentation Française, 2011; Policies to promote access to good-quality affordable housing, DELSA/ELSA/WP1(2014)1.

działań wpływających bezpośrednio lub pośrednio na oprocentowanie kredytów.

Specyficzne organizacje/fundusze kredytowe udzielające niskooprocentowanych kredytów zachowały się np. we Francji i w Austrii. Niskooprocentowane kredyty są udzielane również w Danii. W Finlandii zajmująca się udzielaniem niskooprocentowanych kredytów organizacja ARA od 2004 roku wykupuje część odsetek od kredytów zaciąganych na prywatnych rynkach finansowych. Obniżenie kosztu kredytów może być również dokonane przez np. udzielanie różnorodnych gwarancji czy grupowanie się kredytobiorców w większe organizacje mogące korzystniej zaciągać kredyty (w Anglii w imieniu niewielkich stowarzyszeń kredyty zaciąga Housing Finance Corporation).

Generalnie mimo kryzysu rola państwa w finansowaniu społecznego budownictwa czynszowego pozostała duża, choć uległa pewnej ewolucji. Coraz częściej finansowanie odbywa się na prywatnym rynku kapitałowym, a kredyty uzyskują niższe od rynkowego oprocentowanie dzięki gwarancjom publicznym – państwowym lub samorządowym. Takie możliwości mają jednak tylko organizacje zajmujące się budownictwem społecznym w krajach o długoletnim i ugruntowanym systemie wsparcia tego typu budownictwa.

Podsumowując, wspomaganie budownictwa społecznego oparte na preferencyjnych długoterminowych kredytach, w tym zwłaszcza dążące do obniżenia oprocentowania kredytu, jest nadal podstawowym instrumentem wspierającym ten segment budownictwa mieszkaniowego. Instrument taki – w różnych formach częściowo wskazanych powyżej – występuje m.in. w takich krajach jak Francja, Wielka Brytania, Dania, Finlandia, Austria, Irlandia i Belgia.

W krajach o długiej tradycji funkcjonowania budownictwa społecznego, dzięki spłacie wcześniej zaciąganych zobowiązań na budowę, nie bez znaczenia jest też możliwość finansowania części inwestycji na rynku prywatnym oraz z własnych środków organizacji budownictwa społecznego uzyskiwanych np. w formie płaconych przez lokatorów czynszów.

Mając na uwadze ograniczone środki dostępne na mieszkalnictwo w ramach budżetu państwa, wybór formy wsparcia w postaci dopłaty do oprocentowania finansowania udzielanego z własnych środków przez Bank Gospodarstwa Krajowego pozwoli osiągnąć większe efekty przy stosunkowo niskiej interwencji ze środków budżetu państwa.

#### 4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Bank Gospodarstwa Krajowego	1	Dane MliR	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Reaktywacja preferencyjnej akcji kredytowania społecznego budownictwa czynszowego (zgodne z misją BGK) – możliwość otrzymania kwot niezbędnych do pokrycia preferencji w oprocentowaniu i kosztów obsługi rządowego programu.</li> <li>2. Poprawa warunków prowadzenia działalności na rynku mieszkaniowym przez dotychczasowych kredytobiorców portfela byłego KFM (towarzystwa budownictwa społecznego i spółdzielnie mieszkaniowe).</li> </ol>
Gminy	2479	Dane MAiC	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nowy instrument realizacji konstytucyjnych zadań JST w zakresie mieszkalnictwa (preferencyjne finansowanie budownictwa mieszkań na wynajem jako instrument polityki mieszkaniowej gmin).</li> <li>2. Rozwój zasobów dostępnych mieszkań czynszowych na terenie gminy poprzez współpracę JST z podmiotem zewnętrznym.</li> <li>3. Poprawa warunków prowadzenia działalności na rynku mieszkaniowym przez tbs-y (spółki utworzone najczęściej przez JST, zaangażowane bezpośrednio w realizację lokalnych polityk mieszkaniowych).</li> </ol>
Towarzystwa budownictwa społecznego	242	Dane MliR	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kontynuacja podstawowej działalności polegającej na budowie i eksploatacji mieszkań na zasadach najmu w segmencie dostępnych mieszkań czynszowych (preferencyjny instrument wsparcia).</li> <li>2. Lepsze dostosowanie warunków prowadzenia działalności na rynku mieszkaniowym w dotychczas posiadanym zasobie do zmiennych</li> </ol>

			uwarunkowań rynku, po likwidacji KFM.
Spółdzielnie Mieszkaniowe	2152 (spółdzielnie mieszkaniowe prowadzące zgodnie z systemem REGON działalność w zakresie budownictwa)	Mały rocznik statystyczny 2013	Możliwość budowy i eksploatacji mieszkań na zasadach najmu w segmencie dostępnych mieszkań czynszowych.
Spółki gminne (inne niż gminne tbs)	Brak danych	Brak danych	Lepsze warunki do budowy i eksploatacji mieszkań na zasadach najmu w segmencie dostępnych mieszkań czynszowych (preferencyjny instrument wsparcia; spółka gminna jako jedna z form prowadzenia przez JST lokalnej polityki mieszkaniowej).
Gospodarstwa domowe - przyszli lokatorzy mieszkań społecznych czynszowych	co najmniej 30 000 <sup>15)</sup>	Szacunki MliR i BGK	Poprawa dostępności cenowej mieszkań i możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez gospodarstwa domowe, w przypadku których dochody nie przekraczają limitów ustawowych (efekt zwiększenia liczby mieszkań czynszowych wynajmowanych na warunkach preferencyjnego czynszu na rynkach lokalnych).

### 5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Przygotowanie projektu poprzedził okres konsultacji wstępnych założeń nowego programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego, w tym konsultacji propozycji zmian w ustawie towarzyszących wdrożeniu projektowanego instrumentu finansowania. Wnioski z przeprowadzonych konsultacji wstępnych wpłynęły na przygotowanie niniejszej propozycji zmian ustawowych. Założenia koncepcji programu wsparcia, przygotowane we współpracy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, były przedmiotem dyskusji na roboczych spotkaniach konsultacyjnych zorganizowanych w MliR, w których wzięli udział przedstawiciele środowisk zrzeszających dotychczasowych inwestorów społecznego budownictwa czynszowego oraz BGK (konferencje konsultacyjne w dnia 8 sierpnia oraz 22 września 2014 r. Również w ramach wstępnych konsultacji w dniu 27 października 2014 r. w siedzibie Banku Gospodarstwa Krajowego odbyło się spotkanie przedstawicieli BGK, MliR, samorządu terytorialnego oraz środowisk eksperckich, poświęcone omówieniu kwestii związanych z uruchomieniem nowego programu społecznego budownictwa czynszowego.

Do formalnych uzgodnień międzyresortowych oraz konsultacji społecznych projekt ustawy został przekazany w dniu 8 grudnia 2014 r. W ramach konsultacji społecznych projekt ustawy został skierowany do Banku Gospodarstwa Krajowego, związków zrzeszających jednostki samorządu terytorialnego (ZMP, UMP), organizacji reprezentujących sektor budowlany, w szczególności inwestorów społecznego budownictwa czynszowego, organizacji społecznych zajmujących się mieszkalnictwem, oraz związków zawodowych. W ramach konsultacji zostały dodatkowo zorganizowane dwa spotkania: w dniu 17 grudnia 2014 r. z reprezentantami środowiska towarzystwa budownictwa społecznego oraz w dniu 15 stycznia 2015 r. z przedstawicielami samorządów terytorialnych.

Projekt ustawy uwzględnia szereg propozycji zgłoszonych w ramach konsultacji społecznych, m.in. w zakresie wysokości partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, sposobu waloryzacji zwracanej kwoty partycypacji w przypadku rezygnacji z najmu w zasobach towarzystwa budownictwa społecznego, przedmiotu działalności towarzystw budownictwa społecznego czy też wysokości czynszów w zasobach realizowanych w ramach nowego programu.

W dniu 28 stycznia 2015 r. projekt ustawy został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego.

### 6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z 2014 r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]												
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0-10)	
<b>Dochody ogółem</b>													
budżet państwa													
JST													

<sup>15)</sup> Szacowana skala oddziaływania projektu dotyczy lokatorów mieszkań społecznych czynszowych wybudowanych w ramach 10 edycji nowego programu wsparcia. Liczba pomija dodatkowy efekt wynikający z rotacyjnego charakteru mieszkań czynszowych, wynajmowanych na warunkach preferencyjnych wyłącznie uprawnionym dochodowo gospodarstwom domowym – w przypadku trwałej poprawy warunków dochodowych w gospodarstwie domowym najemcy programu i związanej z tym decyzji o rozwiązaniu umowy najmu zwalniane mieszkanie będzie udostępniane na warunkach preferencyjnych kolejnym gospodarstwom domowym.



pozostałe jednostki (oddzielnie)												
<b>Wydatki ogółem</b>	-	<b>1,5</b>	<b>7,2</b>	<b>12,8</b>	<b>18,2</b>	<b>346,2</b>	73,2	73,2	73,2	73,2	73,2	<b>751,9</b>
budżet państwa	-	1,5 <sub>16)</sub>	7,2	12,8	18,2	346,2	73,2	73,2	73,2	73,2	73,2	751,9
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												
<b>Saldo ogółem</b>	-	<b>1,5</b>	<b>7,2</b>	<b>12,8</b>	<b>18,2</b>	<b>346,2</b>	73,2	73,2	73,2	73,2	73,2	<b>751,9</b>
budżet państwa	-	<b>1,5</b>	<b>7,2</b>	<b>12,8</b>	<b>18,2</b>	<b>346,2</b>	73,2	73,2	73,2	73,2	73,2	<b>751,9</b>
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												
Źródła finansowania	Fundusz Dopłat (Fundusz Dopłat w zakresie projektowanego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego będzie zasilany ze środków budżetowych określanych corocznie w ustawie budżetowej – w części 18. Budownictwo, lokalne planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo).											
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	<p>Zgodnie z założeniami nowego programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego w ocenie skutków regulacji przyjęto realizację 10 edycji programu, finansującego łącznie co najmniej 30 tys. lokali mieszkalnych na wynajem. Zakładając realizację programu w oparciu o preferencyjny kredyt oprocentowany w formule stopy zmiennej wg stawki WIBOR 3M bez marży, przyjęto ponadto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– mechanizm wsparcia ze środków publicznych w formie dopłat dla BGK, warunkujących zachowanie preferencyjnych warunków finansowania (dopłata pokrywająca różnicę pomiędzy oprocentowaniem nominalnym a preferencyjnym, w wysokości 130 pkt bazowych – 1,3% powyżej stawki WIBOR);</li> <li>– wolumen finansowania preferencyjnego w ramach rocznej edycji na poziomie 455 mln zł;</li> <li>– sfinansowanie co najmniej 30 tys. mieszkań o średniej powierzchni 50 m<sup>2</sup>, przyjmując przeciętny koszt budowy 1 m<sup>2</sup> na poziomie 4 tys. zł (przeciętny LtV 65%, przy maksymalnym LtV na poziomie 75%).</li> </ul> <p>Biorąc pod uwagę konieczność zapewnienia takich warunków bieżącej obsługi zobowiązań z tytułu kredytu, które umożliwiłyby będą utrzymywanie czynszów na poziomie preferencyjnym, określony we współpracy z BGK zestaw parametrów zakładanego produktu kredytowego przewiduje m.in. maksymalny okres spłaty kredytu na poziomie 30 lat. Pomimo przyjętego modelu interwencji w formie dopłat do oprocentowania długoterminowych kredytów założenia koncepcji programu nie przewidują powstania wieloletnich zobowiązań finansowych po stronie budżetu państwa. Przyjęto, że w pierwszym roku istotnego spadku aktualnych wydatków budżetowych na mieszkalnictwo (związanego z zakończeniem okresu przyjmowania nowych wniosków w programie MdM<sup>17)</sup>) dokonane zostanie jednorazowe rozliczenie całości pozostałych zobowiązań budżetu państwa z tytułu dopłat do oprocentowania. Zakładane rozliczenie uwzględnia tym samym wycenę przez BGK przyszłych nominalnych kwot dopłat, tj. bierze pod uwagę wartości nominalne przyszłych dopłat, należnych za poszczególne okresy spłat rat kapitałowo-odsetkowych, zdyskontowane na rok dokonywania jednorazowej „dopłaty balonowej”.</p> <p>Zakładany model rozliczeń został opracowany w uzgodnieniu z Bankiem Gospodarstwa Krajowego – w obliczeniach wykorzystano również analizy BGK w zakresie możliwych źródeł akcji kredytowej w ramach programu, kosztów obsługi programu oraz poziomu dotacji umożliwiającej preferencyjne oprocentowanie kredytów oraz pokrycie kosztów związanych z programem.</p> <p>Ocena oddziaływania rozwiązań na sektor finansów publicznych miała charakter konserwatywny. W szacunkach pominięto ocenę dodatkowych wpływów do budżetu państwa, związanych z generowaniem w ramach programu nowych inwestycji budownictwa mieszkaniowego. Pominięto również trudno kwantyfikowalny w ujęciu pieniężnym, pozytywny efekt uruchomienia nowego programu dla sytuacji JST: zwiększenie liczby mieszkań możliwych do wykorzystania w ramach</p>											

<sup>16)</sup> Zakłada się, że środki pokrywające zapotrzebowanie na dotację w pierwszym i ew. częściowo drugim roku programu zostaną pokryte ze środków pochodzących ze spłat do Funduszu Dopłat części umorzenia kredytów z b. KFM, dokonywanych w związku z wykupem mieszkań w spółdzielniach – zasilenie budżetowe programu w tym okresie może nie być wymagane.

<sup>17)</sup> Opracowanie koncepcji programu poprzedziła ocena prognozowanego poziomu i struktury wydatków na mieszkalnictwo w okresie najbliższych lat, której celem było określenie modelu finansowania programu, który nie będzie powodował wzrostu obecnego poziomu wydatków ponoszonych w ramach części 18. – kwestia ta została omówiona w uzasadnieniu do projektu ustawy.

		prowadzonej lokalnej polityki mieszkaniowej, wykorzystanie pozyskanych na obszarze gminy nowych zasobów jako środka zapewniającego racjonalną alokację lokatorów w mieszkaniowym zasobie gminy (proces tzw. łańcucha przeprowadzek), jak również – w ujęciu strategicznym – stworzenie lepszych podstaw do działań racjonalizujących politykę mieszkaniową JST.							
<b>7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe</b>									
Skutki									
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	4	5	10	Łącznie (0-10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z 2014 r.)	duże przedsiębiorstwa								
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	-	450	450	450	450	450	450	4500 <sup>18)</sup>
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	-	-	-	-	-	-	-	-
	(dodaj/usuń)								
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	Poprawa sytuacji w zakresie mobilności na rynku pracy (wzrost zasobów mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu).							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Uzyskanie możliwości kontynuowania nowej działalności inwestycyjnej w zakresie społecznego budownictwa czynszowego, w przypadku gestorów społecznego zasobu mieszkań czynszowych. Poprawa sytuacji w zakresie mobilności na rynku pracy (wzrost zasobów mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu).							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Nowe możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w docelowych grupach adresowania programu społecznego budownictwa czynszowego.							
	(dodaj/usuń)								
Niemierzalne	(dodaj/usuń)								
	(dodaj/usuń)								
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	<p>W obliczeniach wykorzystano analizy BGK w zakresie możliwych źródeł akcji kredytowej w ramach programu, kosztów obsługi programu oraz poziomu dotacji umożliwiającej preferencyjne oprocentowanie kredytów oraz pokrycie kosztów związanych z programem.</p> <p>Jak wskazano w przypisie nr 18 do tabeli, kwota 4,5 mld zł określa zakładany wolumen akcji kredytowej w 10-letnim okresie realizacji programu. Bezpośrednią korzyścią dla kredytobiorcy (sektor małych i średnich przedsiębiorstw) stanowiła będzie różnica między oprocentowaniem kredytu udzielanego na warunkach rynkowych i oprocentowaniem kredytu udzielanego na warunkach preferencyjnych.</p>								
<b>8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu</b>									
<b>X nie dotyczy</b>									
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).					<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy				
<input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:					<input type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:				
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.					<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy				
Komentarz:									

<sup>18)</sup> Dotyczy łącznej kwoty preferencyjnych kredytów udzielanych w ramach programu.

## 9. Wpływ na rynek pracy

Wzrost zasobów mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu może pozytywnie oddziaływać na rynek pracy jako czynnik kreujący lepsze warunki do poprawy mobilności pracowników (mieszkanie czynszowe w miejscu lub w pobliżu miejsca zatrudnienia).

Ponadto uruchomienie programu wpłynie na powstanie nowych inwestycji mieszkaniowych. Zależność taka wystąpi bezpośrednio, z uwagi na fakt objęcia programem społecznego budownictwa czynszowego inwestycji nieznajdujących alternatywnych form podaży na rynku mieszkaniowym. Z efektem tym będzie związanych szereg pozytywnych oddziaływań na rynek pracy, takich jak wzrost zatrudnienia w przedsiębiorstwach specjalizujących się w robotach budowlano-montażowych, produkcji i dystrybucji materiałów budowlanych czy wyposażenia mieszkań.

## 10. Wpływ na pozostałe obszary

<input type="checkbox"/> środowisko naturalne <input type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny <input type="checkbox"/> inne:	<b>X demografia</b> <input type="checkbox"/> mienie państwowe	<input type="checkbox"/> informatyzacja <input type="checkbox"/> zdrowie
--	--	---

Omówienie wpływu

Efekty projektowanej regulacji mogą pozytywnie oddziaływać na podejmowanie decyzji o założeniu lub rozwoju rodziny – finansowane w ramach nowego programu mieszkania społeczne czynszowe będą kierowane do gospodarstw domowych, w szczególności rodzin, które uzyskują zbyt wysokie dochody, aby móc ubiegać się o lokal komunalny, a jednocześnie zbyt niskie, aby uzyskać możliwość zaciągnięcia kredytu na zakup mieszkania na własność, nawet przy wykorzystaniu programu „Mieszkanie dla młodych”. Ponadto zakłada, że wnioski o preferencyjny kredyt będą podlegały ocenie BGK przeprowadzonej w oparciu o zestaw kryteriów uwzględniających istotne aspekty dotyczące samego przedsięwzięcia – w dostępie do finansowania premiowane będą projekty adresowane w większym zakresie do rodzin z dziećmi.

## 11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Planuje się, że proponowane rozwiązania wejdą w życie w III kw. 2015 r.

Jak wskazano obszernie w uzasadnieniu do projektu ustawy, zasadniczym celem regulacji będzie realizacja nowego rządowego programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego. W tym zakresie przewiduje się uruchomienie naboru wniosków kwalifikacyjnych przez BGK w IV kw. 2015 r. W kolejnych latach nabór wniosków będzie powtarzany w każdym roku realizacji programu. Pierwsze efekty rzeczowe realizacji programu, w postaci mieszkań oddanych do użytkowania, pojawią się najwcześniej w 2017 r. W każdym roku realizacji programu BGK będzie podpisywać umowy kredytowe, które pozwolą na sfinansowanie budowy co najmniej 3 tysiące mieszkań. W związku z tym w całym okresie realizacji programu powinna być zakontraktowana budowa co najmniej 30 tysięcy mieszkań. Należy jednak podkreślić, że docelowy efekt rzeczowy (co najmniej 30 tysięcy mieszkań oddanych do użytkowania) może zostać osiągnięty w 2026 r.

## 12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?

Zakłada się, że podstawowymi wskaźnikami ewaluacji programu będą mierniki oceny efektów rzeczowych (liczba finansowanych mieszkań) oraz – w ramach oceny efektywności instrumentu wspierającego rodzinę – wskaźnik odzwierciedlający udział lokali mieszkalnych, które po wybudowaniu są wynajmowane rodzinom z dziećmi, w łącznej liczbie mieszkań czynszowych objęty programem wsparcia (informacja gromadzona operacyjnie przez BGK w oparciu o dane inwestorów).

Efekty programu będą monitorowane przy wykorzystaniu narzędzi sprawozdawczych i analitycznych związanych z realizacją przez BGK programów wsparcia mieszkalnictwa finansowanych w oparciu o środki dedykowanych funduszy, w tym Funduszu Dopląt.

Podstawowym okresem oceny będzie roczna edycja programu. Zakłada się, że minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, począwszy od 2017 r., będzie składać Radzie Ministrów sprawozdanie z realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego wraz z oceną wdrażania i rekomendacjami na kolejny rok. Po zakończeniu programu przeprowadzona zostanie ewaluacja *ex post* – zakłada się, że po okresie realizacji 10-letniego pilotażu wnioski zostaną wykorzystane przy określeniu nowego instrumentu wsparcia.

## 13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)

## RAPORT Z KONSULTACJI

### PROJEKT USTAWY O ZMIANIE USTAWY O NIEKTÓRYCH FORMACH POPIERANIA BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO ORAZ USTAWY O DOPLATACH DO OPROCENTOWANIA KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH O STAŁEJ STOPIE PROCENTOWEJ (PROJEKT Z DNIA 5 GRUDNIA 2014 R.), O KTÓRYM MOWA W § 51 UCHWAŁY – REGULAMIN PRACY RADY MINISTRÓW

#### 1. Omówienie wyników przeprowadzonych konsultacji publicznych i opiniowania

W ramach konsultacji publicznych i opiniowania projekt ustawy skierowano do:

Banku Gospodarstwa Krajowego, Federacji Gospodarki Nieruchomościami, Federacji Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości, Federacji Regionalnych Związków Gmin i Powiatów RP, Fundacji Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych, Fundacji Instytutu Spraw Publicznych, Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Grupa BPS (Bank Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna), Instytutu Gospodarki Nieruchomościami, Instytutu Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, Instytutu Rozwoju Miast w Krakowie, Instytutu Techniki Budowlanej, Izby Projektowania Budowlanego, Komisji Nadzoru Finansowego, Komitetu Obrony Lokatorów, Konfederacji Budownictwa i Nieruchomości, Kongresu Budownictwa Polskiego, Krajowej Izby Gospodarczej, Krajowej Rady Notarialnej w Warszawie, Krajowej Rady Spółdzielczej, Krajowej Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo-Kredytowej, Krajowego Związek Lokatorów i Spółdzielców, Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych, Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych, Narodowego Banku Polskiego, Ogólnopolskiej Federacji Organizacji Pozarządowych, Ogólnopolskiej Izby Gospodarki Nieruchomościami, Ogólnopolskiego Ruchu Ochrony Interesów Lokatorów w Warszawie, Polskiej Federacji Organizacji Zarządców i Administratorów Nieruchomości, Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości, Polskiej Federacji Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych, Polskiej Federacji Zarządców Nieruchomości, Polskiej Izby Gospodarczej Towarzystw Budownictwa Społecznego, Polskiej Izby Handlu, Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa, Polskiej Izby Przemysłowo-Handlowej Budownictwa, Polskiej Konfederacji Rynku Nieruchomości, Polska Rada Organizacji Młodzieżowych, Polskiej Unii Właścicieli Nieruchomości, Polskiego Związku Firm Deweloperskich, Polskiego Związku Inżynierów i Techników Budownictwa, Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa, Polskiego Stowarzyszenia Budowniczych Domów, Polskiego Stowarzyszenia Budowniczych Domów i Mieszkań, Polskiego Stowarzyszenia Doradców Rynku Nieruchomości, Polskiego Towarzystwa Mieszkaniowego, Polskiego Zrzeszenia Lokatorów – Zarząd Główny w Krakowie, Stowarzyszenia Architektów Polskich, Stowarzyszenia Budownictwa Społecznego, Stowarzyszenia Deweloperów Polskich, Stowarzyszenia Nowoczesne Budynki, Stowarzyszenia Przyjaciół Integracji, Stowarzyszenia Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej, Stowarzyszenia Zachodniopomorskie Tebeesy, Unii Metropolii Polskich, Unii Miasteczek Polskich, Unii Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce, Warszawskiego Stowarzyszenia Pośredników w Obrocie Nieruchomościami, Związku Banków Polskich, Związku Gmin Wiejskich RP, Związku Miast Polskich, Związku Powiatów Polskich,

Związku Pracodawców - Producentów Materiałów Budowlanych dla Budownictwa, Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP, Związku Zawodowy Budowlani, Izby Architektów RP, Forum Związków Zawodowych, Komisji Krajowa NSZZ „Solidarność”, Ogólnopolskiego Porozumienia Związków Zawodowych.

Informację zwrotną otrzymano od:

Stowarzyszenia Zachodniopomorskie Tebeesy, Stowarzyszenia Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej, Polskiej Izby Gospodarczej Towarzystw Budownictwa Społecznego, Banku Gospodarstwa Krajowego, Narodowego Banku Polskiego, Stowarzyszenia Budowniczych Domów i Mieszkań, Związku Banków Polskich, Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa, Polskiego Związku Inżynierów i Techników Budownictwa, Krajowej Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo-Kredytowej, Krajowej Rady Notarialnej, Komisji Nadzoru Finansowego, Ogólnopolskiej Federacji Organizacji Pozarządowych, Prezydium Komisji Krajowej NSZZ „Solidarność”, Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP.

Omówienie przedstawionych stanowisk oraz opinii wraz z odniesieniem się do tych stanowisk/opinii przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju, zawiera załącznik do niniejszego raportu.

**2. Przedstawienie wyników zasięgnięcia opinii, dokonania konsultacji albo uzgodnienia projektu z właściwymi organami i instytucjami Unii Europejskiej, w tym Europejskim Bankiem Centralnym**

Projekt nie był konsultowany z organami i instytucjami Unii Europejskiej. Projektowana regulacja nie mieści się w zakresie przedmiotowym zagadnień podlegających konsultacjom z Europejskim Bankiem Centralnym zgodnie z art. 2 ust. 1 *decyzji Rady z dnia 29 czerwca 1998 r. w sprawie konsultacji Europejskiego Banku Centralnego udzielanych władzom krajowym w sprawie projektów przepisów prawnych* (Dz. U. UE L 189 z 3.07.1998 r., s. 42; Dz. U. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 1, t. 1, str. 446).

**3. Wskazanie podmiotów, które zgłosiły zainteresowanie pracami nad projektem w trybie przepisów o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa, wraz ze wskazaniem kolejności dokonania zgłoszeń albo informację o ich braku**

Zgodnie z przepisami *ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa* (Dz. U. Nr 169, poz. 1414, z późn. zm.), projekt został zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji. W trakcie prac nad projektem ustawy, zainteresowania w trybie ww. ustawy nie zgłosił się żaden podmiot.

**Raport z konsultacji społecznych (08.12.2014-09.01.2015)**  
**do projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej**  
**- projekt z dnia 5 grudnia 2014 r.**

Nr art.	Organ zgłaszający	Treść uwagi	Stanowisko MIIR
<b>Art. 1 pkt 1</b>			
1.	BGK	Zmiana proponowanej w projekcie treści art. 1 ustawy poprzez nadanie poniższego brzmienia: „Ustawa określa zasady gromadzenia oszczędności, udzielania niektórych kredytów, <b>organizacji</b> i gwarantowania nabycia emisji obligacji na cele mieszkaniowe oraz zasady działania towarzystw budownictwa społecznego.” – uwaga koresponduje z uwagą nr 4.	<p><b><u>Uwaga kierunkowo uwzględniona</u></b></p> <p>Gwarancja organizacji emisji obligacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego została zapewniona w treści art. 15a ust. 1, w którym to przepisie na BGK został również nałożony obowiązek udzielania kredytów w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego. Natomiast art. 1 pkt 1 projektu ustawy uzyskał nowe, bardziej ogólne brzmienie: „Ustawa określa zasady gromadzenia oszczędności, finansowania przez Bank Gospodarstwa Krajowego niektórych przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych mających na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem oraz zasady działania towarzystw budownictwa społecznego.”.</p>
<b>Art. 1 pkt 3</b>			
2.	Związek Banków Polskich	Projektodawca nie przewidział możliwości powstawania (działania) innych, niż wymienionych w projekcie ustawy (art. 1 ust. 3) podmiotów uprawnionych do uzyskania wsparcia BGK na warunkach preferencyjnych, jak np. podmioty działające na zasadzie non-profit czy inicjatywy lokalnych organizacji, co z punktu widzenia zasad dostępności do środków oferowanych na warunkach preferencyjnych jest w sprzeczności z wymogami unijnymi odnośnie pomocy publicznej. Rozumiejąc możliwości budżetowe należałoby umożliwić udział w programie także innych podmiotów, których główną	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Projekt ustawy został skonsultowany z UOKiK w zakresie zgodności z przepisami Unii Europejskiej w zakresie pomocy publicznej. Nie zgłoszono zastrzeżeń, na które zwraca uwagę ZBP. Ponadto, nowy program bazuje na doświadczeniach programu funkcjonującego dotychczas w BGK (przede wszystkim w ramach zlikwidowanego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego) oraz – z uwagi na 5-letni</p>

		<p>działalnością byłoby realizowanie inwestycji w sektorze społecznego budownictwa mieszkaniowego. W takim układzie mogłaby funkcjonować zasada konkursu projektów inwestycyjno-budowlanych, których ostateczny rezultat powinien być podstawowym kryterium pozyskiwania środków na warunkach preferencyjnych. Forma prawna lub formy własności nie powinna decydować o dostępie do środków na warunkach preferencyjnych.</p>	<p>okres realizacji – ma charakter pilotażowy. W stosunku do dotychczasowego zakresu inwestorów społecznego budownictwa czynszowego objętego wsparciem z programu b. KFM w projekcie ustawy zaproponowano bardzo znaczące poszerzenie zakresu o spółki gminne. Zmiana ta odpowiada w większym stopniu jednemu z założeń programu wsparcia, tj. wykorzystaniu programu jako jednego z instrumentów polityki mieszkaniowej JST. W tym kontekście propozycja poszerzenia katalogu podmiotów uprawnionych do ubiegania się o preferencyjne finansowanie nie jest w ocenie MliR zasadna. Ponadto, z treści uwagi nie wynika jasno, jakie formy organizacyjne mogłyby uczestniczyć w programie (m.in. zaciągać kredyty o charakterze inwestycyjnym) – dalszych propozycji poszerzenia proponowanego zakresu inwestorów nie formułowały również JST w ramach szerokiej konsultacji.</p>
3.	BGK	<p>Zmiana proponowanej w projekcie treści art. 15a ust. 1 ustawy poprzez nadanie brzmienia: „Bank Gospodarstwa Krajowego <b>może udzielać kredytów oraz organizować i gwarantować</b> nabycie emisji obligacji w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego.”</p>	<p><b><u>Uwaga częściowo uwzględniona</u></b> Sformułowanie „Bank udziela kredytów ....” nie oznacza obowiązku udzielenia finansowania niezależnie od finansowo-ekonomicznych czynników ocenianych u wnioskodawcy, odnosi się jedynie do faktu, że finansowanie odbywać się będzie w ramach rządowego programu. Uzupełniona została treść przepisu zgodnie z wnioskiem BGK: „Bank Gospodarstwa Krajowego udziela kredytów oraz <b>organizuje emisje obligacji i gwarantuje ich nabycie ...”.</b></p>
4.	BGK	<p>Zmiana proponowanej w projekcie treści art. 15a ust. 2 ustawy poprzez nadanie poniższego brzmienia: <i>Bank Gospodarstwa Krajowego realizuje program, o którym mowa w ust. 1, poprzez finansowanie zwrotne w postaci udzielania kredytów lub organizacji i gwarantowania nabycia emisji obligacji, na warunkach preferencyjnych:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) <i>towarzystwom budownictwa społecznego,</i></li> <li>2) <i>spółdzielniom mieszkaniowym,</i></li> <li>3) <i>spółkom z ograniczoną odpowiedzialnością</i></li> </ol>	<p><b><u>Uwaga uwzględniona</u></b></p>

		<p><i>lub spółkom akcyjnym, w których gmina lub gminy dysponują odpowiednio ponad połową głosów wynikających z udziałów lub akcji, nie działającym w formie towarzystwa budownictwa społecznego, zwanym dalej „spółkami gminnymi”,</i></p> <p><i>- na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem.”.</i></p>	
		Uwaga koresponduje z uwagą nr 6.	
5.	BGK	Zmiana proponowanej w projekcie treści art. 15b ust. 1 ustawy poprzez nadanie poniższego brzmienia: „ <b>Finansowania</b> , o którym mowa w art. 15a, Bank Gospodarstwa Krajowego <b>udziela we własnym imieniu i na własny rachunek.</b> ”	<u>Uwaga uwzględniona</u>
6.	BGK	Zmiana proponowanej w projekcie treści art. 15b ust. 2 pkt 2 ustawy poprzez nadanie poniższego brzmienia: „warunki i tryb udzielania kredytów oraz <b>organizacji i gwarantowania nabycia</b> emisji obligacji oraz <b>ramowe</b> warunki ich spłaty lub wykupu”. .”	<u>Uwaga uwzględniona</u>
		Uwaga koresponduje z uwagą nr 4.	
7.	BGK	Zmiana proponowanej w projekcie treści art. 15c ust. 2 ustawy poprzez nadanie poniższego brzmienia: <i>„Bank Gospodarstwa Krajowego otrzymuje do oprocentowania kredytu lub obligacji dopłatę, wynoszącą 2 punkty procentowe powyżej stopy określonej w ust. 1, naliczoną i płatną na warunkach i w terminach wynikających z umowy, o której mowa w ust. 4. <b>Dopłaty są przeznaczone na pokrycie kosztów Banku Gospodarstwa Krajowego związanych z udzielaniem kredytów oraz organizacją i gwarantowaniem nabycia emisji obligacji. Stosowanie dopłat nie wyklucza uprawnienia Banku do pobierania od kredytobiorców i emitentów obligacji prowizji i opłat.</b>”</i>	<u>Uwaga nieuwzględniona</u>  W ocenie MliR proponowane zapisy odnoszą się do materii ew. postanowień umowy trójstronnej, której zawarcie przewiduje, jako warunek wymagany dla uruchomienia preferencyjnej akcji finansowania, projekt nowelizacji ustawy.
8.	BGK	Zmiana proponowanej w projekcie treści art. 15c ust. 4 ustawy poprzez nadanie poniższego brzmienia: „Szczegółowe warunki stosowania dopłat, o których mowa w ust. 2, określa umowa zawarta między ministrem właściwym do spraw	<u>Uwaga uwzględniona</u>



		finansów publicznych, ministrem właściwym do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa a <b>Bankiem Gospodarstwa Krajowego.</b> "	
9.	<b>Narodowy Bank Polski</b>	Mechanizm finansowania programu został opisany nieprecyzyjnie. Można domniemywać, że środki będą pożyczane na rynku finansowym przez BGK po stawce WIBOR 1M i po takiej będą pożyczane podmiotom budującym mieszkania. Można przyjąć, że dopłata do banku BGK (strona trzecia) w wysokości 2 p.p. jest marżą banku. Wątpliwości budzi natomiast wysokość marży. Obecnie proponowany poziom marży równy 2 p.p. w relacji do WIBOR 1M jest tożsamy z marżą realizowaną przez banki komercyjne na kredytach hipotecznych. Należy zwrócić uwagę, że kredyty hipoteczne to kredyty indywidualne, co niesie za sobą znacząco wyższe koszty obsługi, podczas gdy kredyt dla TBS to kredyt <i>de facto</i> hurtowy.	<b><u>Uwaga uwzględniona</u></b> W ramach trójstronnych rozmów kierownictwa MliR, MF i BGK dopłata do oprocentowania kredytu została ustalona w wysokości 175 punktów bazowych.
10.	<b>Narodowy Bank Polski</b>	Wątpliwości budzi przyjęty indeks – WIBOR 1M. Zapewne autorzy ustawy kierowali się najniższym kosztem odsetkowym pozyskiwanych tak środków, jednak wynikające stąd oszczędności mogą się okazać pozorne wobec wyższego, związanego z nim ryzyka i związanych z tym, dodatkowych kosztów. Koszt pozyskiwanych w taki sposób środków jest rzeczywiście niższy, przeciętnie w granicach 0,2 p.p, wyższa jest jednak jego zmienność. Nie jest przypadkiem, że większość komercyjnych banków udzielających kredytów hipotecznych w Polsce bazuje na WIBOR 3M lub 6M, a ogólną zasadą bankowości jest dopasowywanie terminów zapadalności i wymagalności aktywów i pasywów. W podobnym kierunku powinien też podążać omawiany program, a środki z Funduszu Dopłat mogłyby w mniejszym stopniu finansować zysk banku a w większym dopłaty do wyższych odsetek środków o dłuższej zapadalności. Duża potencjalna skala programu i związana z tym comiesięczna konieczność refinansowania całego portfela kredytów o kilkudziesięcioletniej zapadalności może powodować nie tylko koszty operacyjne ale też dodatkowe problemy.	<b><u>Uwaga uwzględniona</u></b>

**Art. 1 pkt 4**

11.	Polska Izba Gospodarcza	Pozostawienie art. 15 d ustawy o treści, co najmniej umożliwiającej obowiązek zasilenia FD środkami z budżetu państwa poprzez MF. Proponowana treść zapisu: „ <i>W celu realizacji programów, o których mowa w art. 15a, minister właściwy do spraw finansów publicznych przekazuje z budżetu państwa środki na zwiększenie Funduszu Dopłat.</i> ”.	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b>  Zasady przekazywania środków z tytułu dopłat zostały określone w art. 15c. Zasilenie FD będzie odbywało się zgodnie z ogólnymi zasadami, na podst. art. 5 ust. 2 pkt 4 ustawy o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej. Zgodnie z istniejącą klasyfikacją budżetu państwa, rozdział budżetowy zasilający Fundusz Dopłat pozostaje w gestii Ministra Infrastruktury i Rozwoju.
12.	Polska Izba Gospodarcza	Treść art. 15d ust. 2 pozostawić bez zmian.	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b>  Wyjaśnienia jak w pkt 11.
13.	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	Zapis <b>art. 15d</b> ustawy o niektórych formach (...) nie powinien zostać uchylony, ale zmodyfikowany. Propozycja zmiany treści ust.1 na: „ <i>W celu realizacji programów, o których mowa w art. 15a, minister właściwy do spraw finansów publicznych przekazuje z budżetu państwa na zasilenie Funduszu Dopłat.</i> ” Pozostawienie bez zmian treści ust. 2.	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b>  Wyjaśnienia jak w pkt 11.

**Art. 1 pkt 5b**

14.	Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań	Propozycja uchylecia <b>art. 15e ust. 2</b> ustawy, gdyż w związku z odejściem od założenia o całkowitym zakazie wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego, ten zapis jest zbędny.	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b>  Zakaz określony w art. 15e ust. 2 obowiązywać będzie wyłącznie dla nowopowstałych lokali.
-----	--	---	--

**Art. 1 pkt 9a**

15.	<b>Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej</b>	W art. 27 ust. 2 pkt 1 proponujemy zmianę zapisu: „1) nabywać budynki i lokale mieszkalne oraz niemieszkalne;”.	<u><b>Uwaga uwzględniona</b></u>
<b>Art. 1 pkt 9b</b>			
16.	<b>Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej</b>	Treść art. 27 ust. 2 pkt 4 powinna zostać zmodyfikowana w następujący sposób: „4) sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi jego własności”. Bowiem nikt z uczestników rynku nieruchomości nie ma prawnych ograniczeń przy zarządzaniu nieruchomościami poza towarzystwami. Wynagrodzenie za zarządzanie nieruchomościami stanowi ponadto jedno ze źródeł finansowania towarzystw.	<u><b>Uwaga uwzględniona</b></u>
17.	<b>Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy</b>	Jeżeli intencją proponowanego zapisu jest ograniczenie sprawowania zarządu na podstawie umów zlecenia nieruchomościami niemieszkaniowymi do poziomu nie przekraczającego 50% ogółu zarządzanej powierzchni nieruchomościami mieszkaniowymi i niemieszkaniowymi, niestanowiącymi własności/współwłasności tbs-u i nie będącymi wspólnotami z udziałem tbs-u, proponowania zmiana treści art. 27 ust. 1 pkt 4 wymaga uzupełnienia.	<u><b>Uwaga uwzględniona</b></u>
<b>Art. 1 pkt 10</b>			
18.	<b>Polska Izba Gospodarcza</b>	Propozycja, aby w art. 28 ust. 1 ustawy po słowach „pozwalala na pokrycie” dodać słowa „co najmniej”.	<u><b>Uwaga nieuwzględniona</b></u>  W ocenie MliR nie ma takiej konieczności, gdyż art. 28 ust. 1 określa jedynie minimum, na które muszą zostać zgromadzone środki z opłat czynszowych.

19.	Polska Izba Gospodarcza	Propozycja dodania <b>ust. 3 w art. 28</b> ustawy w brzmieniu odzwierciedlającym znaczenie art. 4 projektu ustawy.	<b><u>Uwaga uwzględniona</u></b>
20.	Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej	Wysokość czynszu ( <b>art. 28 ust. 2</b> ustawy o niektórych formach...) na poziomie 5% wartości odtworzeniowej będzie obowiązywała również dla zasobu wybudowanego ze środków KFM. Ponadto nowy program zakłada budowanie mieszkań dla osób nie posiadających zdolności kredytowej i obniżony jest pułap dochodów do V grupy docelowej, tak więc czynsz powinien zostać na dotychczasowym poziomie.	<b><u>Wyjaśnienie</u></b>  Wysokość czynszu na poziomie 5% wartości odtworzeniowej to jedynie maksymalna wysokość czynszu, jaką może ustalić TBS. Proponowana w projekcie nowa maksymalna stawka 5% będzie obowiązywała wyłącznie w nowym zasobie utworzonym przy udziale środków publicznych w ramach projektowanego instrumentu wsparcia. W przypadku mieszkań czynszowych wybudowanych w oparciu o środki Krajowego Funduszu Mieszkaniowego zastosowanie będzie miał nadal limit czynszów na poziomie maksymalnie 4% wartości odtworzeniowej.
21.	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	Propozycja czynszu w wysokości 5% wartości odtworzeniowej ( <b>art. 28 ust. 2</b> ) jest sprzeczna z deklaracją budowy programu dla osób umiarkowanie zamożnych i preferencji społecznych w kryteriach doboru najemców. Czynsz w wysokości 5% mogą płacić osoby zdolne do zakupu lokalu własnościowego.	<b><u>Wyjaśnienie</u></b>  Wysokość czynszu na poziomie 5% wartości odtworzeniowej dotyczy poziomu maksymalnego, jaki może ustalić TBS. Limit ten został zwiększony o 1 pkt procentowy nie w celu określenia w ustawie docelowego poziomu obciążeń przyszłych najemców programu rządowego, tylko w celu zapewnienia większej elastyczności, którą może wymagać etap pozyskania środków zapewniających finansowanie budowy, a następnie eksploatację zasobów.
<b>Art. 1 pkt 11</b>			
22.	Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej	Proponowane uchylenie <b>art. 29 ust. 4</b> ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego będzie miało charakter globalny. Będzie ono dotyczyło zarówno inwestycji realizowanych z wykorzystaniem planowanego	<b><u>Uwaga uwzględniona</u></b>  Regulacja zgodna z obecnym art. 29 ust. 4 ustawy zostanie zachowana – po analizie zastrzeżeń

		<p> rządowego programu wsparcia budownictwa mieszkaniowego na wynajem jak również całego zasobu mieszkaniowego wybudowanego już lub budowanego z wykorzystaniem innych środków finansowych. Prowadzi to do wniosku, iż osoby w tym także pracodawcy, którzy zawarli z TBS-em umowę partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego finansowego ze środków KFM nie będą mogli dokonać cesji praw i obowiązków wynikających z tych umów. Oznacza to, że wprowadzana zmiana ustawowa narusza prawa nabyte. Należy także pamiętać, iż często w umowach partycypacji istniały zapisy, – na które zezwalał art. 29 ust 4 ustawy – dopuszczające cesję. Z chwilą wejścia w życie postulowanej przez ustawodawcę zmiany zapis taki stanie się niezgodny z prawem i konieczne będzie wprowadzenie aneksu do umowy partycypacji.</p>	<p> odstąpienie od propozycji zmiany.</p>
<p><b>Art. 1 pkt 12a</b></p>			
23.	<p><b>Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy</b></p>	<p> Propozycja pozostawienia wysokości partycypacji na dotychczasowym 30% poziomie (<b>art. 29a ust. 2</b> ustawy o niektórych formach...), która stanowić będzie mogła dodatkowe źródło dofinansowania inwestycji w sytuacji braku zainteresowania gmin uczestnictwem w programie.</p>	<p><b><u>Uwaga częściowo uwzględniona</u></b></p> <p> Podniesienie maksymalnego limitu partycypacji własnej lokatora w ramach przedsięwzięć programu rządowego z 15 do 20% kosztów budowy lokalu mieszkalnego.</p>
24.	<p><b>Polska Izba Gospodarcza</b></p>	<p> Propozycja pozostawienia wysokości partycypacji na dotychczasowym 30% poziomie (<b>art. 29a ust. 2</b> ustawy o niektórych formach...).</p>	<p><b><u>Uwaga częściowo uwzględniona</u></b></p> <p> Uzasadnienie jw.</p>
25.	<p><b>Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej</b></p>	<p> Propozycja, aby w <b>art. 29a ust. 2</b> ustawy znalazł się zapis ograniczający partycypację do 15% tylko dla lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach nowego programu.</p>	<p><b><u>Wyjaśnienie</u></b></p> <p> Stosowne rozwiązanie znajduje się już w projekcie ustawy. Uwaga jest bezprzedmiotowa. Ze względu na wątpliwości przepisy projektu zostaną przeformułowane w sposób eliminujący ew. wątpliwości.</p>

26.	BGK	<p>Podwyższenie maksymalnego poziomu partycypacji zaproponowanego w projekcie art. 29a ust. 2 ustawy, w celu zapewnienia wysokiego popytu na finansowanie w ramach programu, należy rozważyć podniesienie proponowanego obecnie maksymalnego poziomu partycypacji (15% kosztu budowy lokalu). W przeciwnym razie, limit ten dla wielu spółek może oznaczać konieczność podniesienia stawek czynszu do poziomu nieakceptowalnego przez najemców.</p>	<p><b><u>Uwaga uwzględniona</u></b></p> <p>Ograniczenie wysokości partycypacji własnej najemcy w kosztach budowy lokalu mieszkalnego dotyczyłoby będzie, po wprowadzeniu zmian, wyłącznie zasobów wybudowanych przy wykorzystaniu programu rządowego. Jest to jedna z bardzo istotnych zmian korespondujących z kierunkiem uwagi MON.</p> <p>Po drugie, proponowany w projekcie nowelizacji nowy, obniżony limit partycypacji własnej, będzie miał zastosowanie wyłącznie do przedsięwzięć realizowanych w ramach nowego rządowego programu wsparcia (brak konsekwencji dla umów partycypacji zawartych przed nowelizacją ustawy – chronione są prawa nabyte tbs i partycypanta).</p> <p>Po trzecie, w wyniku analizy zastrzeżeń zgłoszonych w ramach konsultacji i uzgodnień podniesiono limit maksymalnej partycypacji własnej najemcy w ramach nowego programu wsparcia z 15 do 20%. Należy w tym ostatnim przypadku wyjaśnić, że proponowana korekta nie wynika z uznania przez MliR małej istotności tego parametru w kontekście przyjętych w programie zasad adresowania (na takie rozumienie mogłaby np. wskazywać stosunkowo radykalna propozycja MON dotycząca podniesienia partycypacji własnej do 50%, która czyniłaby w praktyce z programu rządowego kolejny program wsparcia docelowej własności). Uzasadnieniem dla podwyższenia limitu do 20% jest uwzględnienie uwag wskazujących na duże zróżnicowania lokalnych uwarunkowań finansowania przedsięwzięć społecznego budownictwa czynszowego (program o charakterze ogólnokrajowym powinien niewątpliwie uwzględniać ten aspekt związany z przyszłym stosowaniem przepisów). W zamian za podwyższenie limitu</p>
-----	-----	---	---

			projektodawca zakłada tym samym zwiększenie, w ramach przepisów wykonawczych, preferencji dla wniosków przewidujących brak lub względnie niski poziom partycypacji własnej lokatora na etapie postępowania związane z kwalifikacją wniosków do finansowania.
<b>Art. 1 pkt 12b</b>			
<b>27.</b>	<b>Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy</b>	<p>Podstawę do waloryzacji partycypacji, o której mowa w <b>art. 29a ust. 3</b> ustawy o niektórych formach (...) powinien stanowić nowy wskaźnik – wskaźnik wartości rynkowej mieszkania, który byłby publikowany przez wojewodów w okresach i na zasadach jak dla wartości wskaźnika odtworzeniowego. W umowie o partycypacji w kosztach budowy mieszkania w dacie jej zawarcia powinna być zapisana informacja o jego wysokości. Partycypacja powinna być waloryzowana o procent jego wzrostu/spadku w okresie trwania umowy o partycypację. Oznaczać to może, że kwota wypłacanej partycypacji po waloryzacji może być niższa niż wpłaconej.</p>	<p><b><u>Uwaga kierunkowo uwzględniona</u></b></p> <p>Aktualnie projekt ustawy przewiduje, że kwota zwrotu partycypacji własnej najemcy, ustalana na dzień opróżnienia lokalu mieszkalnego, odpowiadać będzie kwocie „stanowiącej odsetek aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu”. Proponowana zmiana w art. 29a ust. 3 przewiduje po pierwsze oparcie zmodyfikowanych zasad waloryzacji kwoty partycypacji własnej na rzeczywiście poniesionych przez przyszłego lokatora nakładach (a nie „odsetku” tych nakładów w kosztach całego przedsięwzięcia TBS), z waloryzowanych wskaźnikiem odzwierciedlającym procentową zmianę kosztów budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w budownictwie wielorodzinnym. Zgodnie ze wzorem określonym w załączniku do ustawy, uwzględnienie w ramach formuły waloryzacyjnej wskaźnika zmiany wysokości kosztów budowy następowaloby dla całego kraju na podstawie wysokości wskaźnika GUS, ogłaszanego jako wskaźnik ceny 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego 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.</p>

28.	Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej	<p>Propozycja następującego zapisu treści <b>art. 29a ust. 3</b> ustawy o niektórych formach (...): „W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu kwota partycypacji, o której mowa w ust. 1, podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. W dniu zwrotu kwota partycypacji powinna odpowiadać kwocie stanowiącej odsetek aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu równy udziałowi wniesionej przez najemcą kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu pomniejszonej o wartość amortyzacji naliczonej wg obowiązujących przepisów podatkowych od wartości wpłaconej partycypacji proporcjonalnie za okres najmu lokalu mieszkalnego.”.</p> <p>Zwracamy się z wnioskiem do autorów projektu o rozważenie roli, jaką ma spełniać waloryzacja partycypacji. Waloryzacja partycypacji jest pozostałym kosztem działalności operacyjnej, który nie jest skalkulowany w stawce czynszu, a musi być poniesiony przez TBS. Jest to kolejna znacząca pozycja kosztów operacyjnych obok waloryzacji kaucji mieszkaniowych.</p>	<p><b><u>Uwaga kierunkowo uwzględniona</u></b></p> <p>Patrz odniesienie do uwagi 27.</p>
29.	Polska Izba Gospodarcza	<p>Rewaloryzacja partycypacji powinna być proporcjonalna do wzrostu wysokości wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych (inflacji) w okresie trwania umowy partycypacyjnej. Propozycja następującego zapisu treści <b>art. 29a ust. 3</b> ustawy: „Kwota zwróconej partycypacji, ustalana wg stanu na dzień opróżnienia lokalu, powinna być rewaloryzowana do wzrostu wysokości wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych za okres najmu lokalu, przy czym kwota zwróconej partycypacji nie może być mniejsza niż kwota wpłaconej partycypacji.”.</p>	<p><b><u>Uwaga częściowo uwzględniona</u></b></p> <p>Jak wskazano w odniesieniu do uwagi 27, zaproponowany w projekcie nowy wskaźnik waloryzacyjny będzie dostosowany do charakteru rozliczeń, tj. będzie wskaźnikiem uwzględniającym zmianę kosztów budowy mieszkania.</p>
30.	Polska Izba Gospodarcza	<p>Rewaloryzacja partycypacji winna następować z uwzględnieniem amortyzacji. Propozycja następującego zapisu treści <b>art. 29a ust. 3</b> ustawy: „Kwota zwróconej partycypacji, ustalana wg stanu na dzień opróżnienia lokalu, powinna odpowiadać kwocie równej iloczynowi wpłaconej partycypacji oraz wskaźnika będącego ilorazem wartości odtworzeniowej 1m<sup>2</sup> lokalu w dniu zwrotu partycypacji oraz wartości odtworzeniowej 1m<sup>2</sup> lokalu w dniu zawarcia umowy partycypacji, pomniejszona o wartość amortyzacji</p>	<p><b><u>Uwaga kierunkowo uwzględniona</u></b></p> <p>Patrz odniesienie do uwagi 27.</p>



		<i>proporcjonalnie do ilorazu powierzchni użytkowej lokalu i powierzchni użytkowej całego budynku naliczonej wg obowiązujących przepisów podatkowych za okres najmu lokalu, przy czym kwota zwróconej partycypacji nie może być mniejsza niż kwota wpłaconej partycypacji.”</i>	
31.	BGK	<p>Modyfikacja zaproponowanego w projekcie art. 29a ust. 3 sposobu waloryzacji kwoty partycypacji w taki sposób, aby opierał się on art. na wskaźniku rentowności papierów skarbowych.</p> <p>W ocenie Banku oraz zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami, waloryzacja kwoty partycypacji nie powinna opierać się na wskaźniku wartości odtworzeniowej metra kwadratowego lokalu.</p>	<p><b><u>Uwaga kierunkowo uwzględniona</u></b></p> <p>Patrz odniesienie do uwagi 27.</p>
<b>Art. 1 pkt 13a</b>			
32.	<b>Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy</b>	<p>Propozycja, aby zapis <b>art. 30 ust. 1 pkt 2</b> ustawy o niektórych formach (...) odnosił się do posiadania przez gospodarstwo domowe stałego dochodu w dacie zawarcia umowy najmu oraz wykazania się określoną wysokością dochodu gospodarstwa domowego za okres ostatnich 12 m-cy przed datą zawarcia umowy najmu.</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Celem zapisu art. 30 ust. 1 pkt 2 jest dostosowanie do funkcjonującego już ust. 4 w art. 30, zgodnie z którym towarzystwo może żądać od najemcy przedstawienia zaświadczenia z US o wysokości dochodów. W opinii projektodawcy zasadne jest, aby uzyskanie takiego zaświadczenia z US było maksymalnie proste, nie tworzące dodatkowych procedur i kosztów administracyjnych, a zatem najprostszym rozwiązaniem jest aby przy ubieganiu się o najem w zasobach TBS sprawdzane były dochody w poprzednim roku kalendarzowym, pokrywającym się z okresem sprawozdawania wobec służb skarbowych.</p> <p>Warto zauważyć przy tej okazji, że uwaga koresponduje z propozycją Stowarzyszenia, formułującą postulat odejścia od określania jednolitej daty okresowej weryfikacji dochodów, na rzecz rozłożenia tego procesu w czasie, stosownie do dat, które określać miałyby poszczególne umowy najmu</p>

			<p>lokali. Propozycja ta również została odrzucona. (Parametry limitów dochodów uprawniających do wynajmu mieszkań na preferencyjnych zasadach stanowią jeden z kluczowych parametrów adresowania nowego programu. W wyniku zmian zachodzących w ostatnich latach na rynku aktualne limity dochodów, określone w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego..., wymagają wprowadzenia istotnych korekt. Nowy program powinien być w ocenie MliR wyraźnie kierowany do tych gospodarstw domowych, których dochody nie są wystarczającą podstawą pozwalającą zaspokajać potrzeby mieszkaniowe w oparciu o komercyjny rynek najmu, jak również poprzez zakup lub budowę własnego mieszkania. Kwestii tej została poświęcona również obszerna część uzasadnienia projektu ustawy. Proponowane korekty oparte zostały na analizie danych biorących pod uwagę uwarunkowania zróżnicowań regionalnych.).</p> <p>W projekcie ustawy w brzmieniu uwzględniającym uwagi zgłoszone w ramach konsultacji społecznych i uzgodnień międzynarodowych, wraz z istotnym obniżeniem limitów dochodów uprawniających do najmu mieszkania na preferencyjnych zasadach, w przypadku lokalu położonego na terenie miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa przewiduje się ustalenie tych limitów na poziomie wyższym niż limity dotyczące pozostałej części województwa. Proponowane rozwiązanie bierze m.in. pod uwagę zasady określania maksymalnej stawki czynszu za najem mieszkania wybudowanego w ramach programów wsparcia, które w przypadku stolic województw w praktyce oznaczają ustalenie maksymalnego czynszu na poziomie wyższym niż w pozostałych</p>
--	--	--	---

			<p>lokalizacjach województwa).</p> <p>Ponadto, program nie jest adresowany wyłącznie do osób posiadających stałe dochody. Program nie wyklucza najmu osobom zatrudnionym w oparciu o inne niż umowa o pracę formy zatrudnienia. Szczególnie w przypadku osób zatrudnionych na umowę o dzieło lub umowę zlecenia wysokość dochodu może się w trakcie roku wahać.</p>
33.	<p><b>Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy</b></p>	<p>Proponowane obniżenie górnych progów dochodowych jest zbyt znaczne (zapropozowane górne progi dochodowe są zbliżone, a w niektórych przypadkach niższe niż progi dochodowe uprawniające do wynajmu mieszkania z zasobów komunalnych). Propozycja ustalenia następującej maksymalnej wielkości dochodu gospodarstwa domowego powinna kształtować się następująco:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) 120% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,</li> <li>b) 180% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,</li> <li>c) 220% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,</li> <li>d) 260% w czterosobowym gospodarstwie domowym,</li> <li>e) 260% w gospodarstwie domowym większym niż czterosobowe, powiększone o dodatkowe 40% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym.</li> </ol>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Parametry limitów dochodów uprawniających do wynajmu mieszkań na preferencyjnych zasadach stanowią jeden z kluczowych parametrów adresowania nowego programu. W wyniku zmian zachodzących w ostatnich latach na rynku aktualne limity dochodów, określone w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego..., wymagają wprowadzenia istotnych korekt. Nowy program powinien być w ocenie MliR wyraźnie kierowany do tych gospodarstw domowych, których dochody nie są wystarczającą podstawą pozwalającą zaspokajać potrzeby mieszkaniowe w oparciu o komercyjny rynek najmu, jak również poprzez zakup lub budowę własnego mieszkania. Kwestii tej została poświęcona również obszerna część uzasadnienia projektu ustawy. Proponowane korekty oparte zostały na analizie danych biorących pod uwagę uwarunkowania różnicować regionalnych.</p> <p>W projekcie ustawy w brzmieniu uwzględniającym uwagi zgłoszone w ramach konsultacji społecznych i uzgodnień międzynarodowych, wraz z istotnym obniżeniem limitów dochodów uprawniających do najmu mieszkania na preferencyjnych zasadach, w przypadku lokalu położonego na terenie miasta</p>

			będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa przewiduje się ustalenie tych limitów na poziomie wyższym niż limity dotyczące pozostałej części województwa. Proponowane rozwiązanie bierze m.in. pod uwagę zasady określania maksymalnej stawki czynszu za najem mieszkania wybudowanego w ramach programów wsparcia, które w przypadku stolic województw w praktyce oznaczają ustalenie maksymalnego czynszu na poziomie wyższym niż w pozostałych lokalizacjach województwa.
34.	<b>Polska Izba Gospodarcza</b>	<p>Proponowane obniżenie górnych progów dochodowych jest zbyt znaczne i zawęży krąg osób uprawnionych do korzystania z programu. Propozycja podwyższenia górnych progów średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego o 40%:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 120% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,</li> <li>b) 180% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,</li> <li>c) 220% w gospodarstwie domowym większym niż dwuosobowe, powiększone o dodatkowe 40% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym,</li> </ul> <p>albo dokonania zmiany brzmienia przepisu uwzględniającego dotychczasowy poziom.</p> <p>Jednocześnie (alternatywnie) propozycja delegowania uprawnienia ustalania wysokości progów dochodowych na ministra właściwego do spraw mieszkaniowych w drodze rozporządzenia.</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>W ocenie projektodawcy określenie limitów maksymalnych dochodów uprawniających do najmu mieszkania w zasobach społecznych czynszowych, wybudowanych w ramach rządowego programu wsparcia, reguluje istotne prawa i nie powinno stanowić przedmiotu regulacji o randze niższej niż ustawa.</p> <p>W pozostałym zakresie patrz wyjaśnienia dotyczące odniesienia się do uwagi nr 33.</p>
35.	<b>Związek Banków Polskich</b>	<p>Mając na uwadze różnorodność poziomów uzyskiwanych dochodów oraz poziomów wskaźników kosztów odtworzenia, których warunki wyliczania przez poszczególne regiony są jednak różne. Ze wstępnych symulacji przeprowadzonych w ramach ZBP wynika, iż wskaźnik 5% kosztów odtworzenia w niektórych województwach (art. województwo podlaskie) może</p>	<p><b><u>Wyjaśnienie</u></b></p> <p>Kwestia wprowadzenia ograniczeń wysokości kosztów budowy lokali mieszkalnych w ramach programu społecznego budownictwa czynszowego zostanie przeanalizowana na etapie przygotowywania projektu</p>

		nie sprzyjać ograniczaniu kosztów inwestycji, a tym samym nie będzie sprzyjać zwiększaniu dostępności tego rodzaju mieszkań czynszowych. Stąd nasza sugestia przeprowadzenia szczegółowych symulacji dla każdego regionu oddzielnie i ewentualne wskazanie oczekiwanego poziomu wskaźnika kosztów odtworzeniowych 1 m2 w zależności od regionalnego poziomu dochodów. Stosowne szczegółowe regulacje mogłyby się znaleźć w akcie prawnym niższej rangi ( <b>art. 30 ust. 1 pkt 2 i ust. 2</b> ).	rozporządzenia wykonawczego do ustawy, jako jeden z tych parametrów, w oparciu o które może następować kwalifikacja wniosków do finansowania (preferencja o względnie duży poziomie istotności).  Proponowane korekty maksymalnych dochodów uprawniających do „najmu preferencyjnego” oparte zostały na analizie danych biorących pod uwagę uwarunkowania różnicować regionalnych.
36.	BGK	<p>Zmiana proponowanej w projekcie treści art. 30 ust. 1 pkt 2 unfpbm poprzez nadanie poniższego brzmienia:  „średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie trzech lat poprzedzających rok, w którym zawierana jest umowa najmu, nie przekracza ostatnio ogłoszonego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w danym województwie o więcej niż:</p> <p style="margin-left: 40px;">a) 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,  b) o dalsze 30% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.”</p> <p>Z analiz Banku (przekazanych MIR w listopadzie 2014 roku) wynika, że obniżenie progów dochodowych uprawniających do wynajmu mieszkań na preferencyjnych warunkach do poziomu zaproponowanego w projekcie ustawy, może spowodować brak wystarczającego popytu na mieszkania współfinansowane w ramach programu.</p> <p>Dodatkowo Bank, w przypadku możliwości publikowania takich danych przez Główny Urząd Statystyczny, proponuje odnoszenie się do poziomu przeciętnych wynagrodzeń w miastach wojewódzkich (siedzibach wojewodów/marszałków) i odrębnie na pozostałym obszarze województwa. Takie różnicowanie wydaje się zasadne, gdyż poziom wynagrodzeń w miastach wojewódzkich jest 009 roku, tj. przed wejściem w życie projektowanej ustawy ej ustawy obowiązywać muszą dotychczasowe zasady zacji partycyany w ten sposób.</p>	<p><b><u>Uwaga częściowo uwzględniona</u></b></p> <p>Samo ograniczanie czynszu jest związane z koniecznością zapewnienia misyjnego charakteru zasobów, skierowanych do konkretnej grupy społecznej, która nie jest w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych na rynku komercyjnym.</p> <p>Ograniczenie wysokości czynszu do 5% wartości odtworzeniowej dotyczyć będzie wyłącznie zasobu wybudowanego w ramach nowego programu społecznego budownictwa czynszowego. Należy jednak zwrócić uwagę, że jest to wartość maksymalna i podmioty korzystające z preferencyjnego finansowania nie będą miały obowiązku stosowania maksymalnej stawki czynszu.</p> <p>Natomiast w pozostałym zakresie projekt ustawy przewiduje zmianę polegającą na wyłączeniu z zakresu zasobów na wynajem objętych ustawowym limitem czynszów wszystkich mieszkań wybudowanych bez udziału środków publicznych.</p>

		Zaproponowany trzyletni okres badania poziomu uzyskiwanych dochodów ma na celu zniwelowanie wpływu nadzwyczajnych wydarzeń na poziom średniego dochodu (np. odpraw, nagród jubileuszowych itp.).	
<b>Art. 1 pkt 13 c</b>			
37.	<b>Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy</b>	Termin składania deklaracji przez najemcę danego mieszkania ( <b>art. 30 ust. 3</b> ustawy o niektórych formach (...)) powinien być określony w umowie najmu. Pozwoli to na szczególną kontrolę najemców o wysokich dochodach oraz na rozłożenie weryfikacji złożonych oświadczeń podczas roku.	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b>  Zmiany w zakresie kontroli dochodów najemców towarzystw budownictwa społecznego zostały zaproponowane na podstawie wniosku środowiska inwestorów społecznego budownictwa czynszowego, mając na uwadze zmniejszenie kosztów administracyjnych w tym zakresie. W ocenie MliR, jako element kontroli nad realizacją podstawowego celu programu społecznego budownictwa czynszowego, stosowny zapis powinien zostać w ustawie.  W zakresie powiązonym z uwagą patrz również odniesienie się do uwagi 32.
38.	<b>Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej</b>	Zmiana zapisu w <b>art. 30 w ust. 1 pkt 2</b> powoduje, że okres, za który ustalany jest średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego jest abstrakcyjny w stosunku do okresu, w którym zawierana jest umowa najmu. Zapis: „2) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu, nie przekracza:...” naraża TBS na określenie dochodów nieadekwatnych do istniejącej sytuacji przyszłego najemcy ( zmiana wysokości wynagrodzenia in plus lub in minus, zmiana statusu najemcy z pracownika na bezrobotnego i odwrotnie).  W art. 30 ust. 1 pkt 2 propozycja zapisu: „2) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego z 12 miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym jest zawierana umowa najmu, nie przekracza...”.	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b>  Proponowane w projekcie rozwiązanie ma charakter systemowy, korespondując z całością przepisów na jakich opierał się będzie po zmianach system weryfikacji dochodów w zasobach wybudowanych w ramach nowego programu, jak również powiązany z nim system korekty wysokości czynszów. Rok kalendarzowy jest okresem zapewniającym porównywalność, niższe koszty stosowania i pragmatykę kontroli (zgodność z rokiem podatkowym).

39.	<b>Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej</b>	<p>W art. 30 ust. 3 ustawy o niektórych formach (...) propozycja zapisu: „3. Najemca jest obowiązany składać towarzystwu raz na 3 lata, w terminie do dnia 31 maja danego roku, deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w ostatnich 3 latach oraz informować towarzystwo niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.”.</p> <p>Zmiana terminu składania deklaracji jest niezbędna ze względu na pokrywanie się terminu składania deklaracji o dochodach do TBS z terminem składania rocznych rozliczeń dochodów PIT. Natomiast przyjęcie 3-letniego okresu do obliczenia średniego dochodu gospodarstwa domowego obrazuje sytuację materialną najemcy w dłuższym okresie.</p>	<p><b><u>Uwaga częściowo uwzględniona</u></b></p> <p>Uwaga uwzględniona w zakresie terminu składania deklaracji – do 31 maja danego roku. Ponadto zdecydowano o niewydłużaniu okresu za jaki przedstawia się deklarację o dochodach najemcy z 2 do 3 lat.</p>
40.	<b>Polska Izba Gospodarcza</b>	<p>Propozycja dodania w art. 30 ust. 3 lit. c ustawy o niektórych formach (...) po słowach „składać towarzystwu”, a przed słowami „raz na 3 lata” słów „nie rzadziej niż”.</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>W ramach prac nad projektem uwzględniającym uwagi zgłoszone w ramach konsultacji społecznych i uzgodnień międzyresortowych zdecydowano o niewydłużaniu okresu za jaki przedstawia się deklarację o dochodach najemcy z 2 do 3 lat.</p>
41.	<b>Związek Banków Polskich</b>	<p>Podstawowym kryterium kwalifikacji najemców jest poziom uzyskiwanych dochodów, których przekroczenie powoduje proporcjonalne zwiększenie poziomu czynszu – co słusznie zostało zaproponowane przez projektodawcę. Jednakże proponowany termin przedstawiania oświadczenia o zarobkach – 3 lata – wydaje się zbyt długim, biorąc pod uwagę potrzebę dostosowania poziomu czynszu do poziomu dochodów (art. 30 ust. 3).</p>	<p><b><u>Uwaga uwzględniona</u></b></p>
42.	<b>BGK</b>	<p>Zmiana dokumentu, na podstawie którego weryfikowany będzie poziom dochodów najemcy z deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim, na zeznania o wysokości osiągniętego dochodu za okres kolejnych trzech lat. Wstępne ustalenia zakładały, że dochody nie będą</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Zapisy zaproponowane przez MliR opierają się na przepisach funkcjonujących już w zakresie dodatków mieszkaniowych. Tendencją ogólną jest znoszenie</p>

		weryfikowane na podstawie deklaracji, lecz zeznań podatkowych. Celem takiego rozwiązania jest ograniczenie możliwości nadużyć ze strony najemców.	barier dla obywateli w postaci ograniczania nadmiernych obowiązków administracyjnych. Ponadto, w przypadku ubiegania się o najem, towarzystwo w przypadku jakichkolwiek wątpliwości, ma możliwość zwrócenia się z prośbą o dostarczenie przez przyszłego najemcę zaświadczenia z właściwego urzędu skarbowego.
<b>Art. 1 pkt 13d</b>			
43.	<b>Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy</b>	Propozycja doprecyzowania treści <b>art. 30 ust. 5 pkt 3</b> ustawy o niektórych formach (...) o następujący zapis: „Nowa wysokość stawki czynszu nie może przekroczyć aktualnie obowiązującej na lokalnym rynku najmu stawki czynszu rynkowego dla lokalu o takich samych atrybutach .”	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b>  Projektodawca dopuszcza wystąpienie sytuacji, w której nowy poziom czynszów będzie musiał być wyższy od stawek rynkowych stosowanych w odniesieniu do mieszkań o podobnym standardzie/lokalizacji. Sytuacja taka może mieć miejsce jedynie w przypadkach znaczącego wzrostu dochodów gospodarstwa domowego – w przypadku procentowo bardzo istotnego przekroczenia limitu maksymalnych dochodów uprawniających do najmu analogiczne podwyższenie czynszu miałoby w tych przypadkach charakter „represyjny”, skłaniając ekonomicznie lokatora do opuszczenia zasobu wybudowanego przy wykorzystaniu preferencyjnego kredytu w ramach nowego programu.
44.	<b>Polska Izba Gospodarcza</b>	Propozycja zapisu <b>art. 30 ust. 5 pkt 3</b> ustawy: „3) <i>gdy najemca wykaże w zeznaniach dochody przekraczające wysokość określoną w ust. 1 pkt 2, to jeżeli:</i> - <i>przekroczenie to jest nie większe niż 20% towarzystwo może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu określając nową stawkę w wysokości jednak nie wyższej od czynszu dotychczasowego niż o 1% za każdy 1% dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną w ust. 1 pkt 2,</i> - <i>w przeciwnym przypadku towarzystwo wypowiada umowę</i>	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b>  W opinii MliR elastyczność została już wpisana w proponowane zmiany. Zgodnie z projektem ustawy czynsz w zasobie społecznym będzie proporcjonalnie, a najemca będzie mógł wystąpić do tbs o skrócenie 2-letniego okresu weryfikacji w przypadku, gdy zmiana wysokości dochodów nie miała charakteru trwałego.



		<i>najmu w części dotyczącej czynszu określając nową stawkę w wysokości o 1% wyższej od czynszu dotychczasowego za każdy 1% dochodu gospodarstwa domowego przekraczającego o ponad 20% wysokość określoną w ust. 1 pkt 2."</i>	
45.	BGK	Zmiana proponowanej w projekcie treści <b>art. 30 ust. 5 pkt 3</b> unfpbm poprzez nadanie poniższego brzmienia: „gdy najemca wykaże w <b>deklaracji</b> dochody przekraczające wysokość określoną w ust. 1 pkt 2, towarzystwo wypowiada umowę najmu w części dotyczącej czynszu określając nową stawkę w wysokości o 1% wyższej od czynszu dotychczasowego za każdy 1% dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną w ust. 1 pkt 2."	<u>Uwaga uwzględniona</u>
<b>Art. 1 pkt 13e</b>			
46.	<b>Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej</b>	Propozycja zapisu <b>art. 30 ust. 5b</b> ustawy: „5b. W przypadku, o którym mowa w ust. 5 pkt 3, towarzystwo może, na wniosek najemcy, skrócić wskazany w ust. 3 okres złożenia kolejnej deklaracji. Jeżeli złożona przez najemcę deklaracja o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim potwierdza, że wykazany dochód nie przekracza wysokości określonej w ust. 1 pkt 2, towarzystwo wypowiada umowę najmu w części dotyczącej czynszu, ustalając stawkę czynszu na niższym poziomie."	<u>Uwaga uwzględniona</u>
47.	BGK	Zmiana proponowanej w projekcie treści <b>art. 30 ust. 5a</b> ustawy poprzez nadanie poniższego brzmienia: „W przypadkach określonych w ust. 5 pkt 2 i 3 <b>przy ustalaniu nowej stawki czynszu</b> nie stosuje się art. 28 ust. 2."	<u>Uwaga uwzględniona</u>
<b>Art. 1 pkt 14</b>			
48.	<b>Polska Izba Gospodarcza</b>	Propozycja zapisu <b>art. 33a</b> ustawy: „Do lokali mieszkalnych w	<u>Uwaga uwzględniona</u>

		zasobach towarzystw budownictwa społecznego wybudowanych bez finansowania, o którym mowa w art. 15a, nie będących lokalami mieszkalnymi, o których mowa w art. 33e ust. 1, nie mają zastosowania przepisy art. 28 ust. 1 i 2, art. 29a ust. 2, 3 i 4 oraz art. 30."	
49.	<b>Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań</b>	<p>Propozycja zapisu art. 33a ustawy: „Do lokali mieszkalnych w zasobach towarzystw budownictwa społecznego wybudowanych bez finansowania, o którym mowa w art. 15a, nie będących lokalami mieszkalnymi, o których mowa w art. 33e ust. 1, nie mają zastosowania przepisy art. 28 ust. 2, art. 29a ust. 2, 3, 4, 5, art. 30.”.</p> <p>Propozycja określenia treści przepisu art. 33, jako ust. 1 oraz wprowadzenia do art. 33 ust. 2 o następującej treści:  „W przypadku realizacji inwestycji związanej z budową mieszkań na wynajem bez finansowania o którym mowa w art. 15a, w sprawach nieuregulowanych w rozdziale 4 ustawy, stosuje się przepisy kodeksu cywilnego o najmie.”.</p>	<b><u>Uwaga uwzględniona</u></b>
<b>Art. 1 pkt 14</b>			
50.	<b>Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy</b>	Propozycja dodania w art. 33f ust. 6 po słowach „ ... z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego...” słów „ ... i kredytów PIB...”.	<b><u>Uwaga uwzględniona</u></b>  Poprzez doprecyzowanie zapisu art. 33f ust. 6 w następujący sposób: BGK przeznacza środki uzyskane ze spłaty kredytów udzielonych na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. na realizację rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego.
51 .	<b>Polska Izba Gospodarcza</b>	Propozycja, aby w art. 33f ust. 6 ustawy po słowach „Krajowego Funduszu Mieszkaniowego” dodać „oraz udzielonych towarzystwom na Przedsięwzięcia Inwestycyjno Budowlane”.	<b><u>Uwaga uwzględniona</u></b> j.w.

52 .	BGK	<p>Usunięcie art. 33f ust. 6. Środki zlikwidowanego KFM stanowią od czerwca 2009 r. fundusze własne Banku. Akcja kredytowa/emisyjna w ramach nowego programu również będzie realizowana w oparciu o kapitały BGK. Oznacza to, że środki na płynność programu będą rozliczane po koszcie rynkowym i zgodnie z planem BGK, będą pochodziły głównie z kredytów/pożyczek zaciągniętych przez Bank w międzynarodowych instytucjach finansowych. Natomiast pokrycie preferencji w oprocentowaniu dla Klienta, a jednocześnie kosztów obsługi programu (pozyskania pieniądza, obsługi operacyjnej, ryzyka) zapewni zasilenie BGK poprzez Fundusz Dopłat w łącznej kwocie 421,4 mln zł. Zasilenie to będzie zagwarantowane umową Banku z Ministerstwami, którą BGK zostanie zobowiązany do udzielania finansowania na warunkach preferencyjnych, w związku z otrzymaną dopłatą. Zapisy art. 33f ust. 6 są zatem zbędne, ponieważ nie gwarantują programowi ani płynności, ani preferencyjności warunków finansowania.</p>	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Zgodnie z inicjatywą legislacyjną MF z 2009 r., środki zlikwidowanego KFM i innych zlikwidowanych funduszy stanowiły od czerwca 2009 r. fundusze własne Banku i są przeznaczone na zwiększenie funduszy własnych Banku oraz realizację wszystkich zadań statutowych Banku (nie były dedykowane do finansowania wyłącznie budownictwa społecznego). Projektowane rozwiązania muszą uwzględniać konsekwencje wprowadzonych rozwiązań, w szczególności znaczącą w stosunku do istnienia KFM autonomię działań BGK. W projektowanej koncepcji BGK zapewnić ma środki na akcję kredytową w programie, o łącznej kwocie 1,6 mld zł (zobowiązanie to zostanie zapisane w umowie trójstronnej między Bankiem, MF i MIR).</p>
<b>PRZEPISY PRZEJŚCIOWE (ART. 3-5)</b>			
53.	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	<p>Postuluje się określenie poniższych zasad:</p> <p><u>W stosunku do wszystkich mieszkań zrealizowanych bez pomocy państwa</u> (bez KFM, PIB i nowego programu) nie powinny obowiązywać żadne ograniczenia co do wysokości czynszu najmu, limitów dochodów gospodarstw domowych, obowiązku składania oświadczeń w sprawie dochodów, zasad waloryzacji partycypacji lub posiadania tytułu prawnego do innej nieruchomości mieszkalnej.</p> <p><u>W stosunku do mieszkań zbudowanych lub budowanych na podstawie wniosków złożonych do 30 września 2009 roku</u>, tj. przed wejściem w życie projektowanej ustawy obowiązywać muszą dotychczasowe zasady waloryzacji partycypacji, limitu dochodów gospodarstw domowych, maksymalnej wysokości stawki czynszu oraz maksymalnej wysokości partycypacji osób fizycznych w kosztach budowy mieszkań. Zmianie mogą ulec</p>	<p><b>Wyjaśnienie</b></p> <p>Wobec wątpliwości, przepisy projektu ustawy zostaną skorygowane pod kątem zapewnienia jednoznaczności rozumienia projektowanych rozwiązań. Proponowane w projekcie rozwiązania zasadniczo odpowiadają zakresowi postulowanych przez Stowarzyszenie rozwiązań. Jednak z poniższymi zastrzeżeniami:</p> <p>a) w przypadku mieszkań wybudowanych w ramach poprzedniego programu wsparcia projektodawca zakłada (poza zachowaniem praw nabytych, co jest zasadą ogólną projektu) w przypadku nowych umów najmu utrzymanie limitu czynszów do 4% WO, ale stosowanie już nowych, skorygowanych limitów maksymalnych dochodów (w odniesieniu do nowych</p>

		<p>jedynie sposób waloryzacji partycypacji w stosunku do nowo zawieranych umów najmu po dacie wejścia w życie nowych przepisów oraz reguły składania deklaracji dochodowych gospodarstw domowych w stosunku do wszystkich umów najmu, tj. zawartych przed wejściem w życie nowych regulacji, jak i w dacie ich obowiązywania.</p> <p>W stosunku <u>do mieszkań realizowanych w oparciu o nowy program</u> obowiązywać winny wszystkie ograniczenia i reguły zgodne z przedkładanym projektem ustawy.</p> <p>W zakresie zmiany sposobu waloryzacji partycypacji i zniesienia ograniczeń w stosunku do mieszkań zbudowanych lub budowanych bez pomocy publicznej oraz regulacji obowiązujących w kwestii składania oświadczeń o wysokości dochodu gospodarstwa domowego ustawa może wchodzić w życie z 14-dniowym <i>vacatio legis</i>, a w pozostałych kwestiach ze znacznie większym <i>vacatio legis</i>, co ułatwi formułowanie przepisów przejściowych i ogłoszenie rozporządzeń zapowiadanych delegacjami ustawy.</p>	<p>najemców);</p> <p>b) w zakresie waloryzacji partycypacji projektowane rozwiązania przewidywały objęcie skorygowaną formułą waloryzacji również dotychczasowych umów zawartych na podstawie art. 29a ustawy. Celem było zapewnienia ekonomicznych podstaw działania tbs, ponieważ obecna formuła może prowadzić do nieuzasadnionego przysporzenia korzyści najemcy kosztem tbs-u. Propozycja środowiska tbs, aby nowelizacja ustawy nie ingerowała w rozliczenia zawartych już umów zostanie wzięta pod uwagę.</p>
54.	<b>Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej</b>	<p>Zapisy <b>art. 3 ust. 2</b> ustawy są niezrozumiałe i powodują zmianę progów dochodowych dla gospodarstw domowych w dotychczasowych zasobach towarzystw. Większość dochodów najemców będzie wyższa niż progi dochodowe obecnie określone i towarzystwa będą zmuszone stosować w stosunku do tych najemców czynsz wolny.</p>	<p><b>Wyjaśnienie</b></p> <p>Zgodnie z projektem ustawy, w przypadku lokali, których dotyczą umowy najmu zawarte przed wejściem w życie proponowanych rozwiązań, zasady ustalania progów dochodowych mają pozostać w dotychczasowej formie.</p>
55.	<b>Polska Izba Gospodarcza</b>	<p>Propozycja zmiany <b>art. 3 ust. 1</b> projektu ustawy:  <i>„Do umów najmu lokalu mieszkalnego i umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego dotyczących przedsięwzięć realizowanych z udziałem kredytów preferencyjnych na podstawie wniosków wstępnych złożonych po 01.01.2005 i zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się art. 29a ust. 3 ustawy w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, a w pozostałym zakresie przepisy ustawy, o której mowa w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym.”.</i></p>	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Brak uzasadnienia.</p>

<b>INNE UWAGI</b>			
56.	<b>Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy</b>	<p>Propozycja zmiany treści <b>art. 29 ust. 1</b> ustawy o niektórych formach (...) poprzez dodanie poza pracodawcami i osobami prawnymi także osób fizycznych, które mogą zawierać z tbs'em umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych w celu wskazania najemcy.</p> <p>Zmiana treści <b>art. 29 ust. 1</b> poprzez rozszerzenie katalogu uprawnionych o osoby fizyczne będzie implikowała zmianę treści art. 29a ust. 1. Niezbędnym jest skreślenie kropki na końcu ustępu i dodanie słów „ lub na zasadach, o których mowa w art. 29 ust. 1.”</p>	<p><b><u>Uwaga uwzględniona</u></b></p> <p>Pozytywnie ocenia się propozycję uwzględnienia osób fizycznych w katalogu podmiotów uprawnionych do wnoszenia partycypacji na podstawie art. 29 ustawy (tzw. partycypacja osób trzecich). Projekt przewiduje w obecnym brzmieniu również możliwość zawierania przez osoby fizyczne umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych w celu wskazania najemcy.</p>
57.	<b>Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy</b>	<p>Propozycja dodania w <b>art. 30 ust. 5c</b> dotyczącego sytuacji, gdy dochód gospodarstwa domowego przez okres kolejnych dwóch lat będzie większy o co najmniej 50% od dochodu określonego ustawą. W takiej sytuacji wynajmujący powinien mieć prawo wypowiedzenia umowy najmu z rocznym okresem wypowiedzenia.</p>	<p><b><u>Uwaga kierunkowo uwzględniona</u></b></p> <p>Projekt ustawy został uzupełniony o rozwiązanie przewidujące możliwość rozwiązania umowy najmu w przypadku trwałego, znaczącego wzrostu dochodów gospodarstwa domowego.</p>
58.	<b>Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej</b>	<p>Nieusuwanie dotychczasowych zapisów w ustawie dotyczących zasobów wybudowanych ze środków z KFM, gdyż w codziennej pracy będzie konieczność stosowania 2-óch ustaw – „starej” i „nowej”.</p> <p>Wyraźne sformułowanie, że ograniczenia ustawy nie dotyczą inwestycji zrealizowanych bez udziału preferencyjnych środków.</p>	<p><b><u>Uwaga uwzględniona</u></b></p>
59.	<b>Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań</b>	<p>Propozycja dokonania zmian w rozdziale 4b ustawy, ułatwiających zastosowanie przewidzianych tam rozwiązań, tym samym propozycja zmiany art. 33e ustawy: „1. Lokale mieszkalne w zasobach towarzystw budownictwa społecznego, wybudowane przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków złożonych do dnia 30 września 2009 r.,</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Kwestie dotyczące zasad wyodrębniania lokali mieszkalnych w zasobach TBS nie są materialem niniejszej inicjatywy legislacyjnej.</p>

		<p>mogą być wyodrębniane na własność, nawet jeżeli są niezasiedlane.”, „2. Przeniesienie własności lokalu mieszkalnego przez towarzystwo budownictwa społecznego może nastąpić na rzecz osoby fizycznej, będącej najemcą lokalu mieszkalnego lub stroną umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tego lokalu lub gminy”.</p>	
60.	<b>Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań</b>	<p>Konieczność pochylenia się nad zapisami dotyczącymi zwrotu środków do FD. Rozważenia wymaga propozycja zwolnienia towarzystw z obowiązku przekazywania środków do FD. Proponujemy dokonanie stosownych zmian w treści art. 33f. ust. 2 i 3, skreślenie ust. 4 oraz zmianę w treści art. 33h oraz art. 33i ustawy, jak również dokonanie stosownych zmian w innych aktach prawnych związanych z tym zagadnieniem.</p>	<p><b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b></p> <p>Kwestie dotyczące zasad wyodrębniania lokali mieszkalnych w zasobach TBS nie są materiają niniejszej inicjatywy legislacyjnej.</p>
61.	<b>Związek Banków Polskich</b>	<p>Przedstawiony przez projektodawcę program jest fragmentaryczny i nie obejmuje innych, istotnych dla polskich rodzin i gospodarki, obszarów.</p> <p>Zdaniem Związku Banków Polskich rolą Państwa nie powinno być dostarczanie mieszkań dla społeczeństwa – taki model nie sprawdził się w żadnym kraju. Dodatkowo istnieje zagrożenie, iż może on prowadzić do nieefektywności i nadużyć, w tym zwłaszcza zaburzeń konkurencji rynkowej. Polityka mieszkaniowa w pierwszej kolejności powinna być skierowana na zwiększenie dostępności mieszkań (strona podażowa), co w każdych warunkach sprzyja rozwojowi rodziny. Polityka mieszkaniowa i jej instrumenty powinny uwzględniać wszystkie segmenty budownictwa – socjalne, czynszowe i własnościowe. Kluczowe znaczenie ma także stworzenie systemu wsparcia dla długoterminowego oszczędzania obywateli, które to środki mogłyby być przeznaczone na cele mieszkaniowe (jak np. wkład własny do kredytu mieszkaniowego czy też remonty istniejących mieszkań).</p>	<p>Projekt ustawy jest wyrazem działań adresowanych do jednego z segmentów polityki mieszkaniowej. Zakres inicjatywy legislacyjnej, jak również związanej z nią koncepcji reaktywacji programu społecznego budownictwa czynszowego, z założenia nie ma na celu rozwiązania wszystkich problemów mieszkaniowych. Dziękujemy za uwagę.</p>
62.	<b>Związek Banków Polskich</b>	<p>ZBP zwraca uwagę, iż projekt ustawy odnosi się wyłącznie do działań związanych z finansowaniem społecznego budownictwa czynszowego poprzez Bank Gospodarstwa Krajowego. Zdaniem ZBP jest to tylko fragment rynku finansowania nieruchomości mieszkaniowych czynszowych. Tym samym brak równoległych inicjatyw, także związanych z</p>	<p>Projektodawca dostrzega potrzebę modyfikacji obowiązujących rozwiązań regulujących system najmu lokali, w szczególności mieszkań w publicznym zasobie mieszkaniowym. Przygotowanym propozycjom zmian towarzyszyć jednak powinny rozwiązania łagodzące skutki tych rozwiązań dla tzw. „grup osób</p>

		<p>regulacjami rynku nieruchomości będących w gestii publicznej, a które naszym zdaniem powinny przyczynić się do zwiększenia zainteresowania tym segmentem rynku inwestorów publicznych i prywatnych, powoduje iż w dalszym ciągu nie będą rozwiązane tak istotne kwestie jak:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. zrównoważenie poziomu ochrony lokatorów i poziomu ochrony właściciela nieruchomości, co mogłoby przyczynić się do większego zainteresowania inwestycjami kapitału prywatnego w tym segmencie budownictwa,</li> <li>b. wprowadzenie dla najemcy obowiązku corocznego przedstawiania informacji o osiągniętych dochodach, które są podstawą do najmu lokalu z zasobu publicznego oraz do określenia wysokości świadczeń najmu. Wysokość świadczeń (także ich obniżka) powinna wynikać przede wszystkim z poziomu osiąganych dochodów przez najemcę,</li> <li>c. wprowadzenie dla najemcy obowiązku corocznego przedstawiania informacji o tytułach własności posiadanej nieruchomości mieszkaniowej,</li> <li>d. wprowadzenie dla gmin obowiązku właściwego realizowania zadań gminy w odniesieniu do prowadzenia bazy danych o tzw. lustrze czynszowym, co powinno pozwolić na aktywne ustalanie poziomu czynszu, zgodnie z poziomem kosztów utrzymania nieruchomości,</li> <li>e. zastosowania zasady, że podstawowa stawka czynszu w publicznym zasobie mieszkaniowym pokrywa co najmniej koszty utrzymania nieruchomości,</li> <li>f. wprowadzenie w odniesieniu do lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego rozwiązań szczególnych i bardziej restrykcyjnych w stosunku do przepisów Kodeksu cywilnego (przepisy dotyczące wstąpienia w najem po śmierci najemcy).</li> </ul>	<p>wrażliwych społecznie". Przykładem takich działań mogą być właśnie prace prowadzone w zakresie uruchomienia w 2015 r. nowego instrumentu finansowania społecznego budownictwa czynszowego. Uruchomienie programu może w tym kontekście ułatwić wdrożenie opracowanych zmian regulacyjnych mających na celu racjonalizację zasad gospodarowania przez gminy posiadany zasobem mieszkaniowym, bardziej efektywne zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób najbardziej potrzebujących, spowodowanie większej rotacji lokatorów oraz zmniejszenie kolejek osób oczekujących na przydział mieszkania.</p>
63.	Związek Banków Polskich	<p>Istotnym jest także przeprowadzenie symulacji dostępności mieszkań dla osób zamieszkujących dany region (w tym oczekujących na mieszkanie ze wsparciem), które osiągają dochody w poszczególnych decylach i poziomu szacowanych czynszów najmu w odniesieniu do 25% dochodów rozporządzalnych. Innymi słowy, symulacja powinna wskazać,</p>	<p>Projektowanymi rozwiązaniami dotyczącymi zasad adresowania programu została poświęcona obszerna część uzasadnienia projektu ustawy, jak również prowadzone na etapie prac koncepcyjnych analizy MliR, uwzględniające różnicowania regionalne. Ocena przeciętnych obciążeń</p>

		jaki byłby wymagany poziom dochodów rozporządzalnych przy określonym poziomie czynszu (5% i mniej wskaźnika kosztów odtworzenia 1 m2), gdy koszty najmu nie przekraczają 25% tych dochodów.	czynszowych dla maksymalnego limitu 5% WO, w zestawieniu z maksymalnymi proponowanymi limitami dochodów uprawniających do najmu w zasobach wybudowanych w ramach programu, będzie zamieszczona w uzupełnieniu tekstu uzasadnienia projektu ustawy.
64.	Związek Banków Polskich	Pojawiają się także wątpliwości, czy realne są założenia kierowania programu do osób/rodzin o określonych średnich dochodach w ok. III do maksymalnie VI decyla rozkładu wynagrodzeń, gdy wymóg partycypacji wynosi 15%. ZBP nie są znane wyniki badań, które wskazywałyby, jaka jest dostępność tych mieszkań dla grup rodzin dysponujących wskazanymi poziomami dochodów na osobę w przypadku, gdy muszą dodatkowo posiadać własne środki (nie będące inwestycją, jak w przypadku nabywania mieszkań na własność).	Patrz odniesienie do uwag 23-36.
65.	BGK	Zmiana treści art. 29 ust. 1 ustawy poprzez nadanie poniższego brzmienia: „Pracodawca, działając w celu uzyskania lokali mieszkalnych dla swoich pracowników, a także osoby prawne mające interes w uzyskaniu lokali mieszkalnych przez wskazane przez nie osoby trzecie mogą zawierać z towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych lokali <b>oraz, za zgodą towarzystwa, dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tych umów na rzecz wskazanych przez siebie najemców.</b> ”  UWAGA KORESPONDUJE Z UWAGĄ Stowarzyszenia Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej DO ART. 1 PKT 11 PROJEKTU USTAWY	<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b>  W wyniku uwzględnienia uwag w ramach konsultacji społecznych podjęta została decyzja o pozostawieniu art. 29 ust. 4 ustawy.
66.	BGK	Zmiana proponowanej w projekcie treści art. 4 ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej poprzez nadanie poniższego brzmienia: „Do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu	<b><u>Uwaga uwzględniona</u></b>



## **ROZPORZĄDZENIE**

### **RADY MINISTRÓW**

z dnia

**w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów oraz emisji obligacji w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tych kredytów oraz ze środków uzyskanych z emisji obligacji**

Na podstawie art. 15b ust. 5 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2013 r., poz. 255) zarządza się, co następuje:

#### **Rozdział 1**

#### **Przepisy ogólne**

**§ 1.** Rozporządzenie określa:

- 1) warunki i tryb udzielania przez Bank Gospodarstwa Krajowego, zwany dalej „Bankiem”, finansowania zwrotnego, o którym mowa w art. 15a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, a także rodzaje dokumentów składanych przez kredytobiorców, umożliwiających dokonanie oceny wniosków o udzielenie finansowania;
- 2) minimalne wymagania, jakie powinny spełniać lokale powstałe przy wykorzystaniu finansowania, o którym mowa w art. 15a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, w zakresie wyposażenia technicznego.

**§ 2.** Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego;

- 2) przedsięwzięciu inwestycyjno-budowlanym – należy przez to rozumieć przedsięwzięcie, o którym mowa w art. 15a ust. 2 ustawy;
- 3) kredytobiorcy – należy przez to rozumieć товариство будownицтва сполечного, спóлдzielnię mieszkaniową lub spółkę gminną, rozumianą jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółka akcyjna, w której gmina lub gminy dysponują odpowiednio ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub walnym zgromadzeniu, nie będącą товариством будownицтва сполечного;
- 4) rządowym programie popierania budownictwa mieszkaniowego – należy przez to rozumieć finansowanie zwrotne udzielane na warunkach preferencyjnych kredytobiorcy na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane, na zasadach, o których mowa w rozdziale 2a ustawy oraz przepisach niniejszego rozporządzenia;
- 5) kredycie – należy przez to rozumieć kredyt udzielony przez Bank w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego;
- 6) emisji obligacji – należy przez to rozumieć organizację przez Bank, w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego, emisji obligacji kredytobiorcy oraz nabycie tych obligacji przez Bank.

## **Rozdział 2**

### **Warunki i tryb udzielania finansowania w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz wymagania dotyczące wyposażenia technicznego lokali finansowanych w ramach programu**

**§ 3.** 1. Wnioski o udzielenie kredytu lub emisję obligacji, zwane dalej „wnioskami”, są składane w Banku w okresie od 1 do 31 października każdego roku, nie później jednak niż do 31 października 2019 r.

2. Do wniosku dołącza się:

- 1) dokumenty potwierdzające wysokość kosztów realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego;
- 2) informację na temat planowanej wysokości czynszów lub innych opłat za używanie lokalu mieszkalnego i innych przychodów kredytobiorcy, zapewniających pełne pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynku oraz terminową obsługę zobowiązań względem Banku związanych z zaciągnięciem kredytu lub emisją obligacji;
- 3) propozycje zabezpieczenia spłaty kredytu lub zabezpieczenia obligacji;

- 4) zaświadczenie właściwego naczelnika urzędu skarbowego oraz właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o niezaleganiu przez kredytobiorcę z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne, a w przypadku gdy inwestor uzyskał decyzję o umorzeniu, odroczeniu płatności, rozłożeniu na raty zaległych płatności albo wstrzymaniu w całości wykonania decyzji naczelnika urzędu skarbowego – odpowiednią decyzję naczelnika urzędu skarbowego;
- 5) odpis z Krajowego Rejestru Sądowego, umowę albo statut spółki albo statut spółdzielni;
- 6) dokumenty potwierdzające sytuację ekonomiczno-finansową kredytobiorcy, zgodnie z informacją zamieszczoną w Biuletynie Informacji Publicznej Banku;
- 7) w przypadku przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych polegających na zakupie nieruchomości wraz z budynkiem i zmianie sposobu użytkowania tego budynku lub jego części na cele mieszkalne – odpis z księgi wieczystej, a w przypadku braku księgi wieczystej inny dokument potwierdzający prawo własności nieruchomości;
- 8) dokumentację projektową wykonaną zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 1129), w tym projekt architektoniczno-budowlany oraz projekt zagospodarowania terenu z wyraźnie zaznaczonymi granicami nieruchomości, na której budowany jest budynek będący przedmiotem przedsięwzięcia, przyłączami technicznymi oraz obiektami i urządzeniami związanymi z budynkiem, a w przypadku gdy planowany zakres robót budowlanych nie przewiduje pozwoleń na budowę – dokumentację wynikającą z przepisów art. 30 ust. 2–4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, z późn. zm.<sup>1)</sup>);
- 9) ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, w przypadku, gdy przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane wymagają pozwolenia na budowę do rozpoczęcia robót budowlanych;
- 10) zgłoszenie właściwemu organowi wykonywania robót budowlanych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, w przypadku, gdy

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2014r. poz. 40, poz. 768, poz. 882 oraz poz. 1133.

przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane nie wymagają pozwolenia na budowę do rozpoczęcia robót budowlanych;

11) potwierdzoną za zgodność z oryginałem kopię umowy, o której mowa w 15a ust. 3 ustawy.

3. Bank, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku, sprawdza, czy spełnia on wymagania określone w ustawie i rozporządzeniu.

4. Wniosek spełniający wymagania określone w ustawie i rozporządzeniu podlega rejestracji.

5. Jeżeli wniosek nie spełnia wymagań określonych w ustawie i rozporządzeniu Bank wzywa kredytobiorcę do uzupełnienia dokumentacji, wskazując te wymagania, których wniosek nie spełnia, oraz wyznacza termin na uzupełnienie wniosku, nie dłuższy niż 30 dni od dnia doręczenia wezwania, nie później jednak niż do dnia 15 grudnia roku, w którym złożono wniosek.

6. Bank zwraca bez rozpatrzenia wnioski złożone z naruszeniem terminu, o którym mowa w ust. 1, oraz nieuzupełnione w terminie, o którym mowa w ust. 5.

7. Kredytobiorca, którego wniosek został zarejestrowany, podlega ocenie wiarygodności kredytowej w terminie do dnia 30 grudnia roku, w którym zostały złożone wnioski. Informację o negatywnej ocenie wiarygodności kredytowej Bank przekazuje kredytobiorcy na piśmie wraz z uzasadnieniem, w terminie 14 dni od dnia dokonania oceny.

**§ 4.** 1. Bank, w terminie do dnia 1 marca każdego roku, publikuje w Biuletynie Informacji Publicznej informację o limicie środków finansowania zwrotnego, przeznaczonych na udzielanie kredytów lub emisję obligacji w danym roku, uwzględniając:

- 1) postanowienia umowy, o której mowa w art. 15c ust. 4 ustawy;
- 2) niewykorzystane w poprzednim roku środki finansowania zwrotnego, w przypadku, gdy łączna kwota zapotrzebowania na finansowanie zwrotne, wynikająca z wniosków złożonych do Banku w poprzednim roku, była niższa od dostępnego w poprzednim roku limitu środków finansowania zwrotnego.

2. Jeżeli w danym roku zapotrzebowanie na finansowanie zwrotne wynikające z wniosków, które uzyskały pozytywną ocenę wiarygodności kredytowej, przekracza wysokość kwoty przeznaczonej na udzielanie finansowania zwrotnego w danym roku w ramach limitu, o którym mowa w ust. 1, Bank dokonuje wyboru przedsięwzięć w oparciu o kryteria oceny wniosków, określone w załączniku, zwane dalej „oceną punktową”.

3. Na podstawie oceny, o której mowa w ust. 2, Bank sporządza listę rankingową wszystkich wniosków, uszeregowanych w kolejności malejącej liczby uzyskanych punktów. Decyzja o udzieleniu finansowania zwrotnego jest podejmowana przez Bank z uwzględnieniem pozycji wniosku na liście rankingowej, przy czym całkowita wartość wniosków, w przypadku których Bank podejmuje decyzję o udzieleniu finansowania zwrotnego, nie może przekroczyć limitu środków, o którym mowa w ust. 1.

4. W przypadku dwóch lub więcej wniosków o równej ogólnej liczbie punktów, zajmujących ostatnią pozycję na liście rankingowej w ramach limitu środków, decyzja o udzieleniu finansowania zwrotnego może być podjęta w przypadku wniosku, który uzyskał kolejno wyższą liczbę punktów w trakcie oceny na podstawie następujących kryteriów:

- 1) adresowanie mieszkań do rodzin z dziećmi;
- 2) program rewitalizacji;
- 3) deficyt mieszkań w gminie;
- 4) partycypacja najemcy.

5. W terminie do dnia 30 stycznia roku następującego po roku, w którym zostały złożone wnioski Bank podaje do publicznej wiadomości, w Biuletynie Informacji Publicznej, informację o wynikach oceny punktowej wraz z listą, o której mowa w ust. 3.

**§ 5.** W terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia:

- 1) rejestracji wniosku, o której mowa w § 3 ust. 4 – w przypadku, gdy w danym roku zapotrzebowanie na finansowanie zwrotne wynikające z wniosków, które uzyskały pozytywną ocenę wiarygodności kredytowej, nie przekracza wysokości limitu, o którym mowa w § 4 ust. 1, lub
- 2) opublikowania przez Bank informacji, o której mowa w § 4 ust. 3 – w przypadku przeprowadzenia oceny punktowej wniosków

– Bank informuje kredytobiorcę o terminie zawarcia umowy kredytu lub terminie przygotowania i przyjęcia przez Bank propozycji nabycia obligacji. Zawiadomienie o odmowie udzielenia finansowania zawiera uzasadnienie.

**§ 6.** Okres wypłaty kredytu nie może być dłuższy niż 24 miesiące, licząc od dnia zawarcia umowy kredytu.

§ 7. Finansowanie zwrotne jest udzielane wyłącznie, gdy stanowi rekompensatę z tytułu świadczenia usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym, o której mowa w decyzji.

§ 8. Rekompensata przysługuje wyłącznie kredytobiorcy świadczącemu usługi publiczne w ogólnym interesie gospodarczym polegające na najmie lokali mieszkalnych na warunkach określonych w ustawie.

§ 9. Okres na jaki powierza się kredytobiorcy świadczenie usług w ogólnym interesie gospodarczym, jest równy okresowi kredytowania, o którym mowa w art. 15b ust. 3 ustawy.

§ 10. 1 Wysokość rekompensaty jest obliczana jako średnia arytmetyczna rocznych kwot w okresie powierzenia, stanowiących różnicę między oprocentowaniem preferencyjnym, o którym mowa w art. 15c ust. 1 ustawy, a oprocentowaniem rynkowym.

2. Rekompensata nie może przekroczyć kwoty niezbędnej do pokrycia kosztów netto wynikających ze świadczenia usług publicznych.

3. Koszty netto, o których mowa w ust. 2, stanowią różnicę między kosztami i przychodami kredytobiorcy wywiązującego się ze zobowiązań z tytułu świadczenia usług publicznych.

4. Do kosztów kredytobiorcy zalicza się:

- 1) koszty przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego.
- 2) koszty obsługi finansowania zwrotnego, w tym koszty jakie kredytobiorca poniósłby w ramach finansowania na warunkach rynkowych,
- 3) koszty eksploatacji i remontów lokali utworzonych w wyniku przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego.

5. Do kosztów kredytobiorcy zalicza się również udział w kosztach kredytobiorcy niezwiązanych bezpośrednio ze świadczeniem usług publicznych, obliczany proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych utworzonych w związku z realizacją przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego.

6. Do przychodów kredytobiorcy zalicza się, w szczególności:

- 1) przychody z opłat czynszowych za najem lokali mieszkalnych,
- 2) przychody z tytułu zdeponowania środków z kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, pobranych od najemców,

- 3) przychody z tytułu zdeponowania środków w ramach odpisów na fundusz remontowy.

**§ 11.** 1. Bank weryfikuje co trzy lata oraz na koniec okresu, o którym mowa w § 9, zgodność przyznanej rekompensaty z warunkami określonymi w decyzji.

2. W przypadku, gdy w wyniku weryfikacji Bank stwierdzi, że przyznana rekompensata przekracza o 10% średnią roczną kwotę rekompensaty, kredytobiorca zwraca nadwyżkę do Funduszu Dopłat.

3. W przypadku, gdy kwota rekompensaty nie przekracza 10% średniej rocznej kwoty rekompensaty, nadwyżka pomniejsza kwotę rekompensaty w kolejnym okresie.

**§ 12.** Kredytobiorca prowadzi odrębną sprawozdawczość finansową dla kosztów i przychodów związanych ze świadczeniem usług publicznych.

**§ 13.** Bank oraz kredytobiorca przechowuje przez okres 10 lat od daty zakończenia okresu, o którym mowa w § 19, dokumenty potwierdzające zgodność przyznanej rekompensaty z warunkami określonymi w decyzji.

**§ 14.** Wyposażenie techniczne mieszkań powinno spełniać następujące warunki dodatkowe w stosunku do określonych w przepisach techniczno-budowlanych:

- 1) w łazience należy zainstalować wannę lub kabinę natryskową oraz umywalkę, a w mieszkaniach bez wydzielonego ustępu – miskę ustępową;
- 2) w pomieszczeniu kuchennym należy zainstalować kuchenkę gazową lub elektryczną z piekarnikiem.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 15.** W przypadku wniosków składanych przez kredytobiorców do dnia 31 października 2015 r., informację, o której mowa w § 4 ust. 1, Bank publikuje niezwłocznie po podpisaniu umowy, o której mowa w art. 15c ust. 4 ustawy.

**§ 16.** 1. W przypadku, gdy zapotrzebowanie na finansowanie zwrotne wynikające z wniosków, które uzyskały pozytywną ocenę wiarygodności kredytowej, złożonych przez

kredytobiorców w Banku do dnia 31 października 2015 r., nie przekracza kwoty przeznaczonej na udzielanie finansowania zwrotnego w ramach ustalonego limitu, okres składania wniosków, o którym mowa w § 3 ust. 1, ulega wydłużeniu do 31 marca 2016 r.

2. W przypadku określonym w ust. 1 terminy, o których mowa w przepisie § 3 ust. 5 i 7, wydłuża się odpowiednio.

**§ 17.** Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

**PREZES RADY MINISTRÓW**



**Załącznik  
do rozporządzenia  
Rady Ministrów  
z dnia ... (poz. ...)**

**KRYTERIA OCENY PUNKTOWEJ WNIOSKÓW <sup>1)</sup>**

Lp.	Nazwa kryterium	Definicja (i norma) kryterium	Ocena punktowa
1	2	3	4
1.	Adresowanie nowych mieszkań do rodzin z dziećmi	Umowa, o której mowa w art. 15b ust. 3 ustawy, zawiera zobowiązanie, zgodnie z którym liczba lokali mieszkalnych, których pierwszymi najemcami będą rodziny z dziećmi, w liczbie wszystkich lokali realizowanych w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, została określona na poziomie: <ul style="list-style-type: none"> <li>- od 60 do 65 % włącznie</li> <li>- od 65 do 70% włącznie</li> <li>- powyżej 70%</li> </ul>	5 pkt 10 pkt 15 pkt
2.	Program rewitalizacji	Przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane realizowane jest na obszarze objętym lokalnym planem rewitalizacji	15 pkt
3.	Deficyt mieszkań w gminie	Wartość wskaźnika lokali mieszkalnych w gminie w przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców jest niższa od średniej wartości wskaźnika dla danej kategorii wielkościowej gmin, ustalonej w oparciu o dane GUS <sup>2)</sup>	10 pkt
4.	Dotychczasowy stopień korzystania z programu społecznego budownictwa czynszowego realizowanego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na terenie powiatu	Wartość wskaźnika liczby lokali mieszkalnych na terenie powiatu, w którym ma zostać zrealizowane przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane, sfinansowanych ze środków preferencyjnych kredytów udzielonych przez Bank Gospodarstwa Krajowego (w tym kredytów udzielonych na podstawie wniosków złożonych w BGK do końca 2009 r.), w przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców wynosi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- poniżej 2,0</li> <li>- od 2,0 do 5,0</li> </ul>	10 pkt 5 pkt
5.	Rotacyjność zasobów (tzw. łańcuch	Umowa, o której mowa w art. 15b ust. 3 ustawy, przewiduje skierowanie przez gminę	5 pkt

<sup>1)</sup> Ocenę wyrażoną w punktach oraz wskaźniki wykorzystywane do jej obliczenia zaokrągla się do dwóch miejsc po przecinku.

<sup>2)</sup> Uwzględnia się następujące kategorie wielkości gmin: do 10,0 tys. mieszkańców, od 10,0 do 49,9 tys., od 50,0 do 199,9 tys., powyżej 200,0 tys. mieszkańców (wg danych GUS – stan na koniec roku poprzedzającego rok składania wniosku).

	przewodzących)	do lokali utworzonych w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego najemców zamieszkujących dotychczas w zasobie komunalnym, na poziomie co najmniej 5% wszystkich lokali utworzonych w ramach przedsięwzięcia	
6.	Remont lub zmiana sposobu użytkowania istniejących budynków	Przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane polega na remoncie lub zmianie sposobu użytkowania istniejącego budynku w celu utworzenia lokali mieszkalnych	5 pkt
7.	Miejscowy plan zagospodarowania	Przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane realizowane jest na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego	10 pkt
8.	Standard energetyczny	Częstkowe wartości wskaźnika EP na potrzeby ogrzewania, wentylacji oraz przygotowania ciepłej wody, na potrzeby chłodzenia oraz na potrzeby oświetlenia, określone na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, nie przekraczają maksymalnych wartości, które mają obowiązywać od 1 stycznia 2021 r. o więcej niż: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5%</li> <li>- 10%</li> </ul>	10 pkt 5 pkt
9.	Partycypacja najemcy	Planowane przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane zakłada partycypację własną najemcy w kosztach realizacji przedsięwzięcia na poziomie: <ul style="list-style-type: none"> <li>- brak partycypacji</li> <li>- do 10% łącznie</li> <li>- od 10 do 15% łącznie</li> </ul>	25 pkt 20 pkt 10 pkt
10.	Zróznicowany charakter zasobu tworzonego w ramach inwestycji	Inwestycja, której elementem jest przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane przewiduje budowę lokali użytkowych lub budowę innych mieszkań nie objętych preferencyjnym finansowaniem	10 pkt

## UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 15a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2013r. poz. 255, z późn. zm.) Bank Gospodarstwa Krajowego, w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego, udziela na warunkach preferencyjnych finansowania zwrotnego towarzystwom budownictwa społecznego, spółdzielniom mieszkaniowym oraz spółkom gminnym, poprzez udzielanie kredytów oraz organizację emisji obligacji i gwarantowanie ich nabycia, na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem.

Projekt rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów oraz emisji obligacji w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tych kredytów oraz ze środków uzyskanych z emisji obligacji stanowi wykonanie upoważnienia zawartego w art. 15b ust. 5 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Ustawodawca deleguje na Radę Ministrów upoważnienie do określenia w drodze rozporządzenia:

- 1) rodzajów dokumentów składanych przez podmioty ubiegające się o finansowanie zwrotne, umożliwiających dokonanie oceny wniosków,
  - 2) warunków i trybu udzielania finansowania zwrotnego,
  - 3) minimalnych wymagań, jakie powinny spełniać lokale powstałe przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, w zakresie wyposażenia technicznego
- mając na względzie zapewnienie wyboru przedsięwzięcia o najwyższej użyteczności społecznej, sprawność finansowania oraz konieczność zapewnienia zgodności przyznawanej rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych z przepisami Unii Europejskiej.

Podstawowym celem projektu rozporządzenia jest zatem określenie podstaw prawnych, które umożliwią rozpoczęcie realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego, w formie preferencyjnych kredytów i gwarancji nabycia emisji obligacji udzielanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK). BGK, zgodnie z art. 15b ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, będzie udzielał finansowania zwrotnego we własnym imieniu i na własny rachunek. W celu realizacji rządowego programu

w ustawie przewidziano przekazywanie środków budżetowych do Fundusz Dopłat, z którego BGK będzie otrzymywał dopłatę do oprocentowania kredytu lub obligacji, w wysokości 1 pkt procentowego powyżej stopy oprocentowania kredytu lub obligacji w wysokości WIBOR 3M.

Merytoryczna część rozporządzenia obejmuje:

- 1) procedurę ubiegania się o preferencyjne finansowanie zwrotne na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych mających na celu tworzenie lokali na wynajem o umiarkowanym czynszu (§ 3–5) oraz zasady spłaty (§ 6),
- 2) warunki udzielania preferencyjnego finansowania zwrotnego wynikające z zasad obowiązujących dla rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych zgodnie z przepisami Unii Europejskiej (§ 7–13),
- 3) wymagania dotyczące wyposażenia technicznego budynków tworzonych przy udziale finansowania zwrotnego (§ 14),
- 4) przepisy przejściowe i końcowe związane z planowanym terminem uruchomienia rządowego programu jeszcze w 2015 r. i związanym z tym krótkim czasem na odpowiednie przygotowanie inwestycji przez inwestorów (§ 15–17),
- 5) kryteria oceny punktowej wniosków, składanych w związku z realizacją budownictwa na wynajem (załącznik).

#### Rozwiązania szczegółowe:

W projekcie rozporządzenia w rozdziale 2 określona została procedura udzielania finansowego wsparcia.

Pierwszym elementem procedury każdego roku realizacji rządowego programu będzie opublikowanie przez BGK do dnia 1 marca (za wyjątkiem 2015 r., który będzie pierwszym rokiem składania wniosków o udzielenie finansowania zwrotnego), informacji o limicie środków dostępnych w danym roku na finansowanie zwrotne – § 4 ust. 1. Bank, publikując informacje o limicie, będzie kierował się postanowieniami umowy trójstronnej, która zostanie podpisana na podstawie art. 15c ust. 4 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego pomiędzy ministrem właściwym do spraw finansów publicznych, ministrem właściwym do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa a BGK, jak również niewykorzystaną w roku poprzednim kwotą przeznaczoną na finansowanie programu z budżetu państwa.

Wnioskodawcy (towarzystwa budownictwa społecznego, spółdzielnie mieszkaniowe oraz spółki gminne) będą składali w Banku wnioski o udzielenie kredytu lub emisję obligacji w okresie od 1 do 31 października każdego roku realizacji rządowego programu popierania

budownictwa mieszkaniowego, nie później jednak niż do 31 października 2019 r. (realizacja programu zaprojektowana została na 5 rocznych edycji) – § 3 ust. 1.

W § 3 ust. 2 określone zostały dokumenty, które wnioskodawca będzie dołączał do wniosku. Są to m.in. dokumenty potwierdzające wysokość kosztów planowanego przedsięwzięcia, planowana wysokość czynszów w lokalach mieszkaniowych, które mają być zrealizowane w ramach przedsięwzięcia, dokumenty potwierdzające sytuację ekonomiczno-finansową wnioskodawcy, decyzję o pozwoleniu na budowę (w przypadku, gdy przepisy Prawa budowlanego tego wymagają), oraz kopię umowy podpisanej przez wnioskodawcę z gminą właściwą dla realizacji przedsięwzięcia (zawartą na podstawie art. 15a ust. 3 ustawy).

Kolejnym etapem procedury będzie sprawdzenie przez Bank wniosków pod względem formalnym, czyli spełniania wymagań określonych w rozporządzeniu oraz ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (§ 3 ust. 3–6) oraz rejestracja wniosków. Kredytobiorcy, których wnioski zostaną zarejestrowane, będą podlegali ocenie wiarygodności kredytowej w terminie do dnia 30 grudnia roku, w którym złożony został wniosek (§ 3 ust. 7).

W przypadku, gdy w danym roku wnioskodawcy, którzy uzyskają pozytywną ocenę wiarygodności kredytowej, zgłoszą zapotrzebowanie na finansowanie zwrotne przekraczające kwotę opublikowaną przez BGK na podstawie § 4 ust. 1, Bank Gospodarstwa Krajowego po sprawdzeniu zawartości formalnej i merytorycznej wniosków oraz przeprowadzeniu oceny wiarygodności kredytowej inwestorów, przeprowadzi ocenę punktową złożonych wniosków, tak aby – zgodnie z ustawowymi wytycznymi – zapewnić wybór przedsięwzięcia o najwyższej użyteczności społecznej.

Zasady oceny będą oparte na kryteriach, umożliwiających wybór do finansowania najlepszych przedsięwzięć, planowanych przez inwestorów, gwarantujących adresowanie realizowanych przedsięwzięć do rodzin wychowujących dzieci, osób kierowanych przez gminy (umożliwiając łańcuszek przeprowadzek w ramach lokalnego zasobu mieszkaniowego), umiejscowienie realizowanych inwestycji w lokalnych planach rewitalizacji oraz zagospodarowania przestrzennego, jak również zapewnić odpowiedni standard energetyczny budynków (zał.). Wszelkie czynności przygotowawcze powinny się zakończyć się w terminie do dnia 30 stycznia roku następnego po roku, w którym złożone zostały wnioski, kiedy Bank podawać będzie do publicznej wiadomości informację o wynikach oceny punktowej (§ 4 ust. 5).

Następnie BGK będzie miał 30 dnia na poinformowanie zakwalifikowanych wnioskodawców o terminie zawarcia umowy kredytowej lub terminie przygotowania przez bank propozycji nabycia obligacji (§ 5).

W § 6 wyznaczony został maksymalny okres wypłaty kredytu, nie dłuższy niż 24 miesiące, licząc od dnia zawarcia umowy kredytu.

Mając na uwadze fakt, że warunki udzielania finansowego zwrotnego wsparcia mają charakter preferencyjny, nie rynkowy, finansowanie zwrotne stanowi rekompensatę z tytułu świadczenia usług publicznych zgodnie z prawem Unii Europejskiej. W kolejnych paragrafach projektu rozporządzenia (§ 6–13) znalazły się zatem szczegółowe warunki udzielania rekompensaty. W przepisach tych określono m.in. jakiego poziomu nie może przekroczyć rekompensata udzielona inwestorowi, jakie pozycje zalicza się do kosztów i przychodów kredytobiorcy (które są konieczne do określenia kosztów netto wynikających ze świadczenia usług publicznych). Projektowane zapisy określają również zasady weryfikacji przez BGK zgodności rekompensaty w warunkami określonymi w przepisach prawa, oraz zasady ewentualnego zwrotu rekompensaty.

Projekt rozporządzenia określa ponadto, jakie warunki musi spełniać wyposażenie techniczne mieszkań (dodatkowe w stosunku do ogólnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych).

Przepisy przejściowe zawierają rozwiązania dotyczące pierwszej edycji składania wniosków, po uruchomieniu rządowego programu jeszcze w bieżącym 2015 r. (§ 15–16).

Przedłożony projekt rozporządzenia zakłada, że w pierwszym roku obowiązywania przepisów termin na złożenie wniosku o udzielenie finansowania zwrotnego zostanie przedłużony do dnia 31 marca 2016 r., zaś informację o limicie środków dostępnych dla pierwszej edycji (na podstawie § 4 ust. 1) BGK opublikuje niezwłocznie po podpisaniu umowy trójstronnej pomiędzy ministrem właściwym do spraw finansów publicznych, ministrem właściwym do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, a BGK. Proponowane rozwiązania mają na zapewnić płynne wdrożenie programu wsparcia w pierwszej edycji realizacji programu, której uruchomienie w 2015 r. przewiduje projekt nowelizacji ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Projekt rozporządzenie zakłada wejście w życie przepisów po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przedkładany projekt rozporządzenia jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

Projektowana regulacja nie mieści się w zakresie przedmiotowym zagadnień podlegających konsultacjom z Europejskim Bankiem Centralnym zgodnie z art. 2 ust. 1 decyzji Rady z dnia 29 czerwca 1998 r. w sprawie konsultacji Europejskiego Banku Centralnego udzielanych władzom krajowym w sprawie projektów przepisów prawnych (Dz. U. UE L 189 z 3.07.1998 r., s. 42; Dz. U. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 1, t. 1, str. 446).

Projekt rozporządzenia nie zawiera przepisów technicznych i w związku z tym nie podlega procedurze notyfikacji w rozumieniu 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, z późn. zm.).

## OCENA SKUTKÓW REGULACJI

### I. Cel wprowadzenia rozporządzenia

Przedłożony projekt rozporządzenia Rady Ministrów wypełnia dyspozycję delegacji ustawowej zawartej w art. 15b ust. 5 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2013 r., poz. 255)<sup>1)</sup>. Celem regulacji jest określenie rozwiązań wymaganych dla realizacji rządowego programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego w oparciu o finansowanie zwrotne, udzielane przez Bank Gospodarstwa Krajowego na zasadach wynikających z ww. ustawy.

### II. Skutki wprowadzenia rozporządzenia

#### 1. Wpływ regulacji na sytuację podmiotów, na które oddziałuje projekt

Projekt rozporządzenia określa szczegółowe warunki i tryb udzielania finansowania przez BGK, rodzaje wymaganych od podmiotu ubiegającego się o finansowanie dokumentów, jak również minimalne wyposażenie techniczne mieszkań czynszowych wybudowanych w ramach programu. Rozwiązania zawarte w projekcie regulacji oddziaływały tym samym będą na podmioty uprawnione do realizacji inwestycji mieszkaniowych na rynku najmu w ramach rządowego programu wsparcia (towarzystwa budownictwa społecznego, spółki gminne oraz spółdzielnie mieszkaniowe), jak również na Bank Gospodarstwa Krajowego, udzielający finansowania zwrotnego na zasadach ustawy.

Zasadniczym celem wydania przepisów wykonawczych jest natomiast zapewnienie rozwiązań prawnych wymaganych dla uruchomienia programu wspierającego rozwój zasobów dostępnych mieszkań na wynajem. W tym kontekście docelową grupą podmiotów objętych zakresem oddziaływania projektowanych rozwiązań będą gospodarstwa domowe, do których adresowany będzie zasób mieszkań powstałych w ramach rządowego programu (adresowanie w oparciu o kryteria dochodowe, jak również sytuację rodzinną /preferencje dla rodzin z dziećmi/), jak również jednostki samorządu terytorialnego, w przypadku których preferencyjne finansowanie budownictwa mieszkań na wynajem będzie jednym z istotnych instrumentów lokalnej polityki mieszkaniowej.

---

<sup>1)</sup> Zgodnie z rządowym projektem nowelizacji ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Ocena skutków regulacji projektu rozporządzenia ma na tym etapie prac charakter wstępny: w przypadku podjęcia przez ustawodawcę rozwiązań projektowanych w rządowym projekcie nowelizacji ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego ocena skutków regulacji projektu rozporządzenia, po uwzględnieniu projektu w planie prac legislacyjnych Rady Ministrów, zostanie opracowana w formule analogicznej do Oceny Skutków Regulacji przygotowanej w odniesieniu do projektu ustawy.



## **2. Zakres konsultacji społecznych**

Projekt rozporządzenia będzie przedmiotem konsultacji społecznych niezależnych od projektu nowelizacji ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (w ramach dotychczasowych prac legislacyjnych związanych z projektem nowelizacji ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego ramowe rozwiązania związane z procedurą udzielania finansowania, jak również proponowanym w załączniku do rozporządzenia zestawem kryteriów oceny wniosków o finansowanie, były już roboczo konsultowane z BGK, środowiskiem inwestorów społecznego budownictwa czynszowego oraz środowiskiem j.s.t.). W ramach właściwych konsultacji społecznych projekt rozporządzenia RM zostanie skierowany do Banku Gospodarstwa Krajowego, inwestorów społecznego budownictwa czynszowego, organizacji społecznych zajmujących się mieszkalnictwem, oraz związków zawodowych związków zrzeszających jednostki samorządu terytorialnego (ZMP, UMP).

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

Wpływ wprowadzenia rozwiązań zawartych w projekcie rozporządzenia na sektor finansów publicznych zawiera się w zakładanych skutkach finansowych realizacji rządowego programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego, zgodnie projektem nowelizacji ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, określającym (a) nową delegację do wydania rozporządzenia Rady Ministrów oraz (b) maksymalne limity finansowania rządowego programu w oparciu o środki budżetowe (dopłaty do oprocentowania z Funduszu Dopłat, zasilanego środkami budżetowymi). W tym ostatnim przypadku, zgodnie z projektem ustawy w okresie 5 lat realizacji programu wsparcia poziom dofinansowania Funduszu Dopłat środkami budżetu państwa nie będzie przekraczał 212 mln zł.

## **4. Wpływ regulacji na rynek pracy**

Oddziaływanie pozytywne: poprawa sytuacji w zakresie mobilności na rynku pracy (wzrost zasobów mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu).

## **5. Wpływ regulacji na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorstw**

Oddziaływanie pozytywne: uzyskanie możliwości kontynuowania nowej działalności inwestycyjnej w zakresie społecznego budownictwa czynszowego, w przypadku gestorów społecznego zasobu mieszkań czynszowych. Poprawa sytuacji w zakresie mobilności na rynku pracy (wzrost zasobów mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu).

## **6. Wpływ regulacji na sytuację i rozwój regionalny**

Oddziaływanie pozytywne: projektowane rozwiązania mogą pośrednio przyczynić się do zmniejszenia dysproporcji regionalnych w dostępie do zasobu dostępnych mieszkań czynszowych (w proponowanym zestawie kryteriów oceny wniosków o finansowanie m.in. kryteria premiujące lokalizacje o wyższych deficytach mieszkaniowych oraz względnie niskich poziomach intensywności wsparcia społecznego budownictwa czynszowego w przypadku dotychczas realizowanych programach rządowych), jak również sprzyjać tworzeniu lepszych warunków dla rewitalizacji obszarów zdegradowanych (kryterium premiujące inwestycje na obszarze objętym lokalnym planem rewitalizacji) czy zrównoważonego rozwoju miast (kryterium premiujące inwestycje realizowane na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego).

## **7. Źródła finansowania**

Projekt rozporządzenia nie będzie miał bezpośredniego wpływu na wzrost wydatków budżetu państwa w stosunku do zakładanych skutków finansowych realizacji rządowego programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego, zgodnie projektem nowelizacji ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.



Warszawa, 18 maja 2015 r.

Minister  
Spraw Zagranicznych

DPUE.920.1857.2014/15/mrz

dot.: RM-10-47-15 z 13.05.2015 r.

Pan  
Maciej Berek  
Sekretarz Rady Ministrów

**Opinia**  
**o zgodności z prawem Unii Europejskiej projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw, wyrażona przez ministra właściwego do spraw członkostwa Rzeczypospolitej Polskiej w Unii Europejskiej**

Szanowny Panie Ministrze,

w związku z przedłożonym projektem ustawy pozwalam sobie wyrazić poniższą opinię.

**Projekt ustawy nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.**

Z poważaniem

z up. Ministra Spraw Zagranicznych

Podpis: Artur Górski  
Artur Górski-Par

Do wiadomości:  
Kancelaria Prezesa Rady Ministrów  
Departament Rady Ministrów  
Pan Maria Waszak  
Minister Infrastruktury i Rozwoju  
wpłynęło: 19-05-2015