

ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA INWESTYCJI I ROZWOJU¹⁾

z dnia 2019 r.

w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat

Na podstawie art. 14a ust. 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2018 r. poz. 2321 i poz. 756) zarządza się, co następuje:

§ 1. Określa się standardy przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat, dotyczące:

- 1) przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia,
- 2) technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku,
- 3) lokalizacji

- stanowiące załącznik do rozporządzenia.

§ 2. Standardów, o których mowa w § 1 nie stosuje się do przedsięwzięć, dla których przed wejściem w życie rozporządzenia:

- 1) wszczęto co najmniej jedno postępowanie o zamówienie publiczne na prace projektowe albo na podstawie umowy rozpoczęto prace projektowe;
- 2) została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub wszczęto postępowanie o jej wydanie;
- 3) inwestor złożył wniosek o wydanie pozwolenia na budowę albo już posiada pozwolenie na budowę;

¹⁾ Minister Inwestycji i Rozwoju kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 10 stycznia 2018 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Inwestycji i Rozwoju (Dz. U. poz. 101 i 175).

- 4) zostało dokonane zgłoszenie budowy lub innych robót budowlanych, w przypadku, gdy nie jest wymagane uzyskanie pozwolenia na budowę.

§ 3. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia, z wyjątkiem punktów 2, 3, 5-9 załącznika do rozporządzenia, które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2020 r.

**MINISTER INWESTYCJI
I ROZWOJU**

ZA ZGODNOŚĆ POD WZGLĘDEM PRAWNYM,
LEGISLACYJNYM I REDAKCYJNYM

Dorota Chlebosz
Dyrektor Departamentu Prawnego
w Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju
/podpisano podpisem elektronicznym

Załącznik

do rozporządzenia Ministra Inwestycji i Rozwoju

z dnia 2019 r. (poz.)

**STANDARDY DOTYCZĄCE PRZESTRZENNEGO KSZTAŁTOWANIA BUDYNKU
I JEGO OTOCZENIA, TECHNOLOGII WYKONANIA I WYPOSAŻENIA
TECZNICZNEGO BUDYNKU ORAZ LOKALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘĆ
REALIZOWANYCH Z WYKORZYSTANIEM FINANSOWEGO WSPARCIA**

1. Przedsięwzięcie lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania określone w przepisach odrębnych dotyczących dróg pożarowych, przy czym minimalna szerokość drogi publicznej nie może być mniejsza niż 6 m chyba, że dostęp pośredni zapewniony jest poprzez istniejącą drogę wewnętrzną o szerokości mniejszej niż 6 m.
2. Przyjęta technologia wykonania inwestycji, której częścią lub całością jest przedsięwzięcie realizowane z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat może być dowolna, z zastrzeżeniem pkt 3.
3. Budynek ma spełniać wymagania minimalne w zakresie oszczędności energii i izolacyjności cieplnej, które zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w *sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422 z późn. zm.), będą obowiązywały po dniu 31 grudnia 2020 roku.
4. Strukturę przestrzenną otoczenia budynku kształtuje się poprzez zróżnicowanie nawierzchni, poziomów, wprowadzenie rzeczywistych lub symbolicznych barier (płotki, żywopłoty, uskoki terenu), które pozwalają wyróżnić w zamieszkiwanej przestrzeni mniejsze, bardziej kameralne obszary.
5. W przypadku przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego posiadającego trzy lub więcej kondygnacje naziemne, montowane są dźwigi osobowe.
6. Co najmniej jeden z dźwigów służących komunikacji ogólnej w budynku, a także w każdej wydzielonej w pionie odrębnej części (segmencie) takiego budynku, powinien

- być przystosowany do przewozu mebli, chorych na noszach i osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem pkt 9.
7. Drzwi dźwigu powinny otwierać się i zamykać automatycznie. System powinien być oparty na czujnikach (na przykład podczerwień) zatrzymujących zamykanie drzwi jeszcze przed kontaktem fizycznym z przedmiotem lub osobą.
 8. W kabinie dźwigu osobowego, na ścianie przeciwnej do drzwi wejściowych należy umieścić lustro, umożliwiające osobie poruszającej się na wózku sprawdzenie, czy za jej plecami nie znajduje się żadna przeszkoda i czy może bezpiecznie opuścić kabinę. Lustro powinno znajdować się na wysokości 30-90 cm od posadzki (dół) i 190 cm od posadzki (górze). Stosowanie lustro nie jest konieczne, jeżeli wymiary kabiny są większe niż 150x150 cm. Tablice przyzywowe wewnątrz i na zewnątrz windy muszą być zamontowane na wysokości od 80 do 110 cm, w odległości min 50 cm od naroża kabiny lub ścian.
 9. Dźwig powinien być dostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych z niepełnosprawnościami sensorycznymi, tj. zawierać:
 - a) przycisk drzwi zaopatrzonego w oznaczenie dotykowe (jednocześnie wypukłe cyfry i symbole oraz alfabet Braille'a),
 - b) sygnały dźwiękowe na zewnątrz widny informujące o przyjeździe kabiny,
 - c) informacje głosowe, podające nr kondygnacji wewnątrz widny,
 - d) wyświetlacze na zewnątrz i wewnątrz widny informujące o aktualnym położeniu kabiny.
 10. Drzwi wejściowe do wiatrołapu w budynkach powinny mieć szerokość w świetle ościeżnicy minimum 120 cm, z możliwością zastosowania drzwi dwuskrzydłowych ze skrzydłem ruchomym o szerokości 100 cm.
 11. Wokół głównego wejścia należy zapewnić swobodę poruszania się osobom niepełnosprawnym, tzn. miejsce na pole manewru przed i po wejściu musi mieć wymiary co najmniej 150 x 150 cm, poza polem otwierania skrzydła drzwi. Nawierzchnia przed wejściem głównym powinna być utwardzona i wypłaszczona, a jej nachylenie podłużne nie powinno być większe niż 5%.
 12. Detale drzwi wejściowych do budynku:
 - a) górna krawędź klamki, zamka oraz dzwonka nie może znajdować się wyżej niż 110 cm nad poziomem podłogi,
 - b) szklane drzwi (zewnątrzne i wewnętrzne) muszą być oznaczone kontrastowym

elementem – np. pasem o kontraście min. 60 stopni LRV, zgodnie z normą ISO 21542:2011.

13. Aranżacja przestrzeni wspólnych wewnątrz budynku powinna ułatwiać samodzielną orientację, poruszanie się w przestrzeni oraz znalezienie drogi do celu np. poprzez kontrastową kolorystykę ścian w stosunku do podłóg, system identyfikacji wizualnej (oznaczenia, piktogramy), umieszczenie oznaczenia kierunkowego we wszystkich punktach węzłowych.
14. Powierzchnia użytkowa mieszkań, z wyjątkiem mieszkań chronionych, powinna wynosić od 25 do 80 m².
15. Powierzchnia użytkowa mieszkań większa niż 80 m² dopuszczalna jest w przypadku, gdy przedsięwzięcie zakłada, że dane mieszkanie będzie użytkowane przez rodziny wielodzietne.
16. Budynki już istniejące powinny uwzględniać standardy, o ile nie spowoduje to naruszenia struktury i funkcjonalności budynku z tym, że w przypadku:
 - a) przedsięwzięć polegających na:
 - remoncie lub przebudowie budynku niemieszkalnego albo części takiego budynku
 - remoncie lub przebudowie budynku mieszkalnego albo części takiego budynku
 - zmianie sposobu użytkowania budynku, albo części takiego budynku, wymagającej dokonania remontu lub przebudowy- stosuje się standardy, o których mowa w pkt 1, 3, 11, 12 i 13,
 - b) przedsięwzięć polegających na kupnie lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego, stosuje się standardy, o których mowa w pkt 1,
 - c) przedsięwzięć polegających na kupnie lokalu mieszkalnego, połączonym z remontem tego lokalu, stosuje się standardy, o których mowa w pkt 1,
 - d) przedsięwzięć polegających na kupnie budynku mieszkalnego albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego, połączonym z remontem tego budynku, stosuje się standardy, o których mowa w pkt 1 i 3.
17. W przypadku przedsięwzięć zlokalizowanych na terenie, dla którego istnieje plan zagospodarowania przestrzennego, nie stosuje się standardów, o których mowa w pkt 1 i 4.

UZASADNIENIE

do projektu rozporządzenia Ministra Inwestycji i Rozwoju w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat

(projekt z dnia 30 stycznia 2019 r.)

Projekt rozporządzenia Ministra Inwestycji i Rozwoju stanowi wykonanie upoważnienia zawartego w art. 14a ust. 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. *o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń* (Dz. U. z 2018 r. poz. 2321 i 756), zwanej dalej „ustawą”.

Ustawodawca deleguje na ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa uprawnienie do określenia standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięcia. Standardy określa się mając na względzie możliwie niski koszt realizacji przedsięwzięcia, przy uwzględnieniu zapewnienia wysokiej użyteczności społecznej, niskich kosztów użytkowania utworzonych lokali mieszkalnych oraz poszanowania ładu przestrzennego.

Rozporządzenie nie było dotychczas przedmiotem regulacji prawnych. Konieczność jego wydania jest związana z wejściem w życie przepisów ustawy z dnia 22 marca 2018 r. *o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksy cywilnego oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. poz. 756). Wskazana ustawa wprowadza istotne zmiany w obszarze procedur udzielania finansowego wsparcia oraz kwalifikacji wniosków do finansowania. Zakłada bowiem modyfikację zasad wypłaty środków poprzez powiązanie terminu przekazywania środków budżetowych (coroczne rozliczenie wykorzystujące formę rezerwy celowej), z deklarowanymi przez beneficjentów terminami wypłaty finansowego wsparcia. Wdrożenie standardów jest przy tym warunkiem koniecznym, który pozwoli na racjonalizujące zmiany sposobu zasilania Funduszu Dopłat na model rezerwy celowej, przy jednoczesnym umożliwieniu pełnej

realizacji zapotrzebowania zgłaszanego przez samorządy lokalne. Stanowi to jeden z głównych elementów reformy w zakresie gospodarowania i tworzenia mieszkaniowego zasobu gminy, co zostało określone w Narodowym Programie Mieszkaniowym, przyjętym przez Radę Ministrów we wrześniu 2016 r.

Zgodnie ze zmianami wprowadzonymi ustawą z dnia 22 marca 2018 r., od dnia 1 stycznia 2019 r. nabór wniosków o finansowe wsparcie, ma charakter otwarty, zapewniając możliwość uruchomienia dofinansowania inwestycji na poziomie odpowiadającym szacowanym niedoborom mieszkań. Do finansowania zakwalifikowane będą te wnioski złożone przez beneficjentów, które spełnią wymagania formalne określone w ustawie oraz rozporządzeniu Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 27 kwietnia 2018 r. w *sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń* (Dz. U. poz. 823).

Celem przedstawionych standardów budownictwa społecznego, realizowanych przy udziale finansowania o charakterze bezzwrotnym jest dążenie do maksymalizacji efektywności wykorzystania środków publicznych, zapewnienie wysokiej użyteczności społecznej realizowanych przedsięwzięć oraz zagwarantowanie późniejszej efektywnej eksploatacji zasobów (przeznaczonych co do zasady do osób o niższych dochodach). Za ważne uznano uwzględnienie zasad „projektowania uniwersalnego, oraz uwrażliwienie inwestorów (wykonawców) na potrzeby osób z różnym rodzajem niepełnosprawności. Należy bowiem pamiętać o postępujących procesach demograficznych, których efektem jest starzenie się społeczeństwa. Warto wskazać, że zastosowane udogodnienia będą służyły wszystkim mieszkańcom inwestycji, co zapewne wpłynie na poprawę komfortu ich życia.

Za istotne uznano dążenie do poprawy deficytów jakościowych mieszkań (gospodarstwa domowe zajmują mieszkania o niskim stanie technicznym, niedostatecznym wyposażeniu w instalacje lub przeludnione), jak i deficytów jakości samych zespołów zabudowy. Poprawa podstawowych wskaźników mieszkaniowych wymaga inwestycji w budownictwo spełniające współczesne wymagania dla zabudowy mieszkaniowej. Dlatego też zaproponowano standardy, jakim muszą odpowiadać inwestycje mieszkaniowe finansowane ze wsparciem z budżetu państwa. W szczególności uwzględniono lokalizację przedsięwzięcia, tj. dostęp do infrastruktury drogowej w przypadku kiedy nie istnieje plan zagospodarowania przestrzennego. Wyjaśnić należy, że zapewnienie dostępu do drogi publicznej, poprzez istniejącą drogę wewnętrzną o szerokości mniejszej niż 6 m (dostęp pośredni) musi nastąpić z zachowaniem przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej budynków (ustawa z dnia

24 sierpnia 1991 r. *o ochronie przeciwpożarowej* (Dz. U. z 2018 r. poz. 620 z późn. zm.) oraz rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 grudnia 2015 r. *w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej* (Dz. U. poz. 2117).

W rozporządzeniu zostały również zawarte standardy dotyczące dostępności, tak by lokale mieszkalne tworzone były w oparciu o projektowanie uniwersalne, tj. w taki sposób, by mogły być one użyte przez wszystkich ludzi, w możliwie szerokim zakresie. Koncepcja projektowania uniwersalnego jest oparta na zasadzie równości w większym stopniu niż koncepcja ogólnej dostępności dla osób z obniżoną funkcjonalnością. Standardy zostały zatem określone tak by odpowiadały wszystkim użytkownikom i nie wymagały specjalnych rozwiązań po kilku latach użytkowania (np. pkt. 5 zakładający istnienie wind w nowym budynku posiadającym trzy lub więcej kondygnacje naziemne, przestrzeń manewrowa w budynku i lokalach, komunikacja w budynku).

Należy zauważyć, że budownictwo szkieletowe, drewniane, modułowe jak i „tzw. wielka płyta” nie znajdują akceptacji społecznej jako współczesne technologie pozwalające budować szybciej i taniej. W związku z powyższym określenie technologii wykonania danego rodzaju przedsięwzięcia pozostawiono do decyzji inwestora, co umożliwi znalezienie optymalnych rozwiązań dla danego rodzaju przedsięwzięcia, uwzględniających także lokalną dostępność materiałów oraz ograniczenia wykonawcze. Zastrzeżono jednak, zgodnie z pkt 3 załącznika, że wsparcie ze środków publicznych przysługiwało będzie wyłącznie w przypadku gdy budynek będzie spełniał wymagania minimalne w zakresie oszczędności energii i izolacyjności cieplnej, które zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, będą obowiązywały po 31 grudnia 2020 roku. Dzięki temu budynki objęte wsparciem nie będą wymagały docieplenia w celu spełnienia kryteriów budynku o niskim zużyciu energii¹.

Zgodnie z obowiązującym ww. rozporządzeniem z dnia 12 kwietnia 2002 r. budynek i jego instalacje grzewcze, wentylacyjne i klimatyzacyjne powinny być zaprojektowane i wykonane w sposób zapewniający spełnienie wymagań minimalnych określonych w odniesieniu do:

1) wartości wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP,

¹ Zgodnie z paragrafem 328 ust. 1b rozporządzenia Ministra Infrastruktury, budynek który spełnia wymagania minimalne określone na dzień 31 grudnia 2020 r., jest budynkiem o niskim zużyciu energii.

2) minimalnych wymagań izolacyjności cieplnej przegród oraz wyposażenia technicznego budynku określonych w załączniku nr 2 do rozporządzenia.

Wymagania minimalne izolacyjności cieplnej przegród uznaje się za spełnione dla budynku podlegającego przebudowie, jeżeli przegrody podlegające przebudowie odpowiadają przynajmniej wymaganiom izolacyjności cieplnej określonym w załączniku nr 2 do rozporządzenia. Wymagania minimalne izolacyjności cieplnej przegród są stopniowo zaostrzane. Obecnie obowiązujące w tym zakresie wymagania weszły w życie w dniu 1 stycznia 2018 r. Kolejne ich zaostrzenie nastąpi za niecałe 2 lata – 1 stycznia 2021 r. Realizując założenia efektywności energetycznej proponuje się by wymagania minimalne, o których mowa powyżej, były stosowane przez inwestorów od dnia 1 stycznia 2020 r.

Zgodnie z rozporządzeniem standardy dotyczą przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o których mowa w art. 3, art. 5, art. 5a oraz art. 6 ustawy. Oznacza to, że znajdą one swoje zastosowanie zarówno w przypadku budowy nowych budynków mieszkalnych jak i remontu, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejącego już zasobu. W pkt 16 doprecyzowano warunki dla wyżej wymienionych przedsięwzięć.

Z uwagi na fakt, że część standardów uniemożliwiłaby realizację inwestycji mieszkaniowych na wynajem planowanych do finansowania z Funduszu Dopłat, dla których dokumentacja projektowa została już opracowana lub dla której uzyskano decyzję pozwolenia na budowę albo jest w trakcie opracowywania, proponuje się wprowadzenie przepisów przejściowych. W § 2 projektu rozporządzenia zaproponowano, że standardów nie będzie stosować się do przedsięwzięć, dla których przed wejściem w życie rozporządzenia:

- 1) wszczęto co najmniej jedno postępowanie o zamówienie publiczne na prace projektowe albo na podstawie umowy rozpoczęto prace projektowe;
- 2) została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub wszczęto postępowanie o jej wydanie;
- 3) inwestor złożył wniosek o wydanie pozwolenia na budowę albo już posiada pozwolenie na budowę;
- 4) zostało dokonane zgłoszenie budowy lub innych robót budowlanych, w przypadku, gdy nie jest wymagane uzyskanie pozwolenia na budowę.

W związku z powyższym do wyżej wymienionych przedsięwzięć stosować się będzie dotychczasowe przepisy budowlane. Brak przepisów przejściowych spowodowałby

dezaktualizację zdecydowanej większości dokumentacji technicznej do spraw będących w toku oraz wydłużenie czasu realizacji inwestycji.

Zgodnie z § 3 projektu rozporządzenie wejdzie w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia. Należy podkreślić, że ważny interes państwa wymaga natychmiastowego wejścia w życie ww. rozporządzenia, a zasady demokratycznego państwa prawnego nie stoją temu na przeszkodzie. Powyższe podyktowane jest także jak najszybszym wypełnieniem delegacji ustawowej, która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2019 r. Wyjątkiem są punkty 2, 3 i 5 - 9 załącznika do rozporządzenia, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2020 r., bowiem koniecznym jest zachowanie stosownego *vacatio legis* proponowanych rozwiązań, tak aby adresaci norm zawartych w projektowanym akcie mogli się do nich dostosować.

Zaproponowane standardy nie stoją w sprzeczności z warunkami technicznymi określonymi w aktach wykonawczych wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, jak również nie powodują obniżenia zawartych w nich wymagań.

Przedkładany projekt rozporządzenia jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

Projekt nie podlega przedstawieniu właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia, o którym mowa w § 27 ust. 4 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. - Regulamin pracy Rady Ministrów (M. P. z 2016 r. poz. 1006, z późn. zm.).

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. poz. 2039, z późn. zm.).

Projekt rozporządzenia nie wpływa na działalność mikroprzedsiębiorców, jak również sektor małych i średnich przedsiębiorców.

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

<p>Nazwa projektu</p> <p>Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat</p> <p>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Minister Inwestycji i Rozwoju</p> <p>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Artur Soboń, Sekretarz Stanu w Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju</p> <p>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Agnieszka Słupska – Departament Mieszkalnictwa w Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju nr tel. (22) 522-56-08, adres e-mail: agnieszka.slupska@miir.gov.pl</p>	<p>Data sporządzenia 30 stycznia 2019 r.</p> <p>Źródło: Upoważnienie ustawowe</p> <p>Nr 11 w wykazie prac legislacyjnych Ministra Inwestycji i Rozwoju</p>
---	---

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Zgodnie z projektowanym art. 14a ust. 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. *o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych i ogrzewalni* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1392 i z 2018 r. poz. 756), zwanej dalej „ustawą”, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi standardy dotyczące przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięcia. Określając standardy należy mieć na względzie możliwie niski koszt realizacji przedsięwzięcia, przy uwzględnieniu zapewnienia wysokiej użyteczności społecznej, niskich kosztów użytkowania utworzonych lokali mieszkalnych oraz poszanowania ładu przestrzennego.

Rozporządzenie nie było dotychczas przedmiotem regulacji prawnych. Konieczność jego wydania jest związana z wejściem w życie przepisów ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 756). Wskazana ustawa wprowadza istotne zmiany w obszarze procedur udzielania finansowego wsparcia oraz kwalifikacji wniosków do finansowania. Zakłada bowiem modyfikację zasad wypłaty środków poprzez powiązanie terminu przekazywania środków budżetowych (coroczne rozliczenie wykorzystujące formę rezerwy celowej), z deklarowanymi przez beneficjentów terminami wypłaty finansowego wsparcia.

Wdrożenie standardów jest przy tym warunkiem koniecznym, który pozwoli na racjonalizujące zmiany sposobu zasilania Funduszu Dopłat na model rezerwy celowej, przy jednoczesnym umożliwieniu pełnej realizacji zapotrzebowania zgłaszanego przez samorządy lokalne. Stanowi to jeden z głównych elementów reformy w zakresie gospodarowania i tworzenia mieszkaniowego zasobu gminy, co zostało określone w Narodowym Programie Mieszkaniowym, przyjętym przez Radę Ministrów we wrześniu 2016 r.

Efektorem wdrożonych standardów społecznego budownictwa czynszowego ma być maksymalizacja efektywności wykorzystania środków publicznych poprzez zapewnienie optymalnych form projektowania budynków, zabudowy/zagospodarowania terenu i zastosowanych technologii, które będą gwarantować optymalizację kosztów budowy, niskie koszty ponoszone przez mieszkańców na etapie użytkowania mieszkania, poszanowanie ładu przestrzennego i wysoką użyteczność funkcjonalną mieszkań, a także przeciwdziałać wykluczeniu społecznemu osób starszych i z niepełnosprawnościami.

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

Rekomendowane rozwiązanie: uchwalenie rozporządzenia określającego standardy jakie powinny spełniać przedsięwzięcia realizowane z wykorzystaniem finansowego wsparcia.

Narzędzie interwencji: w celu umożliwienia zmiany procedury przekazywania środków budżetowych do Funduszu Dopłat na realizację programu finansowego wsparcia samorządów lokalnych w tworzeniu mieszkań komunalnych i na wynajem o niskim i umiarkowanym czynszu, konieczne jest określenie w akcie rangi rozporządzenia katalogu standardów mających na celu racjonalność i ekonomikę projektowania oraz sprawne przygotowanie inwestycji realizowanych przy

wykorzystaniu finansowego wsparcia.

Oczekiwany efekt: określenie podstaw wykonawczych do ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń, umożliwiających maksymalizację efektywności wykorzystania środków publicznych po przejściu na finansowanie poprzez rezerwę celową budżetu państwa.

3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Projekt rozporządzenia stanowi konsekwencję rozwiązań ustawowych przyjętych w ustawie nowelizującej ustawę o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych. Z uwagi na wykonawczy charakter przedmiotowego aktu względem przepisów ustawy, opis rozwiązań problemu, do którego się on odnosi, przyjętych w innych krajach, stanowi odzwierciedlenie problematyki opisanej w Ocenie Skutków Regulacji ustawy.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Bank Gospodarstwa Krajowego	1	Dane MIiR	1. Modyfikacja zasad udzielania finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięć w ramach programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego.
Gminy	2478	Dane Głównego Urzędu Statystycznego „Powierzchnia i ludność w przekroju terytorialnym w 2015 r.”	1. Bardziej efektywny rozwój mieszkaniowego zasobu gminy (możliwość sfinansowania inwestycji mieszkaniowych na poziomie pokrywającym szacowany deficyt lokali komunalnych) oraz zwiększenie liczby dostępnych mieszkań na wynajem na terenie gminy poprzez jej współpracę z podmiotem zewnętrznym. 2. Poprawa warunków realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej i gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
Powiaty	380	Dane MSWiA	1. Poprawa warunków realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej. 2. Możliwość sfinansowania inwestycji mieszkaniowych na poziomie pokrywającym szacowany deficyt lokali komunalnych.
Związki międzygminne	215	Dane MSWiA	1. Poprawa warunków realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej. 2. Możliwość sfinansowania inwestycji mieszkaniowych na poziomie pokrywającym szacowany deficyt lokali komunalnych.
Towarzystwa budownictwa społecznego	242	Dane MIiR	1. Poprawa warunków realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej. 2. Możliwość sfinansowania inwestycji mieszkaniowych na poziomie pokrywającym szacowany deficyt lokali komunalnych.
Spółki gminne (inne niż gminne tbs)	Brak danych	Brak danych	1. Poprawa warunków realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej. 2. Możliwość sfinansowania inwestycji mieszkaniowych na poziomie pokrywającym szacowany deficyt lokali komunalnych.
Inne osoby prawne (spółdzielnie	Brak danych	Brak danych	1. Poprawa warunków realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej.

mieszkańcy, deweloperzy, organizacje pożytku publicznego etc.)			2. Możliwość sfinansowania inwestycji mieszkaniowych na poziomie pokrywającym szacowany deficyt lokali komunalnych.
Osoby, których potrzeby mieszkaniowe zostaną zaspokojone dzięki proponowanym rozwiązaniom oraz osoby dotknięte brakiem mieszkania i zagrożone wykluczeniem społecznym	Brak danych	Brak danych	1. Zwiększenie poziomu pomocy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób najuboższych. 2. Poprawa warunków realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej.

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

Projekt rozporządzenia został ponownie skierowany do uzgodnień międzyresortowych. Uwagi zgłosiło RCL i BGK. Uwagi te zostały wyjaśnione i uzgodnione.

Projekt rozporządzenia w dniu 29 stycznia br. został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z 2017 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)
Dochody ogółem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
budżet państwa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JST	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wydatki ogółem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
budżet państwa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JST	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo ogółem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
budżet państwa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JST	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Źródła finansowania

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń

7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

		Skutki						
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0-10)
W ujęciu pieniężnym	duże przedsiębiorstwa	-	-	-	-	-	-	-
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	-	-	-	-	-	-	-
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	-	-	-	-	-	-	-
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	-	-	-	-	-	-	-
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	-	-	-	-	-	-	-
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	-	-	-	-	-	-	-
Niemierzalne	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń

Wejście w życie rozporządzenia nie będzie miało wpływu na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców. Projektowane rozporządzenie nie będzie mieć wpływu na sytuację ekonomiczną i społeczną rodziny. Natomiast zaproponowane rozwiązania wpłyną korzystnie na sytuację osób niepełnosprawnych oraz osób starszych.

8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu

nie dotyczy

Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).

- tak
 nie
 nie dotyczy

- zmniejszenie liczby dokumentów
 zmniejszenie liczby procedur
 skrócenie czasu na załatwienie sprawy
 inne:

- zwiększenie liczby dokumentów
 zwiększenie liczby procedur
 wydłużenie czasu na załatwienie sprawy
 inne:

Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektroniczacji.

- tak
 nie
 nie dotyczy

Komentarz:

9. Wpływ na rynek pracy

Brak wpływu.

10. Wpływ na pozostałe obszary

- środowisko naturalne
 sytuacja i rozwój regionalny
 inne:

- demografia
 mienie państwowe

- informatyzacja
 zdrowie

Omówienie wpływu

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

W projekcie rozporządzenia określono, że zawarte w nim przepisy wejdą w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia. Powyższe podyktowane jest jak najszybszym wypełnieniem delegacji ustawowej, która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2019 r. Wyjątkiem będą punkty 2, 3 i 5 - 9 załącznika do rozporządzenia, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2020 r., bowiem koniecznym jest zachowanie stosownego *vacatio legis* proponowanych rozwiązań, tak aby adresaci norm zawartych w projektowanym akcie mogli się do nich dostosować.

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

Z uwagi na fakt, że projekt rozporządzenia ma na celu wykonanie nowelizowanej ustawy, zakłada się, że podstawowymi wskaźnikami ewaluacji wdrożenia zawartych w nim uregulowań określających warunki i tryb udzielania finansowego wsparcia w ramach realizacji rządowego programu przez Bank Gospodarstwa Krajowego, będą mierniki oceny efektów rzeczowych programu czyli utworzonych lokali mieszkalnych.

Efekty programu będą monitorowane przy wykorzystaniu narzędzi sprawozdawczych i analitycznych związanych z realizacją przez BGK programu wsparcia budownictwa socjalnego, który na mocy ustawy realizuje zadania związane z zarządzaniem Funduszem Dopłat i rozliczaniem otrzymanych przez gminę środków finansowego wsparcia.

Podstawowym okresem oceny będzie roczna edycja programu.

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

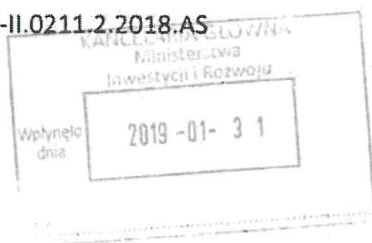


Warszawa, 29 stycznia 2019 r.

Minister
Spraw Zagranicznych

DPU.E.920.1760.2018/4/mrz

dot.: DM-II.0211.2.2018-AS



Pan Jerzy Kwieciński
Minister Inwestycji i Rozwoju

Opinia

o zgodności z prawem Unii Europejskiej projektu rozporządzenia Ministra Inwestycji i Rozwoju w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat, wyrażona przez ministra właściwego do spraw członkostwa Rzeczypospolitej Polskiej w Unii Europejskiej

Szanowny Panie Ministrze,

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

Projekt rozporządzenia nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.

Niezależnie od powyższej konkluzji pragnę zwrócić uwagę, że zawarte w załączniku projektowanego rozporządzenia wymogi odnoszące się do wyposażenia technicznego budynku (w szczególności pkt 9 oraz pkt 12 lit. b) mogą, w ocenie MSZ, stanowić przepisy techniczne podlegające obowiązkowi notyfikacji Komisji Europejskiej w trybie dyrektywy (UE) 2015/1535 ustanawiającej procedurę udzielania informacji w dziedzinie przepisów technicznych oraz zasad dotyczących usług społeczeństwa informacyjnego. Decyzję o konieczności notyfikacji podejmuje projektodawca, niemniej jednak w związku z podniesionymi wątpliwościami, wskazane wydaje się zasięgnięcie w tej kwestii opinii ministra właściwego do spraw gospodarki, który pełni funkcję koordynatora krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych.

Z poważaniem

**Uwagi do projektu rozporządzenia Ministra Inwestycji i Rozwoju
w sprawie standardów dotyczących kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i
wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego
wsparcia z Funduszu Doptat**

Lp.	Organ	Jednostka redakcyjna (paragraf/punkt)	Treść uwagi	
Treść rozporządzenia				
	BGK	§ 2	<p>Przepisy przejściowe przewidują, że standardów, o których mowa w § 1 nie stosuje się m.in. do przedsięwzięć, dla których przed wejściem w życie rozporządzenia wszczęto co najmniej jedno postępowanie o zamówienie publiczne na prace projektowe – należy tu zauważyć, iż przepis ten nie dotyczy przedsięwzięć realizowanych przez organizacje pożytku publicznego, które nie obowiązują wymóg procedury przetargowej.</p>	<p>Uwaga uwzględniona Zaproponowano następujące brzmienie przepisu: ”§ 2. Standardów, o których mowa w § 1 nie stosuje się do przedsięwzięć, dla których przed wejściem w życie rozporządzenia: 1) wszczęto co najmniej jedno postępowanie o zamówienie publiczne na prace projektowe albo na podstawie umowy rozpoczęto prace projektowe; 2) została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub wszczęto postępowanie o jej wydanie; 3) inwestor złożył wniosek o wydanie pozwolenia na budowę albo już posiada pozwolenie na budowę; 4) zostało dokonane zgłoszenie budowy lub innych robót budowlanych, w przypadku, gdy nie jest wymagane uzyskanie pozwolenia na budowę.”</p>
Załącznik do rozporządzenia				
1	BGK	pkt 1	<p>Po słowach „przy czym minimalna szerokość drogi ...” proponujemy doprecyzować, że chodzi o szerokość drogi publicznej (a nie wewnętrznej, czy pozarowej)</p>	<p>Uwaga uwzględniona</p>
2	BGK	pkt 3	<p>Proponujemy doprecyzować, iż budynki będące przedmiotem przedsięwzięcia objętego wsparciem, mają od dnia 1 stycznia 2020 r. spełniać wymagania minimalne w zakresie oszczędności</p>	<p>Wyjaśnienia do uwagi Doprecyzowanie pkt 3 załącznika do</p>

Lp.	Jednostka redakcyjna (paragraf/punkt)	Treść uwagi	
3	BGK pkt 12 a	<p>energii i izolacyjności cieplnej, a nie od 31 grudnia 2020 tj. jak wynikałoby z przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.</p> <p>Należy doprecyzować, czy ten standard dotyczy drzwi wejściowych do budynku czy również wszystkich drzwi wejściowych do mieszkań .</p>	<p>rozporządzenia stanowi § 3 projektu rozporządzenia, zgodnie z którym punkty 2, 3 i 5 – 9, wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2020 r.</p> <p>Oznacza to, że budynki będące przedmiotem przedsięwzięcia objętego wsparciem, mają od dnia 1 stycznia 2020 r. spełniać wymagania minimalne w zakresie oszczędności energii i izolacyjności cieplnej, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.</p> <p>Uwaga uwzględniona</p> <p>Zaproponowano następujące brzmienie przepisu: „12. Detale drzwi wejściowych do budynku:</p> <p>a) <i>górną krawędź kłamki, zamka oraz dzwonka nie może znajdować się wyżej niż 110 cm nad poziomem podłogi,</i>”.</p>
4	BGK pkt 14	<p>Ograniczenie nie powinno dotyczyć mieszkań chronionych.</p>	<p>Uwaga uwzględniona</p> <p>Zaproponowano następujące brzmienie przepisu: „ 14. Powierzchnia użytkowa mieszkań, z wyjątkiem mieszkań chronionych, powinna wynosić od 25 do 80 m².”.</p>
5	BGK pkt 15	<p>Ograniczenie nie powinno dotyczyć mieszkań chronionych. Z uwagi na odmienny od pozostałych charakter tego standardu, który zapewniony będzie dopiero na etapie użytkowania zasobu, konieczne będzie uwzględnienie tegoż standardu w treści oświadczenia o spełnieniu standardów, składanego przez Beneficjenta wsparcia, stanowiącego załącznik do rozporządzenia z dnia</p>	<p>Uwaga uwzględniona</p> <p>„15. Powierzchnia użytkowa mieszkań większa niż 80 m² dopuszczalna jest w przypadku, gdy przedsięwzięcie zakłada, że dane mieszkanie będzie użytkowane przez rodziny wielodzietne”.</p> <p>Ponadto resort wyjaśnia, że zostanie zaproponowane, aby beneficjenci finansowego</p>

Lp.		Jednostka redakcyjna (paragraf/punkt)	Treść uwagi	
			<p>27.04.2018r. Rozporządzenie nie określa definicji terminu wieloosobowego gospodarstwa domowego.</p>	<p>wsparcia zostali zobowiązani do przedłożenia oświadczenia o spełnieniu standardów, które są przedmiotem projektowanej regulacji. Wymaga to zmiany rozporządzenia Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 27 kwietnia 2018 r. w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni i tymczasowych bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. poz. 823) w zakresie uzupełnienia katalogu dokumentów składanych wraz z wnioskiem o oświadczenia o spełnieniu standardów.</p>
6	RCL	pkt 15	<p>Punkt 15 załącznika do projektowanego rozporządzenia powinien zostać usunięty, bowiem odnosi się on do dopuszczalności udzielenia wsparcia finansowego a nie do materii przekazanej do uregulowania w drodze rozporządzenia. Przesłanki dopuszczalności udzielenia wsparcia finansowego powinny zostać uregulowane na poziomie ustawy. Należy również zauważyć, że rozporządzenie swoją regulacją ma wykonywać ustawę, a zatem konkretyzować jej przepisy, a nie uzupełniać ją w sposób samoistny, regulując kwestie pominięte przez ustawodawcę. Rozporządzenie nie może również rozbudowywać przesłanek zrealizowania jakiegś normy prawnej określonej w ustawie lub takich elementów procedury, które nie odpowiadają jej ustawowym założeniom (m.in. wyroki TK z dnia 16 listopada 2009 r., sygn. akt U 1/09 i z dnia z 22 lutego 2010 r., sygn. akt P 16/09).</p>	<p>Wyjaśnienia do uwagi</p> <p>Z uwagi na potrzebę stworzenia dobrych warunków mieszkaniowych rodzinom wielodzietnym pozostawiono pkt 15 załącznika do rozporządzenia. Zaproponowany przepis zmodyfikowano aby stanowił on wyjątek od standardu wskazanego w pkt 14 załącznika do projektu rozporządzenia.</p> <p>Zaproponowani następujące brzmienie pkt 15:</p> <p><i>„15. Powierzchnia użytkowa mieszkań większa niż 80 m² dopuszczalna jest w przypadku, gdy przedsięwzięcie zakłada, że dane mieszkanie będzie użytkowane przez rodziny wielodzietne.”</i></p>
7	BGK	pkt 16 a	<p>Po słowach „remontie lub przebudowie budynku niemieszkalnego” należy dodać „albo części takiego budynku” stosownie do zapisu ustawy i analogicznie po słowach „remontie lub przebudowie budynku mieszkalnego” albo należy w sposób jednoznaczny wykluczyć z zakresu</p>	<p>Uwaga uwzględniona oraz wyjaśnienia do uwagi</p> <p>Przepis pkt 16 a otrzymał brzmienie:</p> <p><i>„16. Budynki już istniejące powinny uwzględniać</i></p>

Lp.		Jednostka redakcyjna (paragraf/punkt)	Treść uwagi	
				<p>budynku mieszkalnego albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego, połączonym z remontem tego budynku, stosuje się standardy, o których mowa w pkt 1 i 3.</p>

