|  |  |
| --- | --- |
| **Nazwa projektu (tytuł)**Projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa  **Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące**Ministerstwo Rozwoju**Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu:**Robert Nowicki Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Rozwoju**Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu**Anna Kowalczyk; Departament Mieszkalnictwa w Ministerstwie Rozwoju; tel. (22) 522 53 14; adres e-mail: Anna.Kowalczyk@mr.gov.pl | **Data sporządzenia**2020-05-04**Źródło:** Narodowy Program Mieszkaniowy**Nr w wykazie prac:****UD89** |
| **OCENA SKUTKÓW REGULACJI** |
| 1. **Jaki problem jest rozwiązywany?**
 |
| Przedłożony projekt ustawy wchodzi w zakres pakietu rozwiązań przeciwdziałających negatywnym skutkom społecznym i gospodarczym COVID-19. Proponowane instrumenty dotyczą wsparcia budownictwa komunalnego i społecznego budownictwa czynszowego, jak również kierowanych bezpośrednio do gospodarstw domowych form finansowego wsparcia w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych. Proponowany pakiet został przygotowany zgodnie z kierunkiem realizowanej polityki mieszkaniowej, dla której strategicznym odniesieniem jest przyjęty przez rząd w 2016 r. Narodowy Program Mieszkaniowym. W tym kontekście proponowane rozwiązania są dopełnieniem dotychczas podejmowanych działań legislacyjnych odnoszących się do rozbudowy segmentu mieszkań czynszowych.1. **PROBLEMY DO JAKICH ODNOSI SIĘ PROJEKTOWANA REGULACJA W ZAKRESIE SYSTEMOWYCH ROZWIĄZAŃ WSPIERAJĄCYCH ROZWÓJ BUDOWNICTWA KOMUNALNEGO I SPOŁECZNEGO CZYNSZOWEGO**

Poprawa dostępności mieszkań poprzez pobudzenie nowych inwestycji mieszkaniowych na rynku mieszkań budowanych z przeznaczeniem na wynajem jest jednym z priorytetów polityki mieszkaniowej państwa. Szczególną rolę w tym zakresie pełnią inwestycje zwiększające zasoby mieszkań o stosunkowo niskich czynszach, podejmowane z zaangażowaniem gmin. W związku z negatywnymi skutkami rozprzestrzeniania się w 2020 r. epidemii COVID-19 znaczenie działań stymulujących budownictwo mieszkaniowe w tych segmentach rynku wzrasta. Stymulacyjne oddziaływanie gospodarcze, tj. pobudzanie nowych inwestycji mieszkaniowych poprzez wykorzystanie instrumentów wsparcia finansowego, uzupełnia w tym przypadku równie istotne oddziaływanie społeczne. Efektem jest lepszy ilościowo i jakościowo zasób mieszkań na wynajem kierowany do nisko i średnio zamożnych gospodarstw domowych (m.in. rodzin, które nie posiadają często zabezpieczenia finansowego na wypadek przejściowego pogorszenia sytuacji w związku z epidemią COVID-19). 1. ***Kontekst dotychczasowych zmian prawnych***

Dotychczasowe działania finansowe i regulacyjne władz publicznych podejmowane od 2016 r. w zakresie wsparcia budownictwa czynszowego koncentrowały się na pobudzaniu aktywności inwestorów komercyjnych w budownictwie mieszkań na wynajem. Ich uzupełnieniem była znacznie większa, niż to miało miejsce do 2016 r., koncentracja programów finansowego wsparcia na wspieraniu budownictwa na wynajem, przeznaczonego dla mniej zamożnej części gospodarstw domowych. Podstawy prawne wyznaczające szczegółowe formy i zakres wsparcia szeroko rozumianego społecznego budownictwa czynszowego (w tym komunalnego) tworzą aktualnie programy realizowane na podstawie kilku powiązanych regulacji prawnych. Biorąc pod uwagę najważniejsze instrumenty wsparcia są to przede wszystkim:* program preferencyjnych kredytów objętych dopłatami do odsetek z budżetu państwa, udzielanych przez BGK na społeczne budownictwo czynszowe – w oparciu o przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 2195), dalej jako: ustawa o niektórych formach…- dalej również jako „program SBC”;
* program bezzwrotnego dofinansowania część kosztów inwestycji mieszkaniowej z Funduszu Dopłat w Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK) – w oparciu o przepisy 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 (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 508), dalej jako: ustawa o finansowym wsparciu… - dalej również jako „program SBK”.

Uzupełnieniem ww. instrumentów wsparcia podaży mieszkań czynszowych w segmencie komunalnym i społecznym jest od 2019 r. program finansowego wsparcia kierowany bezpośrednio do gospodarstw domowych – szeroko rozumianych najemców nowobudowanych lokali mieszkalnych, spełniających kryteria „średniozamożności” (ustawowe limity dochodów gospodarstw uprawnionych do uzyskiwania wsparcia w programie dopłat do czynszów „Mieszkanie na start”, przy spełnionym warunku posiadania zdolności czynszowej). Dodatkowo realizowany jest program termomodernizacji i remontów, realizowany ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów w BGK, który również stanowi uzupełnienie powyższych instrumentów w zakresie rozwiązań wspierających sektor społecznego budownictwa czynszowego.1. ***Preferencyjne kredyty BGK***

Ustawa o niektórych formach…. ewoluowała, ulegając na przestrzeni czasu zmianom, wpływającym na potrzebę podjęcia aktualnej interwencji ustawowej.* W pierwszym okresie ustawa o niektórych formach…. definiowała TBS-y przede wszystkim jako spójną grupę inwestorów budujących mieszkania społeczne czynszowe użytkowane na szczególnych zasadach ustawowych, finansowane bardzo preferencyjnym, dostosowanym do ustawowej formuły spłaty, kredytem udzielonym ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM).
* Likwidacja Funduszu w 2009 r. doprowadziła do braku spójności rozwiązań ustawowych – zlikwidowany instrument wsparcia nie został przez okres kilku lat zastąpiony inną formą preferencyjnego finansowania zwrotnego, a jednocześnie pozostawionych zostało w ustawie szereg rozwiązań mających racjonalne zastosowanie do sytuacji, w której instrumenty preferencyjnego finansowania nowych inwestycji nadal są obecne (np. szczególne ramy działania TBS-ów były dostosowane do użytkowania mieszkań spłacanych w formule KFM).
* Sytuacja ta skłaniała do poszukiwania, w okresie 2009-2015, alternatywnych formuł prowadzenia przez TBS-y działalności na rynku najmu, w tym przeprowadzania przy finansowaniu komercyjnym pierwszej grupy projektów komercyjnych w systemie dojścia do własności (w większości we współpracy z BGK, rozumiejącym specyfikę sektora i posiadającym dostosowany produkt rynkowy).
* W okresie 2015/2016 reaktywowano program wsparcia preferencyjnych kredytów BGK, w miejsce finansowania kapitałowego w oparciu o środki budżetu państwa wprowadzając model budżetowych dopłat do oprocentowania (tzw. program SBC).

Od wejścia w życie zmian reaktywujących program SBC ustawa o niektórych formach…. była przedmiotem kolejnych kilku nowelizacji w okresie 2017-2019. Wprowadzono w ich wyniku szereg rozwiązań, które będą wpływały na zwiększenie efektów programu SBC w kolejnych edycjach programów wsparcia. Wśród najważniejszych można wskazać:* lepszy montaż finansowy: poprawiono warunki pozwalające zapewnić wymagany montaż finansowy dla nowych inwestycji TBS, poprzez:
* przywrócenie 30% maksymalnego poziomu kwoty partycypacji najemcy w kosztach budowy lokalu mieszkalnego (po obniżeniu tego wskaźnika w 2015 r. do 25%);
* wprowadzenie możliwość pokrywania części kosztów budowy lokali mieszkalnych powstałych przy udziale finansowania zwrotnego ze środków funduszy inwestycyjnych zamkniętych,
* zwiększenie maksymalnego udziału finansowania zwrotnego z 75% kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego do 80%;
* uproszczenie zasad działania programu: zmniejszono liczbę progów dochodowych z trzech do dwóch, rezygnacja z sankcji wypowiedzenia umowy najmu w przypadku przekroczenia przez najemcę progów dochodowych oraz rezygnacja z obowiązku składania deklaracji o dochodach na rzecz jednorazowego złożenia deklaracji tylko w momencie ubiegania się przez przyszłego najemcę o najem mieszkania;
* urealnienie niektórych parametrów programu: wyższe stawki czynszu w gminach graniczących z miastami będącymi siedzibami wojewodów lub sejmików wojewódzkich;
* bardziej płynny nabór wniosków: możliwość składania do BGK wniosków o preferencyjny kredyt w danym roku w ramach dwóch edycji (marzec i wrzesień);
* większy zakres finansowania: dopuszczenie możliwości finansowania budowy mieszkań spółdzielczych lokatorskich oraz możliwość finansowania budowy dodatkowych powierzchni użytkowych (np. pomieszczeń rekreacyjnych czy ambulatoryjnych), które będą służyły zaspokajaniu potrzeb osób starszych;
* lepsze adresowanie: wzmocnienie wagi kryterium „Adresowanie nowych mieszkań do osób wychowujących dzieci” oraz dodanie nowego kryterium „Adresowanie nowych mieszkań do osób starszych”.

Jak wskazano powyżej, zmiany prawne wprowadzane od 2017 r. były elementem szerokich zmian legislacyjnych tworzących podstawy prawne dla realizacji Narodowego Programu Mieszkaniowego:* wychodziły one naprzeciw postulatom BGK oraz oczekiwaniom zarówno inwestorów, jak i najemców lokali mieszkalnych w zasobach TBS;
* wynikały z poszukiwania optymalnej formuły wykorzystywania potencjału TBS w inwestycyjnym programie mieszkaniowym rządu;
* stopniowość ich wprowadzania wiązała się z 2-letnim procesem definiowania / modyfikowania szczegółowych parametrów instrumentów realizacji społecznego oraz komercyjnego pakietu rozwiązań „Mieszkanie+”, jako zestawu rozwiązań powiązanych.

Podsumowując, uelastycznione od 2017 r. przepisy ustawy o niektórych formach… dają obecnie lepsze pole rozwoju nowych formuł prowadzenia działalności inwestycyjnej na rynku mieszkań czynszowych przez TBS w ścisłej współpracy z gminami (w dużej części również ze spółką PFR Nieruchomości S.A.), alternatywnych w stosunku do programów dotowanych z budżetu państwa w dotychczasowym zakresie. Ich wdrożenie daje też impuls do poszerzania formuł działania TBS w celu zwiększenia liczby budowanych mieszkań w segmencie budownictwa czynszowego objętego preferencyjnym finansowaniem zwrotnym BGK. Proces ten napotyka jednak na bariery prawne wymagające zmian ustawowych. Projekt ustawy odpowiada na potrzeby sygnalizowane w tym zakresie przez podmioty zaangażowane w proces inwestycyjny (BGK, gminy, sektor TBS) – uwzględnienie zasadnych zmian jest jednym z celów projektu. 1. ***Bezzwrotne wsparcie gmin z Funduszu Dopłat***

Drugim podstawowym instrumentem wsparcia dostępnego budownictwa czynszowego, a zarazem drugim przedmiotem zmian, do jakich odnosi się proponowana interwencja ustawowa, jest program bezzwrotnego dofinansowania część kosztów inwestycji mieszkaniowej z Funduszu Dopłat w BGK. W ramach programu jego beneficjenci: m.in. gminy, jednoosobowe spółki gminne, związki międzygminne, powiaty i organizacje pożytku publicznego, mogą realizować inwestycje mieszkaniowe przy udziale środków z budżetu państwa. W zależności od rodzaju realizowanego przedsięwzięcia, beneficjent wsparcia może obecnie otrzymać wsparcie w maksymalnej wysokości 20-55% kosztów. Ze względu na ograniczone możliwości budżetów gmin do podejmowania się nowych inwestycji mieszkaniowych we własnym zakresie, program ma kluczowe znaczenie dla nowego budownictwa komunalnego. W okresie ostatnich dwóch lat przepisy ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych… również uległy znaczącym zmianom. W dniu 1 maja 2018 r. weszła w życie *ustawa 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 oraz z 2019 r. poz. 1309), zwana dalej: *ustawą z dnia 22 marca 2018 r.*, która uporządkowała dotychczasowe rozwiązania dedykowane budownictwu komunalnemu i zwiększyła zakres instrumentów wsparcia. Wprowadzono szereg rozwiązań wspierających samorządy w realizacji polityki mieszkaniowej, które wpływały będą na zwiększenie efektów społecznego budownictwa czynszowego w segmencie mieszkań komunalnych. Do podstawowych należy zaliczyć:* wprowadzenie nowego instrumentu bezzwrotnego wsparcia udzielanego na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem innych niż komunalne (grant w wysokości 20% kosztów przedsięwzięcia udzielany JST jako podmiotowi partycypującemu w kosztach przedsięwzięcia na podstawie umowy z inwestorem);
* likwidacja obowiązku wydzielania tzw. ekwiwalentnego zasobu lokali socjalnych (dodatkowo w połączeniu z odejściem od formuły wyodrębnionego zasobu lokali socjalnych z mieszkaniowego zasobu gminy);
* zniesienie zakazu łączenia wsparcia w ramach programu z środkami Unii Europejskiej;
* wprowadzenie nowego rodzaju przedsięwzięcia polegającego na remoncie lub przebudowie budynku mieszkalnego, który ze względu na zły stan techniczny został wyłączony z użytkowania albo zakazano jego użytkowania na podstawie przepisów Prawo budowlane;
* objęcie wsparciem przedsięwzięcia polegającego na tworzeniu tymczasowych pomieszczeń;
* podniesienie wysokości finansowego wsparcia (z 30 do 50%) na wykup byłych mieszkań zakładowych.

Poszerzenie zakresu i wysokości finansowego wsparcia korespondowało również z przyjętą w 2018 r. zmianą dotychczasowych zasad finansowania BGK, polegającą na wprowadzeniu mechanizmu przekazywania środków budżetowych zasilających Fundusz Dopłat poprzez rezerwę celową budżetu państwa. W efekcie finansowanie może zostać udzielone adekwatnie do potrzeb gmin, a nie w ramach corocznie planowanych kwot, które mogły być znacznie mniejsze od racjonalnych planów inwestycyjnych JST w danym roku. W konsekwencji, w latach 2019 – 2025 na pokrycie części kosztów dofinansowania budowy mieszkań komunalnych oraz na wynajem dopuszcza się już obecnie maksymalnie przeznaczenie łącznej kwoty 6,2 mld zł. Zmiany prawne wprowadzone w latach 2017-2019 stwarzają więc obecnie dla gmin szerokie możliwości zwiększania liczby mieszkań komunalnych oraz mieszkań o dostępnym czynszu, przenosząc na budżet państwa duży ciężar kosztów finansowania inwestycji. Pomimo występowania nadal dużych deficytów ilościowych i jakościowych dotyczących mieszkań o niskich czynszach, liczba nowych inwestycji budownictwa komunalnego i społecznego znacząco jednak odbiega zarówno od potrzeb, jak również możliwości dofinansowania, jakie stwarza program wsparcia – zgodnie z poziomem zabezpieczenia środków w budżecie państwa. Jest to po części efektem nadal trwającego okresu wdrażania szerokich zmian legislacyjnych – czasu potrzebnego na przygotowanie projektów inwestycyjnych w budownictwie mieszkaniowym z udziałem gmin, szczególnie po uwzględnieniu hybrydowego finansowania, wykorzystującego w jednym projekcie kilka instrumentów wsparcia. Wystąpienia i wnioski kierowane do projektodawcy ze strony zaangażowanych podmiotów (BGK, gminy, środowiska eksperckie) wskazują jednak, że zwiększenie efektów budownictwa w tym segmencie rynku wymaga zoptymalizowania procesu przygotowywania wniosków i aplikowania o środki Funduszu Dopłat przez gminy, co może wymagać modyfikacji niektórych zasad programu wsparcia z FD. Jest to kolejnym celem przedłożonego projektu ustawy.1. ***Dopłaty do czynszów „Mieszkanie na start”***

Dopełnieniem programów wspierających społeczne budownictwo czynszowe jest program dopłat do czynszu „Mieszkanie na start”, realizowany od 1 stycznia 2019 r. na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania(Dz.U. z 2018 r. poz. 1540 oraz z 2019 r. poz. 1309), dalej jako: ustawa o pomocy państwa…. Program jest nowym instrumentem polityki mieszkaniowej państwa. W okresie 2019-2028 budżet państwa zabezpieczył finansowanie programu maksymalnie do kwoty 16 mld zł. Instrument wsparcia ma charakter proinwestycyjny i uzupełnia działania dotyczące budowy mieszkań w ramach pakietu „Mieszkanie+”: obok inwestycji prowadzonych na zasadach rynkowych dotyczy mieszkań budowanych, we współpracy z gminą, w ramach programów wsparcia społecznego budownictwa czynszowego, tj. ustaw, do których odnosi się przedmiotowa inicjatywa legislacyjna. Wśród zasad, na jakich opiera się program można wymienić:* kluczowymi podmiotami, na jakich oparta jest realizacja programu są inwestorzy (podmioty realizujące inwestycje mieszkaniowe i wynajmujące mieszkania), gminy (współpraca z inwestorem, kryteria naboru najemców, przyznanie dopłaty do czynszu i pośrednictwo w wypłacie) oraz BGK (operacyjnie odpowiada za wypłatę wsparcia ze środków Funduszu Dopłat);
* dopłaty do czynszów mogą uzyskać gospodarstwa domowe posiadające dochody niewystarczające do zakupu mieszkania lub opłacania czynszu rynkowego bez ryzyka nadmiernego ograniczania innych koniecznych wydatków, ale pod warunkiem posiadania „zdolności czynszowej” (definiują ją minimalne dochody gospodarstwa domowego lub minimalna kaucja zabezpieczająca inwestora przed ryzykiem zaległości czynszowych);
* dopłaty mogą być wsparciem dla beneficjenta programu nawet przez 15 lat;
* wysokość dopłat zależy od liczby osób w gospodarstwie domowym oraz lokalnych wskaźników dotyczących kosztów budowy;
* możliwość stosowania dopłat do czynszów w programie występuje co do zasady wyłącznie w przypadku, gdy lokator wynajmuje mieszkanie bezpośrednio od inwestora – zgodnie z art. 2 pkt 11 ustawy, jedyne odstępstwa od tej zasady to przypadki, gdy stroną umowy z lokatorem jest podmiot, który nabył mieszkanie od inwestora z przeznaczeniem na wynajem, albo wynajmuje mieszkanie najemcy działając na podstawie umowy w sprawie wynajmu mieszkań zawartej z inwestorem (ale nie na zasadach umowy najmu, w celu podnajmu mieszkania beneficjentowi).

Cechą wspólną większości zmian wprowadzanych od 2017 r. w programach wsparcia społecznego budownictwa czynszowego jest poszerzenie możliwości wspierania gmin w działaniach zwiększających zasób dostępnych cenowo mieszkań czynszowych, pozwalające lepiej uwzględnić specyfikę potrzeb i uwarunkowań lokalnych w gminie. Wyrazem tego są szersze możliwości współpracy JST z inwestorami, jak również zwiększone możliwości wykorzystywania przez gminy mieszkań spoza zasobu mieszkań komunalnych, jako sposobu zapewniania mieszkań czynszowych dla osób mniej zamożnych (podnajem, różne formy wspieranej z budżetu państwa finansowej partycypacji JST w nowych inwestycjach mieszkaniowych). Zmiany w programie „Mieszkanie na start” mają na celu lepsze dostosowanie zasad udzielania dopłat do czynszów do ww. zróżnicowanych modeli dostarczania dostępnych mieszkań czynszowych. Brak takiej elastyczności jest trzecim ogólnym problemem na jaki odpowiada projekt.**Diagnozowane problemy szczegółowew zakresie rozwiązań wspierających rozwój budownictwa komunalnego i społecznego czynszowego:**1. **Nieefektywny mechanizm przekazywania finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat dla gmin partycypujących w kosztach inwestycji związanej z tworzeniem społecznych mieszkań czynszowych**

Bezzwrotne dofinansowanie kosztów przedsięwzięcia z Funduszu Dopłat w BGK powinno mieć, zgodnie z ustawą, charakter bezpośredniego dofinansowania kosztów inwestycji. Obowiązujące w ustawie mechanizmy powodują jednak, że uruchomienie środków finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat opiera się na zasadzie refinansowania poniesionych już kosztów JST. Mechanizm ten wymaga więc zaplanowania i następnie wydatkowania środków własnych przez gminę, aby w dalszej kolejności odzyskać dopiero poniesiony wydatek. Rozwiązanie jest nieefektywne i zwiększa przejściowo poziom zadłużenia gmin.1. **Różnice w kosztach kwalifikowalnych w ramach mieszkaniowych programów rządowych SBC i SBK**

Beneficjenci programów SBC i SBK zwracają uwagę na konieczność ujednolicenia katalogu kosztów kwalifikowanych do finansowania. Możliwość łączenia finansowania z obu ww. programów rządowych, zwiększona w ostatnich latach w skutek wprowadzenia nowych możliwości finansowania, nie uzasadnia tego różnicowania. Na powyższe, jako barierę legislacyjną zmniejszającą optymalne wykorzystanie obu instrumentów w ramach jednego przedsięwzięcia, wskazuje również Bank Gospodarstwa Krajowego, jako operator programów wsparcia.1. **Nieuporządkowana formuła partycypacji własnej lokatora w TBS**

Występuje konieczność nowego zdefiniowania roli, jaką na etapach finansowania budowy, a następnie użytkowania mieszkań TBS, pełnić może partycypacja lokatora w kosztach budowy mieszkania. Kwestia ta powinna być połączona z analizą obecnych ograniczeń / braku możliwości nabywania tytułu prawa własności do mieszkań czynszowych w zasobach TBS, wybudowanych w ramach programów wsparcia. 1. ***Wymóg partycypacji lokatora w kosztach budowy jest jednym z powodów mniejszej dostępności do mieszkań w TBS dla mniej zamożnych gospodarstw domowych ubiegających się o najem***

Konieczność wniesienia równowartości nawet 30% kosztów budowy mieszkania przez osoby starające się o najem lokalu mieszkalnego w TBS, jako warunek jaki może postawić przed przyszłym lokatorem inwestor, jest czynnikiem ograniczającym dostępność mieszkań dla osób mniej zamożnych (nie posiadających oszczędności). Próby ograniczania roli partycypacji własnej, jakie ustawodawca podejmował od reaktywacji programu preferencyjnych kredytów w 2016 r. w celu lepszego adresowania mieszkań społecznych czynszowych do bardziej potrzebujących, koncentrowały się na:* zmniejszeniu maksymalnego poziomu wkładu własnego lokatora do maksymalnie 25% kosztów budowy;
* różnicowaniu kryteriów dochodów uprawniających do najmu mieszkań w TBS wybudowanych w ramach programów preferencyjnych kredytów BGK (do 2009 r. kredyty z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego , obecnie realizowany od 2016 r. nowy program SBC), w celu zapewnienia obowiązku stosowania bardziej społecznych kryteriów w przypadku, gdy warunki spłaty kredytu na to pozwalały;
* zwiększeniu roli partycypacji gminy, poprzez dofinansowanie części (50%) lub całości (możliwość jaką daje nowy grant z FD w wysokości obecnie 20% kosztów inwestycji) finansowego zaangażowania JST w budowę mieszkań przez TBS;
* wprowadzeniu nowych form partycypacji osób trzecich, jaką może stanowić przejściowe zaangażowanie funduszu inwestycyjnego aktywów niepublicznych.

Poza ostatnim, nadal nowym rozwiązaniem, zmiany powyższe okazały się niewystarczające, będąc przedmiotem ponownych korekt (więcej w punktach poniżej).1. ***Zakaz lub niska partycypacja własna lokatora to rozwiązanie niezapewniające dostatecznego montażu finansowego nowych inwestycji społecznego budownictwa czynszowego***

Pomimo negatywnego wpływu na dostępność mieszkań, pobieranie przez TBS partycypacji od lokatora jest stosowane, co wynika z ograniczeń w montażu finansowym inwestycji TBS. Wymaga on od inwestora zgromadzenia środków w kwocie pozwalającej – pomimo obowiązku spłacania zobowiązań zaciągniętych w związku z inwestycją – utrzymywać ograniczony ustawą poziom maksymalnego czynszu na poziomie ok. 50% niższym od czynszów rynkowych. Pomimo nowych form wspierania budownictwa czynszowego z budżetu państwa obniżony w 2015 r. do 25% wskaźnik okazał się w praktyce zbyt niski – z powodu braku wystarczających środków kolejne zmiany w ustawie przywróciły 30%-wy maksymalny poziom partycypacji najemcy w kosztach budowy lokalu mieszkalnego. Dalsze utrzymanie możliwości pobierania od lokatora stosunkowo wysokich kwot z tytułu partycypacji własnej uzasadnia zmiany w przepisach w zakresie uzyskania prawa własności mieszkania.Z jednej strony, w przypadku pobieranych partycypacji od lokatora uzasadnione jest większe uwzględnienie tego faktu w prawach, jakie na etapie użytkowania mieszkania czynszowego powinien mieć lokator partycypujący w kosztach budowy. Jednocześnie, uzasadnione są nowe rozwiązania, które zwiększą przestrzeń dofinansowania nowych inwestycji społecznego budownictwa czynszowego z innych źródeł bezzwrotnych, ograniczając budowanie montażu w oparciu o środki przyszłego lokatora. Rolę taką może pełnić rozwiązanie polegające na wyższym bezzwrotnym wsparciu dla gmin, jako osób trzecich partycypujących w inwestycji TBS.1. ***Ograniczone możliwości odzyskania środków z tytułu partycypacji własnej przez lokatora***

W aktualnym stanie prawnym najemca, będący stroną umowy partycypacji w kosztach budowy, może odzyskać zwaloryzowaną kwotę wniesionych środków co do zasady wyłącznie w okresie rozwiązania umowy najmu i opróżnienia lokalu. Rozwiązanie to jest jedną z głównych przyczyn presji części lokatorów – nie mających alternatywy dotyczącej wynajmu lub zakupu innego mieszkania – na prywatyzację mieszkań w związku z poniesionymi w przeszłości kosztami budowy. Jest uzasadnione, aby rozwiązania mające na celu zrekompensowanie najemcy finansowego trudu współfinansowania budowy nie ograniczały się wyłącznie do możliwości zwrotu zwaloryzowanej partycypacji w momencie zakończenia umowy najmu. Bardziej uzasadnione jest poszukiwanie nowych możliwości rozliczenia partycypacji własnej pomiędzy lokatorem a TBS, bez konieczności opuszczenia lokalu lub wykupu mieszkania na własność, dostosowanych do szczególnych na danym etapie życia potrzeb / aktualnej sytuacji życiowej lokatora.1. ***Pozorny mechanizm pozwalający pośrednio odzyskać środki z partycypacji przez lokatora, poprzez rozliczenie ceny nabycia mieszkania w określonej ustawowo formule warunkowej prywatyzacji – aktualne rozwiązania są martwe pod względem wykorzystywania***

Druga możliwość pośredniego odzyskania środków, związana z mieszkaniami wybudowanymi w ramach zlikwidowanego w 2009 r. Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, została wprowadzona w 2011 r. jako prawo ubiegania się o wykup mieszkania wybudowanego w ramach programu b. KFM przez najemcę będącego stroną umowy partycypacji.W przypadku mieszkań w zasobach TBS przepisy te nie są wykorzystywane. Jest to w znacznej mierze spowodowane uzależnieniem przeniesienia prawa własności mieszkania na lokatora od decyzji samego TBS, jak również określonymi w ustawie zasadami rozliczeń kwoty, jaką musiałby uiścić lokator (rozliczenie oparte na wartości rynkowej mieszkania). Jednocześnie, brak decyzji uwłaszczeniowych po stronie TBS-ów (gmin, z uwagi na fakt, że towarzystwa są co do zasady spółkami gminnymi) jest uzasadniony. Uruchomienie masowej sprzedaży na preferencyjnych warunkach dużej części mieszkań w zasobach TBS, jakie wybudowane zostały w ramach programu KFM od 1996 r. (łącznie 81,4 tys. mieszkań w TBS, z czego znacząca część to lokale objęte partycypacją), z punktu widzenia JST nie jest rozwiązaniem racjonalnym – mieszkania te pozostają w większości w zasobach gminnych TBS, pełniąc tym samym ważną rolę w lokalnej polityce mieszkaniowej gmin.Uzasadniona jest analiza aktualnych rozwiązań związanych z partycypacją własną pod kątem możliwości uwzględnienia schematu dojścia do własności również w społecznym budownictwie czynszowym objętym wsparciem z budżetu państwa, bez naruszenia społecznego charakteru programu. Szczególnie uzasadnione może być uwzględnienie w takich analizach nowych możliwości, na jakich mogą być zawierane obecnie umowy najmu. Analogia jaka zachodzi pomiędzy partycypacją własną w kosztach budowy a zapłatą przez lokatora części ceny stwarza przestrzeń ew. wykorzystania w tym modelu nowej instytucji umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, wprowadzonej do obrotu prawnego w 2017 r.1. ***Nieuzasadnione zróżnicowanie reżimu prawnego dot. użytkowania mieszkań w TBS sfinansowanych na przestrzeni lat 1996-2019 w dwóch rządowych programach preferencyjnych kredytów udzielanych przez BGK***

Na przestrzeni lat sektor TBS podlegał dużym zmianom prawnym. Mieszkania w zasobach towarzystw były finansowane na preferencyjnych warunkach w ramach dedykowanego produktu kredytowego, ze środków zasilanego z budżetu państwa Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w BGK (który został zlikwidowany w 2009 r.), a od 2015 r. w oparciu o kredyt udzielany ze środków własnych BGK z budżetowymi dopłatami do oprocentowania. Pomiędzy tym okresem, tj. 2009-2015 formą finansowania budownictwa mieszkaniowego TBS były natomiast różne formuły rynkowe. Stosownie do tych uwarunkowań różnicowaniu lub zmianom poddawano szczegółowe zasady dotyczące finansowania i użytkowania mieszkań wybudowanych w różnych systemach finasowania. Część tych różnic ma charakter uzasadniony, jak dwa limity maksymalnych czynszów w społecznym zasobie mieszkań TBS, odzwierciedlające różniące się produkty kredytowe BGK. Definiując nowy program SBC lub otwierając możliwość wykupu mieszkań w odniesieniu do zasobu KFM wprowadzono jednak szereg zmian w nadmiernym, nieuzasadnionym dzisiaj stopniu różnicujących sytuację lokatorów. Część zmian wprowadzających Narodowy Program Mieszkaniowy w latach 2017-2019 uprościła już te zasady (np. zmniejszenie liczby różnych progów dochodów uprawniających do najmu mieszkań).Jak wskazano powyżej, partycypacja własna lokatora nie dotyczy wyłącznie mieszkań b. KFM. Jest ona nadal ważną częścią montażu finansowego inwestycji TBS objętych preferencyjnym finansowaniem zwrotnym BGK w ramach programu SBC. Ewentualne nowe możliwości pozwalające na rozliczenie partycypacji własnej pomiędzy TBS a lokatorem powinny mieć więc również charakter rozwiązań powszechnych dla segmentu TBS. Powinny one być opcją dotycząc wszystkich mieszkań w zasobach TBS wybudowanych z takim finansowaniem, niezależnie od okresu budowy.1. **Niedostateczne wykorzystanie partycypacji gminy lub innych interesariuszy w budowie mieszkań społecznych czynszowych – pomimo potrzeb związanych z deficytem mieszkań**
2. ***Sektor społecznego budownictwa czynszowego jako czynnik aktywizujący lokalny rozwój – niewykorzystywany potencjał***

Możliwości wykorzystywania przez gminy mieszkań budowanych w ramach programu społecznego budownictwa czynszowego w charakterze mieszkań dla pracowników może być jednym ze sposobów przyciągnięcia przez pracodawców lub gminy pracowników wykwalifikowanych, m.in. z deficytowych lub strategicznych dla rozwoju gminy zawodów i specjalizacji. Od początku realizowanych w Polsce programów wsparcia społecznego budownictwa czynszowego koncepcja partycypowania pracodawcy w kosztach budowy mieszkań TBS, w celu wskazania najemców będących pracownikami, była odzwierciedlona w przepisach ustawy. Pomimo ponad 20-lat funkcjonowania programu ww. możliwość jest bardzo rzadko wykorzystywana. Aktualna formuła w ustawie jest ograniczona do partycypowania przez pracodawcę w kosztach budowy mieszkania, z prawem do wskazywania najemcy. Uzasadniona jest większa elastyczność tych rozwiązań, wykorzystująca nadal instrument partycypacji pracodawców. 1. ***Wsparcie dla gmin z Funduszu Dopłat na partycypację w kosztach budowy mieszkań w ramach przedsięwzięcia inwestora w oparciu o umowę z gminą – bariery dotyczące montażu finansowego***

Nowy 20% grant z Funduszu Dopłat w obliczu trudności z zapewnieniem źródeł finasowania projektów oraz presji na niski czynsz stał się bardzo szybko niezwykle popularnym instrumentem (ponad połowa wniosków o kredyty SBC w siódmej edycji programu finansowania zwrotnego społecznego budownictwa czynszowego dotyczy montażu finansowego z wykorzystaniem grantu). W ocenie BGK, wyniki współpracy Banku w wnioskodawcami w ramach dotychczasowych edycji wskazują, że efektywne uzupełnienie grantem budżetu projektu inwestycyjnego, w tym m.in. zmniejszenie roli partycypacji własnej najemców, wymaga zwiększenia wysokości grantu ponad 20%. 1. ***Partycypacja i wynajem mieszkań przez gminę od inwestora w celu podnajmu osobom fizycznym o niższym poziomie dochodów - brak możliwości stosowania dopłat do czynszów w programie „Mieszkanie na start”***

Cechą wspólną zmian wprowadzanych od 2017 r. w programach wsparcia społecznego budownictwa czynszowego jest poszerzenie możliwości wspierania gmin w działaniach zwiększających zasób dostępnych cenowo mieszkań czynszowych. Nowe możliwości wsparcia pozwalają lepiej uwzględniać specyfikę potrzeb mieszkaniowych i uwarunkowań lokalnych w gminie. Wyrazem podejścia są szersze możliwości współpracy JST z inwestorami (w tym segmentem inwestorów społecznego budownictwa czynszowego), jak również zwiększone możliwości wykorzystywania przez gminy mieszkań spoza zasobu mieszkań komunalnych, jako sposobu zapewniania mieszkań czynszowych dla osób mniej zamożnych. Szczególną rolę pełnić tutaj może podnajem mieszkań, połączony z różnymi formami wspieranej z budżetu państwa finansowej partycypacji JST w nowych inwestycjach mieszkaniowych. Przejęcie bezpośrednio przez gminę obowiązku uiszczania czynszu należnego inwestorowi może być skuteczną formą pomocy mieszkańcom w sytuacji, która uzasadnia brak stosowania warunku posiadania przez najemcę zdolności czynszowej – może to dotyczyć np. byłych lokatorów mieszkaniowego zasobu gminy, którym gmina zamierza zaoferować nowe lokale (np. łańcuch przeprowadzek). W programie „Mieszkanie na start” nie jest to jednak rozwiązanie możliwe do zastosowania. W aktualnym stanie prawnym możliwość stosowania dopłat do czynszów w programie występuje co do zasady wyłącznie w przypadku, gdy lokator wynajmuje mieszkanie bezpośrednio od inwestora, tak więc możliwość efektywnego połączenia programów wsparcia przez gminę jest ograniczona.1. **Ograniczone, mało elastyczne możliwości wykorzystywania społecznego budownictwa czynszowego przez gminy i organizacje świadczące pomoc społeczną, jako formy czasowego udostępniania lokali podopiecznym**

Wymagane jest lepsze dostosowanie programu TBS do budowania dobrych praktyk z udziałem organizacji pożytku publicznego, również poprzez tworzenie przestrzeni dla wykorzystywania programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego w innych społecznych programach rządu. Szeroki i bardzo zróżnicowany zakres problemów społecznych, których skuteczne rozwiązywanie / profilaktyka może zakładać konieczność zabezpieczenia potrzeby mieszkaniowej, uzasadniają rozwiązania o większym poziomie elastyczności niż podlegające szczególnym zasadom przydziału (mieszkalnictwo chronione). Mieszania w TBS w większym stopniu mogłyby stanowić bazę dla realizacji we współpracy TBS z sektorem NGO innowacji pilotażowych.Obiektywnie duży potencjał programu wsparcia SBC w zakresie dostarczania organizacjom pozarządowym, jak również gminom, mieszkań przeznaczonych do czasowego ich udostępniania w ramach dedykowanych danej problematyce społecznej misji, nie jest wykorzystywany. Aktualnie jest on ograniczony do możliwości prowadzenia mieszkań chronionych, zgodnie z przepisami o pomocy społecznej, lub możliwości wynajmu mieszkania czynszowego wybudowanego w ramach programu wsparcia organizacji pożytku publicznego w celu ulokowania w nim placówki opiekuńczo-wychowawczej dla nie więcej niż czternaściorga dzieci. Nie są to rozwiązania wystarczające. W zasobach objętych szczególnymi programami społecznymi (szeroko rozumiane mieszkania wspomagane, obsługujące np. programy wychodzenia z bezdomności) duże wyzwania stoją przed organizacjami pozarządowymi jako partnerami organizującymi i/lub świadczącymi usługi wsparcia dla mieszkańców tych zasobów. Organizacje pożytku publicznego są w stanie zabezpieczyć kadry i wolontariat, jak również pozyskiwać finansowanie na usługi opiekuńcze w mieszkaniach. 1. **Ryzyko zbyt restrykcyjnych limitów maksymalnej wysokości czynszów w zasobach TBS w warunkach wzrostu kosztów w budownictwie mieszkaniowym**

Z informacji BGK wynika, że w okresie znaczących wzrostów kosztów budowy, szacowanych nawet na 20-30% w ciągu 2-3 lat, limit czynszów ustalanych w oparciu o wskaźnik oparty na kosztach budowy mieszkań oddawanych do użytkowania w budownictwie wielorodzinnym może być zbyt niski. Część TBS rezygnuje z finansowania inwestycji społecznego budownictwa czynszowego ze względu na konieczność unieważnienia przetargów i brak możliwości wyłonienia wykonawcy oferującego cenę nieodbiegającą istotnie od kosztorysu inwestorskiego. Nawet w przypadku zapewnienia montażu finansowego inwestycji bardzo trudno utrzymać akceptowalną z punktu widzenia najemców i mieszczącą się w limitach stawkę czynszu. W przypadku mieszkań oddanych do użytkowania problem wymaga interwencji prawnej już obecnie, uwzględniając przypadki, gdy TBS ponosi koszty dodatkowych inwestycji dotyczących budynku w okresie spłaty kredytu BGK.W przyszłości zasadne będzie również poddanie weryfikacji i ewentualnej korekcie aktualnych zasad ustalania wskaźników wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego. Wskaźnik ten ma wiele zastosowań, stanowiąc m.in. podstawę dla ustalenia maksymalnego czynszu za najem mieszkania w TBS wybudowanego w ramach rządowych programów budownictwa czynszowego, tak więc ewentualne modyfikacje zasad ustalania wykraczają poza przedmiot planowanej nowelizacji.1. **Niewystarczająca skala realizacji programu budownictwa socjalnego i komunalnego**

Obecna skala programu SBK różni się od pierwotnie zakładanej w trakcie prac nad *ustawą z dnia 22 marca 2018 r.* W latach 2015-2017 liczba wniosków spełniających warunki do udzielenia finansowego wsparcia, na które zapewnione były środki z Funduszu Dopłat, wynosiła średnio około 190. W roku wejścia w życie *ustawy z dnia 22 marca 2018 r.*, czyli w 2018 r., liczba wniosków spełniających warunki do udzielenia finansowego wsparcia wyniosła 115. Natomiast w pierwszym pełnym roku realizacji programu na zmodyfikowanych zasadach, w 2019 r., liczba wniosków spełniających kryteria wyniosła jedynie 55. Na powyższe wpływ mógł mieć trudny rynek wykonawczy inwestycji mieszkaniowych. Małe zainteresowanie firm budowlanych przetargami ogłaszanymi przez wnioskodawców oraz ceny ofert często przekraczające wysokość środków, jakimi dysponują wnioskodawcy na realizację inwestycji, mogły skutkować unieważnieniem przetargów lub koniecznością pozyskania dodatkowych źródeł finansowania inwestycji. Ponadto, ze względu na rosnące wydatki samorządów, dokonując wyboru odnośnie do realizowanych inwestycji, gminy biorą pod uwagę intensywność wsparcia, tak aby w jak najmniejszym stopniu wpływać na indywidualny wskaźnik zadłużenia JST. W tym kontekście, poziom wsparcia oferowany w ramach *ustawy o finansowym wsparciu* okazał się niewystarczający. Beneficjenci wskazują również m.in. na konieczność wydłużenia terminu na rozliczenie przedsięwzięcia, gdyż w przypadku szczególnie inwestycji wieloetapowych i wielobudynkowych termin ukończenia przedsięwzięcia wynoszący 24 miesiące jest zbyt krótki.1. **Niedostateczne zaangażowanie podmiotów świadczących pomoc osobom bezdomnym w program budownictwa socjalnego i komunalnego**

Zgodnie z rekomendacjami Rady Działalności Pożytku Publicznego, zawartymi w Uchwale nr 22 z dnia 17 maja 2019 r. w sprawie Narodowego Programu Mieszkaniowego, konieczne jest poszerzenie grupy podmiotów uprawnionych do realizacji działań w ramach NPM o organizacje pozarządowe i podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. *o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie* (Dz. U. z 2019 r. poz. 688 i 1570), w celu wspierania w szczególności osób zagrożonych wykluczeniem społecznym. Obecna treść art. 4 *ustawy o finansowym wsparciu*uniemożliwia aplikowanie o środki z Funduszu Dopłat przez organizacje pozarządowe, które z różnych względów nie zdecydowały się na wystąpienie o przyznanie statusu organizacji pożytku publicznego (OPP).1. **Zasoby mieszkaniowe niedostosowane do potrzeb starzejącego się społeczeństwa**

Wobec trendów demograficznych związanych ze starzeniem się społeczeństwa, jednym z priorytetów rozwoju mieszkalnictwa dedykowanego osobom starszym jest przygotowanie warunków do jak najdłuższego przebywania seniorów w dotychczasowym miejscu zamieszkiwania, pozostawania w samodzielności, z dostępem – w miarę potrzeb – do specjalistycznej pomocy. Dotychczasowy okres realizacji programu SBC pokazał na przykładzie części inwestycji, ze przedsięwzięcia realizowane przez TBS-y z udziałem gminy mogą być wzorcowym przykładem realizacji budownictwa senioralnego w Polsce. Kwestie odpowiedniego dostosowania przestrzeni do potrzeb osób starszych powinny być również uwzględniane w nowym budownictwie komunalnym objętym wsparcie w ramach programu SBK. 1. **Niedostateczna elastyczność w gospodarowaniu zasobem utworzonym w ramach programu SBK**

BGK, jak również beneficjenci wskazują na zbyt restrykcyjne przepisy *ustawy o finansowym wsparciu* w zakresie utrzymania zasobu utworzonego przy udziale środków z Funduszu Dopłat. Po upływie 10 lat od dnia rozliczenia przedsięwzięcia dopuszcza się zbycie lub zmianę sposobu przeznaczenia, jeżeli w ich miejsce gmina utworzy lokale mieszkalne, mieszkania chronione lub tymczasowe pomieszczenia o podobnym standardzie i wyposażeniu, w liczbie i o łącznej powierzchni użytkowej co najmniej równych liczbie i łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mieszkań chronionych lub tymczasowych pomieszczeń, które zostały zbyte lub których sposób użytkowania został zmieniony. Przepisy te ograniczają gminy w zakresie możliwości dostosowania utworzonego wcześniej zasobu do aktualnych potrzeb lokalnej społeczności.1. **Zdegradowany mieszkaniowy zasób gminy wymagający remontów i modernizacji**

Analiza programu BSK wykazuje, że gminy posiadają lokale, które ze względu na zły stan techniczny nie mogą być wykorzystywane na cele mieszkaniowe i pomimo długiej kolejki oczekujących na lokale mieszkalne większość gmin nie zaspokaja potrzeb mieszkaniowych ludności. Sygnalizowany przez gminy stały niedobór środków na przeprowadzanie remontów i modernizację budynków powoduje pogarszanie stanu technicznego posiadanego zasobu, co w konsekwencji doprowadza do rezygnacji z przeprowadzania remontów i konieczności podejmowania decyzji o ich wyłączeniu z użytkowania. W jednym z wniosków pokontrolnych skierowanych do organów administracji rządowej Najwyższa Izba Kontroli (raport z dnia 9 czerwca 2019 r.) zaapelowała o podejmowanie dalszych systemowych działań wspomagających gminy w rozwiązywaniu problemów związanych z wykonywaniem przez nie zadań zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnot samorządowych, w tym dotyczących utrzymywania w odpowiednim stanie technicznym i racjonalnego zagospodarowania substancji mieszkaniowej stanowiącej budowle zabytkowe. NIK wskazuje, że możliwość dofinansowania mieszkaniowych inwestycji gminnych ze środków pochodzących z budżetu państwa w ramach Funduszu Dopłat nie rozwiązuje wszystkich finansowych problemów gmin związanych z pozyskiwaniem nowej substancji mieszkaniowej oraz bezpiecznym eksploatowaniem istniejących zasobów. 1. **Bariery związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych TBS**

Nawet przy zapewnieniu bieżącej konserwacji, sukcesywnie następuje degradacja poszczególnych elementów budynku. W konsekwencji, po upływie 25 lat od jego wybudowania coraz pilniejszą sprawą staje się przeprowadzenie prac modernizacyjno-remontowych o szerszym zakresie. W okresie tym radykalnie zmieniły się jednak przepisy z zakresu prawa budowlanego, w tym w szczególności warunki techniczne określające za pomocą wartości współczynnika przenikania ciepła wymagania w zakresie izolacyjności cieplnej przegród budowlanych:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ściany zewnętrzne | stropodach | okna | drzwi |
| 1991-2002 | 0,55 | 0,3 | 2,0 | 2,6 |
| od 2021 | 0,2 | 0,15 | 0,9 | 1,3 |

Zgodnie z art. 5 ust. 2a ustawy Prawo budowlane, wykonując roboty budowlane polegające na dociepleniu budynku, obejmujących ponad 25% powierzchni przegród zewnętrznych tego budynku, należy spełnić wymagania minimalne dotyczące energooszczędności. Degradacja budynku nie ogranicza się do jego elementów wpływających na zapotrzebowanie na energie cieplną. Przykładowo degradacji mogą ulegać również takie elementy, jak ściany fundamentowe (w wyniku nawet drobnych nieszczelności warstw hydroizolacji, w wyniku długotrwałego działania wody może nastąpić zawilgocenie, które pogarsza właściwości izolacyjne ścian i może prowadzić do rozwoju grzybów i wytrącania się soli, instalacja wentylacyjna i klimatyzacyjna (możliwość rozwoju bakterii i grzybów), kominy (niedrożność), czy instalacja wodociągowa i kanalizacyjna (korozja elementów metalowych, degradacja materiałów uszczelniających).Istotną barierę dla TBS może stanowić wysokość środków niezbędnych do sfinansowania prac modernizacyjno-remontowych, których przeciętny koszt przypadający na jedno mieszkanie szacuje się na ok. 12,5 tys. zł. Stawki czynszu za 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych towarzystwa budownictwa społecznego są ustalane co prawda w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań towarzystwa związanych z budową. Jednocześnie jednak, w przypadku budynku wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, czynsz w skali roku nie może przekraczać kwoty obliczonej zgodnie z art. 28 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Wprowadzenie do obrotu prawnego przepisów proponowanych w przedkładanym projekcie ustawy dla lokatorów będących stroną umowy partycypacji w kosztach budowy mieszkań, wprowadzających nowe zasady, na jakich będą mogły zostać rozliczone środki zaangażowane przez najemcę w budowę mieszkania, zgodnie z formułą częściowych „wakacji czynszowych”, może w istotnym stopniu dodatkowo ograniczyć możliwości prowadzenia przez towarzystwa budownictwa społecznego gospodarki finansowej dostosowanej do potrzeb modernizacyjno-remontowych. Środki finansowe „uwolnione” po spłacie ostatniej raty preferencyjnego kredytu zaciągniętego w BGK nie będą bowiem mogły zostać przeznaczone na spłaty rat kolejnego, już rynkowego kredytu, zaciągniętego na sfinansowanie tych potrzeb, jeśli będzie trzeba sfinansować „wakacje czynszowe” większej liczbie najemców. 1. **Konieczność dostosowania treści ustawy o finansowym wsparciu do zmian w innych ustawach**

Po wejściu w życie ustawy z dnia 13 czerwca 2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1309), lokale mieszkalne tworzone przez spółki celowe nie są już w mieszkaniowym zasobie gminy - tym samym zmiany wymagają przepisy ustawy o finansowym wsparciu, które dotyczą instrumentu pozwalającego na finansowanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w zakresie beneficjentów, którzy mogą aplikować o takie wsparcie.Ponadto *ustawa o finansowym wsparciu* wymaga modyfikacji w zakresie zastąpienia wyrazów: „schronisk dla bezdomnych” wyrazami „schronisk dla osób bezdomnych”, zgodnie z obecną terminologią przyjętą w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1507).1. **UZUPEŁNIENIE PAKIETU INSTRUMENTÓW OSŁONOWYCH, WSPIERAJĄCYCH NIEZAMOŻNE GOSPADORSTWA DOMOWE W PONOSZENIU WYDATKÓW MIESZKANIOWYCH W OKRESIE KRÓTKOOKRESOWYCH SKUTKÓW EPIDEMII COVID-19**
2. ***Powiększone dodatki mieszkaniowe***

W projekcie ustawy określono zasady przyznawania dodatków mieszkaniowych powiększonych o dopłatę z Funduszu Przeciwdziałania COVID-19, zwaną dalej „dopłatą” najemcom i podnajemcom, którzy utracili całkowicie lub częściowo dochody w wyniku epidemii COVID-19 (na skutek utraty pracy, czasowego zawieszenia działalności przedsiębiorstw, powodującego brak wynagrodzenia lub jego obniżenie), oraz sposób rozliczania środków na wypłatę tych dopłat. Przyjęte w projekcie ustawy rozwiązania zakładają, że dopłaty do dodatków mieszkaniowych byłyby finansowane ze środków Funduszu Przeciwdziałania COVID-19.1. ***Wniosek o przyznanie dodatku mieszkaniowego***

Wprowadzenie rozwiązania, zgodnie z którym określone informacje zawarte we wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego będą wymagały potwierdzenia – w formie pisemnego oświadczenia - przez osobę uprawnioną do pobierania należności za lokal mieszkalny, inną niż zarządca domu. Jednocześnie zastrzeżono, że ww. rozwiązanie znajdzie zastosowanie, o ile zarządca domu nie potwierdził powyższych informacji na wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego. W dotychczasowym stanie prawnym, tj. zgodnie ze wzorem wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego, stanowiącym załącznik nr 1 do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie dodatków mieszkaniowych (Dz. U. Nr 156 poz. 1817, z późn. zm.), ww. informacje potwierdzał zarządca domu. Zaproponowana zmiana przyczyni się do usprawnienia funkcjonowania systemu dopłat oraz dodatków mieszkaniowych.1. ***Zarząd wspólnoty mieszkaniowej***

W projekcie przewidziano modyfikację przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2020 r. poz. 532, z późn. zm.) w zakresie sposobu podejmowania uchwał przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej. Proponowana zmiana w ustawie o własności lokali ma na celu usprawnienie funkcjonowania zarządów wspólnot mieszkaniowych, co przełoży się na lepsze funkcjonowanie całych wspólnot i ich członków. Zmiana jest szczególnie istotna w kontekście sprawnego działania zarządów w czasie stanu epidemii i po jego odwołaniu, tak by mieszkańcy wspólnot mieli zapewnioną szybką i efektywną obsługę.1. ***Rady nadzorcze w spółdzielniach mieszkaniowych***

Projekt przewiduje zmiany w ustawie z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 568). Z uwagi na trwający stan epidemii i ograniczenie możliwości zorganizowania walnego zgromadzenia wynikające z art. 90 zmienianej ustawy nie istnieje możliwość wyboru składu nowej rady, w przypadku upływu kadencji dotychczasowej rady. W celu zapewnienia funkcjonowania organu nadzorczo-kontrolnego spółdzielni mieszkaniowej uzasadnione i niezbędne jest zatem przedłużenie kadencji istniejącej.1. **POZOSTAŁE**

***1) Dodatki mieszkaniowe***1. Zmiany wprowadzane do ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133), zwanej dalej: udm, mają na celu usprawnienie funkcjonującego od 1994 r. sytemu dodatków mieszkaniowych, umożliwiając adekwatne do potrzeb adresowanie wsparcia, jakim jest uzyskanie dodatku mieszkaniowego. Zaproponowane w projekcie modyfikacje zmierzają do:
* wyeliminowania wątpliwości interpretacyjnych,
* uporządkowania terminologii stosowanej w ustawie,
* racjonalizacji wydatków gmin na wypłaty dodatków mieszkaniowych.
1. Podjęte działania legislacyjne mają również związek z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego (TK) z dnia 9 maja 2006 r. (sygn. akt P 4/05). W przedmiotowym wyroku TK orzekł, że art. 9 ust. 1 pkt 1 ustawy o dodatkach mieszkaniowych jest niewłaściwie sformułowany (brak wytycznych do wydania rozporządzenia), natomiast § 2 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie dodatków mieszkaniowych przekracza zakres upoważnienia do wydania rozporządzenia zawartego w ustawie.

***2) Egzekucja dodatków mieszkaniowych***Projekt ustawy przewiduje wyłączenie spod egzekucji administracyjnej dodatków mieszkaniowych. W obecnie obowiązującym stanie prawnym szereg świadczeń o charakterze publicznym, socjalnym podlega wyłączeniu spod egzekucji administracyjnej. Tym samym zaproponowana modyfikacja zmierza do ujednolicenia w tym zakresie istniejącego systemu oraz zapewnienia, że przyznana pomoc finansowa służyć będzie rzeczywiście pokryciu kosztów związanych z zajmowanym lokalem mieszkalnym a nie innym celom.***3) Ujednolicenie definicji dochodu w aktach prawnych z zakresu mieszkalnictwa***Projekt ujednolica definicje dochodu stosowane na potrzeby innych aktów prawnych z zakresu mieszkalnictwa, tj. w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego,ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń oraz ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182, z późn. zm.). Powyższe akty prawne w swoim obecnym brzmieniu odwołują się do definicji dochodu zawartej w udm. Z uwagi na zaproponowaną w projekcie zmianę definicji dochodu w udm, konieczna jest również stosowna modyfikacja w ww. ustawach - celem ujednolicenia.***4) Nowe instrumenty prawne w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksy cywilnego***W przedłożonym projekcie proponuje się także inne zmiany przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Modyfikacja polega na dodaniu instrumentów pozwalających gminie na skuteczniejsze zarządzanie zasobem mieszkaniowym. Do Ministerstwa docierają liczne sygnały z gmin, iż obecnie nie posiadają one wystarczających uprawnień do weryfikacji informacji i danych przekazywanych przez osoby ubiegające się o pomoc mieszkaniową, jak również przez osoby korzystające już z takiej pomocy. Wprowadzenie nowych instrumentów prawnych, służących weryfikacji dochodów takich osób oraz ich sytuacji majątkowej (w tym posiadania tytułów prawnych do innych mieszkań), pozwoli gminom na skuteczniejsze i efektywniejsze zaspokajanie potrzeb osób najuboższych, zgodnie z celem określonym w ustawie. |
| 1. **Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt**
 |
| Proponuje się, aby rozwiązania projektu ustawy zostały wprowadzone w ramach „autonomicznego” przedłożenia ustawowego, tj. *ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa*, a nie w ramach projektu odwołującego się do danej ustawy będącej przedmiotem jakiejś szczególnej zmiany. Z uwagi na złożony charakter problemów, na jakie odpowiada projekt ustawy, zaproponowane rozwiązania obejmują swym zakresem wszystkie ustawy podstawowe dla mieszkalnictwa społecznego, w tym komunalnego, w Polsce. **Istota zmian w *ustawie o postępowaniu egzekucyjnym w administracji***Projekt ustawy przewiduje wyłączenie spod egzekucji administracyjnej dodatków mieszkaniowych. Rozwiązanie to determinowało zmianę art. 10 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.**Istota zmian w *ustawie o księgach wieczystych i hipotece***Przewidziano, że gmina będzie mogła wystąpić o zgodę do Ministra Sprawiedliwości na wyszukiwanie ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych w zakresie realizacji zadania tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Jednocześnie w ustawie o księgach wieczystych i hipotece przyjęto rozwiązanie, że od wniosku gminy o wyszukanie ksiąg wieczystych w powyższym zakresie, nie będzie się pobierać opłat.**Istota zmian w *ustawie o własności lokali***Uchylenie art. 21 ust 4 i 5 ustawy - proponowana zmiana ma na celu usprawnienie funkcjonowania zarządów wspólnot mieszkaniowych, co przełoży się na lepsze funkcjonowanie całych wspólnot i ich członków.**Istota zmian w *ustawie o niektórych formach …*** 1. Dla lokatorów będących stroną umowy partycypacji w kosztach budowy mieszkań TBS **wprowadzenie nowych zasad na jakich będą mogły zostać rozliczone środki zaangażowane przez najemcę w budowę mieszkania,** innych niż opuszczenie mieszkania lub zakup mieszkania przez lokatora **– formuła częściowych „wakacji czynszowych”**:
2. lokator będzie mógł wystąpić do TBS z wnioskiem o zmianę dotychczasowej umowy najmu na umowę najmu uwzględniającą **okresowe rozliczenie partycypacji**, poprzez zaliczenie jej części na poczet czynszu miesięcznego – obniżka zastosowana będzie po spłacie kredytu, tj. w okresie, w którym rozwiązanie nie będzie naruszało gospodarki finansowej TBS;
3. lokator, który jest w podeszłym wieku będzie mógł wystąpić do TBS z wnioskiem o zmianę dotychczasowej umowy najmu na umowę najmu uwzględniającą **całkowite rozliczenie partycypacji**, poprzez zaliczenie jej na poczet czynszu miesięcznego, aż do dnia wygaśnięcia praw lokatora jako strony umowy najmu.
4. **Uchylenie bezwzględnego zakazu wyodrębniania na własność** / zbywania lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach preferencyjnych kredytów udzielanych w aktualnym programie SBC. Możliwość przeniesienia prawa własności mieszkania będzie możliwa:
5. dla lokatorów będących strona umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych;
6. niezależnie od spłaty kredytu przez TBS, ale po upływie minimalnego okresu użytkowania mieszkania (co do zasady 5 lat od dnia oddania do użytkowania);
7. rozliczenie wg wartości rynkowej mieszkania;
8. nadal uzależnione od decyzji TBS jako właściciela zasobu.

Należy podkreślić, że możliwość wyodrębniania lokali mieszkalnych w zasobach TBS już funkcjonuje na gruncie przepisów ustawy o niektórych formach… w odniesieniu do lokali mieszkalnych powstałych z udziałem środków z byłego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Projektodawca obecnie proponuje objęcie możliwością sprzedaży również mieszkań powstałych w ramach finansowania zwrotnego – tj. nowego instrumentu finansowego, funkcjonującego od 2015 r. oraz wprowadzenie możliwości dojścia do własności poprzez rozwiązanie umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tego lokalu z jednoczesną zmianą umowy najmu na umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności.1. **Wprowadzenie możliwości uzyskania prawa własności mieszkania w oparciu o umowę najmu z dojściem do własności**:
2. dla lokatorów będących stroną umowy partycypacji w kosztach budowy mieszkań,
3. po całkowitej spłacie kredytu przez TBS,
4. na wniosek lokatora (możliwość zawarcia przez TBS z lokatorem umowy najmu z dojściem do własności, zaliczeniem partycypacji własnej tytułem rozliczenia ceny);
5. rozliczenie wg ceny opartej na kosztach budowy – przedstawienie warunków przez TBS na wniosek najemcy będzie obowiązkowe;
6. stosowanie do zasobów wybudowanych w ramach nowych przedsięwzięć finansowanych preferencyjnym kredytem BGK w ramach aktualnego programu SBC rozpoczętych po dniu wejścia w życie projektowanych rozwiązań).

Skala wyodrębnień na chwilę wprowadzania projektowanego rozwiązania nie jest możliwa do przewidzenia. Zależeć ona będzie od indywidualnych decyzji najemców zainteresowanych tym sposobem dojścia do własności. Należy również zauważyć, że rozwiązanie to będzie możliwe do zastosowania dopiero po całkowitej spłacie kredytu przez tbs, a określony w zawieranej umowie najmu instytucjonalnego z dojściem do własności termin dojścia do własności może upłynąć wcześniej niż 10 lat od dnia zawarcia umowy wyłącznie z inicjatywy wnioskodawcy, tak więc przyjmując30-letni okres finansowania inwestycji i 10-letni okres „dochodzenia do własności”, dopiero po tym czasie nastąpi przeniesienie własności mieszkania na najemcę.Projektodawca zakłada, że w przypadku zmiany umowy najmu na umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, cenę lokalu mieszkalnego stanowi wartość rynkowa tego lokalu ustalona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 65), jednak nie wyższa niż obliczona według wzoru: C = Pz / ugdzie poszczególne symbole oznaczają:C – cenę lokalu mieszkalnego,Pz – kwotę zwracanej partycypacji, ustaloną według stanu na dzień złożenia wniosku i obliczoną według wzoru określonego w art. 29a ust. 3,u – udział kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego.Tak więc towarzystwo w przypadku wystąpienia przez najemcę z wnioskiem o rozwiązanie umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tego lokalu z jednoczesną zmianą umowy najmu na umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniającą rozliczenie partycypacji, odzyska kwotę, którą zainwestowało w budowę danego lokalu mieszkalnego. 1. **Urealnienielimitów maksymalnego czynszu**za najem mieszkania w zasobach TBS, poprzez możliwość pobierania od najemcy inwestycyjnych, wskazanych w *ustawie* opłat dodatkowych, których łączna kwota nie może przekroczyć w skali roku 1% wartości odtworzeniowej. Jednocześnie w projektowanym art. 28 ust. 2 pkt 2 *ustawy* przewidziano wprowadzenie ograniczenia wysokości czynszu w towarzystwach budownictwa społecznego utworzonych z udziałem Krajowego Zasobu Mieszkaniowego. Zadaniem Krajowego Zasobu Mieszkaniowego jest tworzenie warunków do zwiększenia dostępności mieszkań, zatem wysokość czynszu w mieszkaniach wybudowanych przez towarzystwo budownictwa społecznego z udziałem Krajowego Zasobu Nieruchomości, musi być dostosowana do możliwości finansowych osób, które nie mogą pokryć kosztów najmu lokalu na rynku komercyjnym. Mając na względzie powyższe czynsz, za 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych towarzystwa ustalony przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie, w zasobach mieszkaniowych towarzystwa utworzonego z udziałem Krajowego Zasobu Nieruchomości o którym mowa w *ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2018 r. poz. 2363 oraz z 2019 r. poz. 1309)*, w skali roku nie może przekraczać 5% wartości odtworzeniowej, o której mowa w art. 28 ust. 2 pkt 1 ustawy o niektórych formach….
2. Promowanie wykorzystania partycypacji w kosztach budowy przez innych interesariuszy niż przyszli najemcy i gminy – **wprowadzenie możliwości wynajmu mieszkań przez pracodawców lub organizacje pozarządowe w celu podnajmu / udostępnienia mieszkania osobom fizycznym.** Podnajemcy będą kwalifikowani do używania mieszkań zgodnie z przesłanką stanowiąca podstawę zaangażowania interesariusza (pracownicy, w przypadku organizacji pożytku publicznego osoby dotknięte kryzysem bezdomności, emigranci…).
3. Jednoznaczne **doprecyzowanie możliwości wynajmu mieszkań w TBS wybudowanych przy wykorzystaniu preferencyjnych kredytów BGK (programy SBC i b. KFM) podmiotom innym niż osoby fizyczne**.
4. W przypadku partycypanta osoby fizycznej, **możliwość przenoszenia praw z tytułu umowy partycypacji na rzecz najemcy bez zgody TBS, jeśli najemcą jest lub będzie gmina**. **W przypadku podnajmu przez gminę ww. mieszkań osobom fizycznym wyłączenie ogólnej zasady ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 i 1309), dalej jako: ustawa o ochronie praw lokatorów…**, zgodnie z którą do mieszkań wynajmowanych przez JST i następnie podnajmowanych stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące mieszkaniowego zasobu gminy.
5. Zmiana definicji dochodu w udm powoduje, iż konieczna jest również zmiana w ustawie o niektórych formach (…). Zmiany dotyczą art. 30 ust. 1 pkt 2 i 2a ustawy o niektórych formach, gdzie zawarte są parametry stanowiące podstawę do określenia progów dochodowych uprawniających osoby fizyczne do najmu 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. Średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu ww. lokalu nie może przekroczyć określonego procentowo limitu dochodowego, uzależnionego od liczby członków gospodarstwa oraz wysokości ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w danym województwie za ubiegły rok. Zasada ta ma za zadanie adresowanie mieszkań wybudowanych w ramach programu do odpowiedniej, docelowej grupy gospodarstw domowych, tj. osób o umiarkowanych dochodach, które zarabiają zbyt dużo, aby ubiegać się o lokal komunalny, ale za mało, by wynająć mieszkanie lub zaciągnąć kredyt hipoteczny na jego zakup na rynku komercyjnym.

**Istota zmian w *ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 845, z późn. zm.)*,** dalej: ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, polega na uchyleniu art.123 ustawy, w którym zawarty był zakaz wyodrębniania lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego.**Istota zmian w *ustawie o dodatkach mieszkaniowych (dalej: udm)***1. Rozstrzygnięcie o niezaliczaniu do dochodu gospodarstwa domowego dochodów osób, które w dniu składania wniosku nie tworzą już gospodarstwa domowego. Dotyczy to przypadku, gdy np. osoba zmarła lub wyprowadziła się z lokalu. Obecnie dochód tych osób jest wliczany do dochodu gospodarstwa domowego, podczas gdy we wniosku o dodatek taka osoba nie jest wyszczególniana jako członek gospodarstwa domowego, w efekcie czego wnioskodawca może otrzymać decyzję odmowną z powodu przekroczenia progu dochodowego.
2. Zmiana definicji dochodu. W celu wyeliminowania wątpliwości interpretacyjnych i rozbieżności pomiędzy literalnym brzmieniem przepisu a poglądami wyrażanymi w orzecznictwie, należy jednoznacznie rozstrzygnąć w ustawie kwestię definicji dochodu. W ramach ujednolicania definicji tego pojęcia, używanych w różnych ustawach z zakresu mieszkalnictwa, w udm posłużono się definicją dochodu zawartą w przepisach o świadczeniach rodzinnych (projektowany art. 3 ust. 3 udm).
3. Przyjęcie przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej obowiązującego w dniu złożenia wniosku, ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w oparciu o art. 20 pkt 1 lit. a ustawy o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych - jako podstawy ustalenia progu dochodowego na potrzeby ustalenia prawa do dodatku mieszkaniowego. Tym samym zrezygnowano z dotychczasowego wskaźnika, tj. kwoty najniższej emerytury. Jednocześnie odpowiednia korekta wskaźników procentowych ustalających progi dochodowe (z 175% i 125% kwoty najniższej emerytury odpowiednio na 40% i 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej) zapewni, że sytuacja beneficjentów systemu dodatków mieszkaniowych nie ulegnie zmianie - osoby dotychczas spełniające kryterium dochodowe uprawniające do dodatku mieszkaniowego, po zmianie definicji dochodu i wskaźnika dla wyliczenia jego wysokości, dalej będą je spełniały.
4. Przesądzenie, że w przypadku posiadania tytułu prawnego do gospodarstwa rolnego, dochód z tego gospodarstwa ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 hektara przeliczeniowego, ostatnio ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, na podstawie art. 18 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym. Projektowane brzmienie przepisu będzie przy tym zgodne z przyjętą linią orzeczniczą Naczelnego Sądu Administracyjnego.
5. Wprowadzenie jednoznacznej regulacji umożliwiającej powiększenie norm powierzchni lokalu o 15 m2 osobie niepełnosprawnej, także w przypadku gdy zamieszkuje ona sama w lokalu. Dotychczasowy przepis uprawniający do dodatkowej powierzchni budził wątpliwości, czy osoba niepełnosprawna zamieszkująca samotnie i prowadząca jednoosobowe gospodarstwo ma również prawo do powiększonej powierzchni lokalu o dodatkowe 15 m2, czy prawo to przysługuje wyłącznie w przypadku, gdy osoba niepełnosprawna zaliczana jest do gospodarstwa wieloosobowego.
6. Określenie wysokości ceny 1 kWh energii elektrycznej niezbędnej do obliczenia wysokości ryczałtów za brak instalacji wymienionych w art. 6 ust. 7 na podstawie średniej ceny 1 kWh energii elektrycznej ogłaszanej w terminie do dnia 31 marca każdego roku przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki na podstawie art. 23 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo Energetyczne (Dz. U. z 2019 r. poz. 755, z późn. zm.). Dotychczasowy sposób ustalania wysokości ceny 1 kWh energii na podstawie dostarczanego przez wnioskodawcę indywidualnego rachunku za energię elektryczną sprawiał trudności w sytuacji gdy wnioskodawca nie posiadał rachunku („odcięty dopływ energii”). Ponadto ustalanie ceny 1kWh energii z rachunku budziło wiele kontrowersji, ze względu na różne rodzaje opłat figurujące na rachunku dostarczanym przez odbiorcę pobierającego energię elektryczną.
7. Szczegółowo wskazano jakie informacje i dane mają być zawarte we wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego oraz deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego oraz zobowiązano gminy do przygotowania wzorów powyższych dokumentów we własnym zakresie w drodze uchwały rady gminy.W dotychczasowym stanie prawnym wzór wniosku oraz wzór deklaracji określała w drodze rozporządzenia Rada Ministrów (art. 9 udm).
8. Dodano przepis, w myśl którego niewyrażenie zgody na przeprowadzenie wywiadu środowiskowego stanowić będzie podstawę do odmowy przyznania dodatku mieszkaniowego. Dotychczas ustawa nie zawierała takiego rozwiązania.
9. W celu zapewnienia właściwej ochrony danych osobowych osób, które otrzymały dodatek mieszkaniowy, ograniczono informacje przekazywane zarządcy (albo innej osobie pobierającej należności) tylko do informacji o wysokości dodatku i okresie na jaki został on przyznany.
10. Przesądzono, że nieudostępnienie na żądanie organu dokumentów potwierdzających informacje i dane zawarte we wniosku, deklaracji oraz w oświadczeniu, o których mowa w art. 7, będzie stanowiło podstawę do odmowy przyznania dodatku mieszkaniowego. Dotychczas nieprzedłożenie żądanych dokumentów nie łączyło się z żadnymi konsekwencjami dla wnioskodawcy. Organ rozpatrujący wniosek nie miał bowiem jednoznacznej podstawy do odmowy przyznania dodatku i wydania stosownej odmownej decyzji administracyjnej w przypadku, gdy wnioskodawca nie przedłożył żądanych dokumentów.
11. W projekcie przewiduje się wprowadzenie sankcji dla zarządców i osób pobierających należności za lokal w przypadku niepoinformowania organu uprawnionego do przyznania dodatku odpowiednio wcześnie o powstałych bieżących zaległościach z tytułu opłat związanych z utrzymaniem lokalu, które wnioskodawca powinien regulować w trakcie otrzymywania dodatku mieszkaniowego. Wysokość kary wyniesie 500 zł, a jej egzekucja będzie przeprowadzana w drodze postępowania egzekucyjnego w administracji.
12. Przeniesienie z rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie dodatków mieszkaniowych do udm przepisu dotyczącego przeliczania wydatków naliczanych za okres dłuższy niż trzy miesiące. Eliminacja z porządku prawnego art. 9 ust. 1 pkt 1 udm oraz zaskarżonego przepisu rozporządzenia w sprawie dodatków mieszkaniowych powoduje, że obowiązuje wyłącznie stan prawny przewidziany w ustawie o dodatkach mieszkaniowych. Niniejszy wyrok nie spowodował powstania luki w prawie. Pożądane jest natomiast ze względu na stwierdzenie przez TK niezgodności z Konstytucją art. 9 ust. 1 pkt 1 udm i spowodowaną tym utratę mocy obowiązującej niektórych przepisów rozporządzenia w sprawie dodatków mieszkaniowych dodanie do udm przepisu dotyczącego przeliczania wysokości poniesionych wydatków za lokal mieszkalny, co ułatwi interpretację przepisów i wyeliminuje wątpliwości.
13. Do dodanego art. 6a przeniesienie regulacji, które obecnie znajdują się w wydanym na podstawie udm rozporządzeniuRady Ministrów z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie dodatków mieszkaniowych, określające sytuację gdy lokal nie jest wyposażony odpowiednio w: instalację doprowadzającą energię cieplną do celów ogrzewania, instalację ciepłej wody, instalację gazu przewodowego. We wszystkich tych przypadkach osobie ubiegającej się o dodatek mieszkaniowy powinien przysługiwać ryczałt związany z koniecznością samodzielnego zapewnienia dostarczenia do mieszkania określonego medium. W projekcie przewiduje się, że jeżeli lokal mieszkalny nie jest wyposażony w instalację doprowadzającą energię cieplną do celów ogrzewania, za wydatek, stanowiący podstawę obliczania ryczałtu na zakup opału, uznaje się równowartość 5 kilowatogodzin (kWh) energii elektrycznej według średniej ceny 1 kWh energii elektrycznej na 1 m2 normatywnej powierzchni użytkowej. W przypadku gdy lokal nie jest wyposażony w instalację ciepłej wody, za wydatek, stanowiący podstawę obliczania ryczałtu na zakup opału, uznaje się równowartość 20 kilowatogodzin energii elektrycznej, według średniej ceny 1 kWh energii elektrycznej, na każdego członka gospodarstwa. Podobnie jeżeli lokal mieszkalny nie jest wyposażony w instalację gazu przewodowego, za wydatek, stanowiący podstawę obliczania ryczałtu na zakup opału, uznaje się równowartość 10 kilowatogodzin energii elektrycznej w gospodarstwie jednoosobowym według średniej ceny 1 kWh energii elektrycznej oraz równowartości 2 kilowatogodzin na każdą dodatkową osobę. Przeniesienie tych regulacji do ustawy związane jest z ww. wyrokiem TK. W wyroku tym Trybunał stwierdził m. in., że rozporządzenie nie może bez wyraźnego upoważnienia ustawy wkraczać w sferę materii prawnych regulowanych ustawami.
14. Proponuje się uchylenie art. 9 udm z uwagi na ww. wyrok TK oraz zmianę polegającą na tym, że wzór wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego oraz wzór deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego określać będzie rada gminy w drodze uchwały (dotychczas czyniła to Rada Ministrów w drodze rozporządzenia).

**Istota zmian w *ustawie o ochronie praw lokatorów…(dalej: uopl)***1. Wyłączenie ogólnej zasady ustawy o ochronie praw lokatorów…, zgodnie z którą do mieszkań wynajmowanych przez JST i następnie podnajmowanych stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące mieszkaniowego zasobu gminy.
2. W związku ze zmianą definicji dochodu w udm, konieczna jest także zmiana art. 7 ust. 5 uopl, poprzez odwołanie się bezpośrednio do dochodu w rozumieniu przepisów o świadczeniach rodzinnych.
3. W art. 21 ust. 4a uopl wyrażenie „powierzchnia lokalu” zastąpiono wyrażeniem „powierzchnia użytkowa lokalu”. Zmiana powyższa ma na celu ujednolicenie pojęć, którymi ustawodawca posługuje się w treści ustawy oraz wyeliminowanie wątpliwości interpretacyjnych.
4. Przewidziano uprawnienie dla gminy w postaci możliwości wezwania osoby ubiegającej się o pomoc mieszkaniową do udostępnienia dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w deklaracji, o której mowa w art. 21b ust. 1 uopl, w tym zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez osobę ubiegającą się o pomoc mieszkaniową oraz innych członków jej gospodarstwa domowego.Termin udostępnienia dokumentów wyznaczany będzie przez gminę, przy czym nie może on być krótszy niż 14 dni od dnia otrzymania wezwania. Ponadto w projekcie przewidziano, że nieudostępnienie w terminie żądanych przez gminę dokumentów stanowić będzie podstawę do odmowy zawarcia umowy, o której mowa w art. 21b ust. 1 uopl.
5. Przyjęto rozwiązanie, które zakłada, że w celu zweryfikowania informacji i danych zawartych w deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego,o której mowa w art. 21b ust. 1 uopl, gmina może przetwarzać dane osobowe i informacje dotyczące osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, pozyskane w toku innych postępowań prowadzonych przez gminę lub jej jednostki organizacyjne.
6. Zaproponowano regulację, zgodnie z którą w celu zweryfikowania informacji i danych zawartych w deklaracji oraz oświadczeniu o stanie majątkowym, o których mowa w art. 21b ust. 1uopl, gmina będzie uprawniona do przeprowadzenia wywiadu środowiskowego i jednocześnie przewidziano, że niewyrażenie zgody na przeprowadzenie wywiadu środowiskowego stanowić będzie podstawę do odmowy zawarcia umowy, o której mowa w art. 21b ust. 1uopl.
7. Przyjęto, iż na wezwanie gminy najemca będzie obowiązany udostępnić w terminie wyznaczonym przez gminę, nie krótszym niż 14 dni od dnia otrzymania wezwania, dokumenty potwierdzające wysokość dochodów wykazanych w deklaracji, o której mowa w art. 21c ust. 2 uopl, w tym zaświadczenie naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez najemcę oraz innych członków jego gospodarstwa domowego. W przypadku nieudostępnienia żądanych dokumentów gmina może podwyższyć czynsz do kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.
8. Zaproponowano zmianę art. 21c ust, 4 uopl, która podyktowana jest dodaniem ust. 2a do art. 21c uopl (uprawnienie gminy do żądania dodatkowych dokumentów) i polega na przyjęciu, że w przypadku złożenia żądanych dokumentów po upływie wyznaczonego przez gminę terminu, przepisy art. 21c ust. 5-13, dotyczące zmiany wysokości czynszu, stosuje się odpowiednio.

**Istota zmian w *ustawie o finansowym wsparciu …***1. **Modyfikacja zasad udzielania wsparcia w formie grantu,** w tym zmiana okresu, w jakim następowało będzie przekazywanie gminom bezzwrotnego wsparcia z Funduszu Dopłat w przypadku dofinansowania partycypacji JST w kosztach budowy mieszkań czynszowych.W tym:
2. **Podwyższenie wsparcia gmin partycypujących w kosztach budowy na podstawie umowy zawartej pomiędzy JST a inwestorem (w tym TBS) z 20% do maksymalnie nawet 35% kosztów inwestycji bezzwrotnego wsparcia z Funduszu Dopłat.**
3. Wprowadzenie, jako warunek uzyskania z FD ww. wsparcia wyższego niż 25% kosztów inwestycji, **zasady dodatkowego finansowania części partycypacji gminy – w kwocie wykraczającego poza 25% –** przy czym dodatkowo wyższa partycypacja JST, pokrywana będzie **do wysokości wartości gruntu inwestora,** na którym realizowane będzie przedsięwzięcie**(w wariancie maksymalnym kolejne 10**%). W konsekwencji, maksymalnie gmina mogła będzie uzyskać z Funduszu Dopłat wsparcie na partycypację w inwestycji na poziomie 35% kosztów budowy.
4. **Likwidacja bezwzględnej zasady w art. 7e ustawy, zgodnie z którą mieszkania utworzone przez inwestora prywatnego przy wykorzystaniu nowego instrumentu wsparcia gmin (grant na partycypację) muszą być użytkowane docelowo na zasadach najmu** – pomimo, że objęty rekompensatą okres świadczenia usługi wynajmu mieszkań na warunkach niższego czynszu wynosi 15 lat.W to miejsce wprowadzenie warunku, że mieszkania takienie mogą być wyodrębnione na własność, ale zakaz ten dotyczy okresu 15 lat licząc od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia.
5. **Zmiana obecnie obowiązującej zasady uruchomienia środków wsparcia dla JST z Funduszu Dopłat** – aktualnie grant refinansuje wydatki już poniesione przez gminę w ramach partycypacji w kosztach budowy, wymagając uprzednio zapewnienia odpowiednich środków w budżecie JST. Projekt przewiduje, że **grant z FD będzie bezpośrednio finansował część/całość (różne przypadki wchodzą w grę) partycypacji JST, tj. będzie uruchamiany bezpośrednio pokrywając bezpośrednio koszt budowy.**
6. **Podwyższenie oraz ujednolicenie wysokości finansowego wsparcia udzielanego na podstawie *ustawy o finansowym wsparciu*– jako bodziec dla gmin w podejmowaniu decyzji o realizacji inwestycji mieszkaniowych.**
7. **Intensyfikacja udzielania wsparcia na modernizację zasobów komunalnych – wprowadzenie możliwości udzielania z Funduszu Dopłat finansowego wsparcia na przedsięwzięcia polegające na remoncie lokali mieszkalnych podmiotom realizującym przedsięwzięcia przy udziale premii remontowej.**
8. **Zwiększenie nakładów na remonty istniejącego zasobu budynków komunalnych, które ze względu na stan techniczny nie są użytkowane.**
9. **Ujednolicenie katalogu kosztów kwalifikowanych z katalogiem kosztów w programie społecznego budownictwa czynszowego - uwzględnienie m.in. kosztów wykonania garaży podziemnych i sieci uzbrojenia terenu.**
10. **Poszerzenie grupy podmiotów mogących aplikować o finansowe wsparcie - rozszerzenie katalogu beneficjentów programu o organizacje pozarządowe nieposiadające statusu organizacji pożytku publicznego oraz podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. *o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie* (Dz. U. z 2019 r. poz. 688 i 1570).**
11. **Finansowanie powierzchni wspólnych dla seniorów, które będą służyły zaspokajaniu potrzeb osób starszych (np. pomieszczeń rekreacyjnych, ambulatoryjnych).**
12. **Złagodzenie przepisów dotyczących utrzymania zasobu utworzonego przy udziale finansowego wsparcia.**
13. W związku ze **zmianą definicji dochodu w udm**, wystąpiła konieczność wprowadzenia nowej definicji dochodu w ustawie o finansowym wsparciu (…). Zmiana ta polega na wskazaniu, że za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów o świadczeniach rodzinnych. Jednocześnie z uwagi na zmianę definicji dochodu wprowadzono w art. 7a ust. 1 pkt 2 ustawy o finansowym wsparciu (…) korektę dotyczącą progów dochodowych. Zmiana zapewni, że osoby dotychczas spełniające kryterium dochodowe uprawniające do najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przy udziale finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 ustawy o finansowym wsparciu (…), po zmianie definicji dochodu dalej będą je spełniały.

**Istota zmian w *ustawie o wspieraniu termomodernizacji i remontów***polega na **umożliwieniu TBS-om skorzystania ze wsparcia w formule tzw. premii remontowej** na spłatę części kredytu zaciągniętego na realizację przedsięwzięcia remontowego, udzielanej na zasadach określonych w ustawie o wspieraniu termomodernizacji i remontów.Aktualnie przedmiotem przedsięwzięcia remontowego, uprawniającego do ubiegania się o premię remontową, może być wyłącznie budynek wielorodzinny, którego użytkowanie rozpoczęto przed dniem 14 sierpnia 1961 r. Proponuje się objęcie przepisami dotyczącymi udzielania premii rentowej również budynków wielorodzinnych należący do towarzystw budownictwa społecznego, od rozpoczęcia użytkowania których upłynęło co najmniej 25 lat, jeśli:- budynek ten został 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 i- w dniu całkowitej spłaty kredytu lub finansowania zwrotnego, o których wyżej, najemcy co najmniej 10% znajdujących się w nim lokali mieszkalnych mieli zawarte obowiązujące umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych lokali.**Istota zmian w *ustawie o Krajowym Zasobie Nieruchomości**** 1. Rozszerzenie możliwości działań podejmowanych przez KZN w ramach gospodarowania Zasobem, o tworzenie i przystępowanie do istniejących towarzystw budownictwa społecznego. Dotychczasowe regulacje nie przewidywały tej formy działań KZN. Z uwagi na fakt, że jednym z podstawowych zadań KZN jest podejmowanie działań w celu realizacji inwestycji mieszkaniowych, w tym mieszkań na wynajem, zasadnym jest wprowadzenie możliwości tworzenia przez KZN towarzystw budownictwa społecznego lub przystępowania do już istniejących.
	2. Utworzenie Funduszu Rozwoju Społecznego Budownictwa Czynszowego. Celem Funduszu jest zabezpieczenie środków finansowych, które będą przeznaczone wyłącznie na: tworzenie przez KZN towarzystw budownictwa społecznego lub obejmowanie udziałów w towarzystwach budownictwa społecznego.
	3. Możliwość utworzenia przez KZN oddziałów terenowych. Z uwagi na istniejącą już obecnie możliwość zakładania przez KZN spółek celowych i projektowane rozszerzenie działalności KZN także o tworzenie lub przystępowania do już istniejących towarzystw budownictwa społecznego, które będą działały na terenie całego kraju, zasadnym jest umożliwienie KZN tworzenia oddziałów terenowych KZN, jednak w ilości nie większej niż 4 na obszarze całego kraju.
	4. Jednoznaczne przesądzenie, że w przypadku wniesienia przez KZN nieruchomości aportem do spółki celowej, o której mowa w art. 7 ust. 1 ustawy, prawa z udziałów i akcji należących do Skarbu Państwa wykonuje KZN, o ile Prezes Rady Ministrów nie powierzy ich wykonywania innemu, wskazanemu podmiotowi, o którym mowa w art. 9 pkt 2-7 i 14 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych. Jednocześnie wyłączono stosowanie w tym przypadku art. 49 ust. 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.
	5. Rozszerzenie katalogu podmiotów, wskazanych w art. 7 ust. 1, z którymi może współpracować KZN. W ramach dotychczasowej działalności KZN nawiązał współpracę z kilkoma podmiotami, tytułem przykładu Polskie Domy Drewniane Spółka Akcyjna, które nie mieszczą w katalogu określonym w art. 7 ust. 1 ustawy o KZN. Podmioty te bowiem te są bowiem spółkami z większościowym udziałem państwowych osób prawnych.
	6. Usprawnienie procesu nietrwałego rozdysponowania nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, w szczególności w zakresie ich bieżącego gospodarowania, w tym możliwości szybkiego reagowania KZN wykonującego uprawnienia właściciela w przypadku udostępniania terenu pod budowę infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego, (zmiana pkt 2 art. 35 ustawy o KZN).
	7. Uzupełnienie katalogu czynności wymagających pisemnej zgody ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa o: tworzenie przez KZN towarzystw budownictwa społecznego, o których mowa w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz obejmowanie udziałów w towarzystwach budownictwa społecznego, o których mowa w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz uruchamianie środków finansowych z Funduszu.
	8. Przeniesienie regulacji zawartych w rozporządzeniu wydanym na podstawie art. 50 do ustawy i uregulowanie całości gospodarki finansowej KZN na poziomie ustawowym, jak ma to miejsce w przypadku innych podmiotów państwowych. Obowiązujące przepisy art. 44 ustawy dotyczące opracowywania rocznego planu finansowego KZN uzupełniono o dotychczasowe regulacje dotyczące opiniowania przez Radę Nadzorczą projektu rocznego planu finansowego KZN.
	9. Określenie zasad działania Funduszu, źródeł jego przychodów oraz przeznaczenia środków z Funduszu.
	10. Dookreślenie treść wniosku i dokumentów, jakie muszą być przedłożone przez KZN w przypadku wystąpienia o zgodę właściwego ministra, na sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wchodzących w skład Zasobu.
	11. PrzyznanieKZN możliwości ogłaszania przetargów na zawarcie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej albo na sprzedaż nieruchomości gruntowej, wchodzącej w skład Zasobu, której powierzchnia nie przekracza 3000 m2 i jest przeznaczona pod zabudowę jednorodzinną.
	12. Określenie, podobnie jak ma to miejsce w przypadku umowy spółki celowej, podstawowych elementów umowy utworzenia przez KZN towarzystwa budownictwa społecznego albo objęcia udziałów w istniejącym towarzystwie budownictwa społecznego.
	13. Uchylenie art. 62a, który przewidywał, że w przypadku zbycia przez KZN nieruchomości przekazanej do Zasobu przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa lub Agencję Mienia Wojskowego, KZN wypłaca tym podmiotom rekompensatę w wysokości odpowiadającej 90% dochodu uzyskanego przez KZN ze zbycia tej nieruchomości. W związku ze wprowadzeniem regulacji przewidującej przekazanie przez KZN 80% przychodów ze sprzedaży, oddanie w użytkowanie wieczyste lub dzierżawę nieruchomości będących w Zasobie do Funduszu, nie zasadnym jest dalsze utrzymanie regulacji przewidującej przekazywanie 90% uzyskanego w ten sposób dochodu do Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa lub Agencję Mienia Wojskowego.
	14. Zapewnienie finansowania dla KZN w latach 2020- 2025 z budżetu państwa oraz dotacji celowej dla Funduszu.

**Istota zmian w *ustawie o pomocy państwa …*** **Poszerzenie zakresu wsparcia w programie „Mieszkanie na start”**, poprzez wprowadzenie **możliwości stosowania dopłat do czynszów w przypadku podnajmu mieszkania od gminy**, jeżeli gmina wynajmuje lokal od inwestora;1. W przypadku, gdy gmina wynajmuje mieszkanie bezpośrednio od inwestora w celu podnajmu beneficjentowi wsparcia, **zwolnienie najemcy od bezwzględnego obowiązku posiadania zdolności czynszowej (ryzyko bieżącego pokrywania opłat czynszowych w całości przejmuje w takiej sytuacji gmina, jako bezpośredni** najemca.
2. W stosunku do podnajmu przez gminę mieszkań wybudowanych na podstawie umowy inwestora z gminą w ramach programu „Mieszkanie na start” **wyłączenie zasady odpowiedniego stosowania przepisów odnoszących się w ustawie o ochronie praw lokatorów… do mieszkań komunalnych**.

**Istota zmian w *ustawie o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych***1. Uregulowanie zasad przyznawania dodatków mieszkaniowych powiększonych o dopłatę najemcom, którzy utracili dochody w wyniku epidemii COVID-19.
2. Zgodnie z przyjętym rozwiązaniem, dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę będzie mógł zostać przyznany najemcom oraz podnajemcom lokali mieszkalnych, zwanych dalej „najemcami”, jeżeli poza warunkami wymaganymi do przyznania dodatku mieszkaniowego spełnią oni dodatkowe, następujące warunki: średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego jest co najmniej o 25% niższy niż średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osiągnięty w roku 2019; najemca był najemcą lokalu mieszkalnego przed dniem 14 marca 2020 r.; najemcy nie przysługiwał wcześniej dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę.
3. Dodatki mieszkaniowe powiększone o dopłatę przyznawane będą na wnioski składane między 1 lipca a 31 grudnia 2020 r.
4. Przyjęto rozwiązanie, zgodnie z którym w celu uzyskania dodatku mieszkaniowy powiększonego o dopłatę najemcy będzie na wniosku o dodatek mieszkaniowy umieszczał adnotację wskazującą na zamiar otrzymania dodatku mieszkaniowego na zasadach przewidzianych w projektowanej ustawie.
5. Maksymalna wysokość dodatku mieszkaniowego powiększonego o dopłatę stanowić będzie 75% miesięcznego czynszu opłacanego przez najemcę, przy czym nie więcej niż 1.500 zł miesięcznie. Jednocześnie projekt ustawy zakłada, że jeżeli miesięczny czynszu opłacany przez najemcę jest wyższy niż w dniu 14 marca 2020 r., to wysokość dodatku mieszkaniowego powiększonego o dopłatę ustalana będzie według stanu na dzień dniu 14 marca 2020 r. Wysokość dopłaty stanowić będzie różnicę między przyznanym dodatkiem mieszkaniowym powiększonym o dopłatę a kwota dodatku mieszkaniowego jaki przysługiwałby na podstawie przepisów samej udm.
6. Wypłata dodatku mieszkaniowego powiększonego o dopłatę stanowić będzie w zakresie tej dopłaty zadanie związane z przeciwdziałaniem COVID-19, w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19 (Dz. U. poz. 374, 567 i 568). Środki na wypłatę dopłat do dodatków mieszkaniowych przekazywane będą gminie na jej wniosek. Organem przekazującym te środki będzie wojewoda. Rozliczenie środków otrzymanych w danym miesiącu gmina przekazywać będzie wojewodzie w terminie do 15 dnia miesiąca następnego.Niewykorzystane w danym miesiącu środki zaliczane będą na poczet środków wypłacanych w miesiącu następnym albo będą podlegać zwrotowi wojewodzie.
7. Środki na dopłaty pochodzić będą z Funduszu Przeciwdziałania COVID-19, o którym mowa w art. 65 ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U poz. 568). Środki dla gmin na ww. dopłaty przekazywane będą wojewodzie z Funduszu Przeciwdziałania COVID-19 na jego wniosek.
8. Przyjęcie rozwiązania, które zakłada, że opiniowanie, zatwierdzanie i realizacja wniosków wojewodów o przekazanie środków dla gmin oraz rozliczenie tych środków należeć będzie do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

**Istota zmian w*ustawie o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw***Przyjęcie rozwiązania, które przewiduje, że w przypadku gdy kadencja rady nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej upływa w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie zmienianej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie tej ustawy, ulega ona przedłużeniu do dnia zwołania pierwszego walnego zgromadzenia, nie dłużej niż do 6 tygodni od dnia odwołania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii. Zmiana ta ma na celu zapewnienie funkcjonowania organu nadzorczo-kontrolnego spółdzielni mieszkaniowej. |
| 1. **Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?**
 |
| Problematyka dotycząca proponowanej regulacji jest związana z funkcjonowaniem krajowych instrumentówwsparcia społecznego budownictwa czynszowego, stąd szczegółowe problemy, na które odpowiada regulacja są osadzone w praktyce i doświadczeniach sektora krajowego. Z tym zastrzeżeniem, w większości państw UE mieszkania dostępne cenowo zapewniają systemy podaży społecznych mieszkań czynszowych. Są oneoparte na instrumentach i programach wsparcia o zbliżonym do Polski zakresie i charakterze,jeżeli uwzględni się ważnąrolę jaką pełniąsamorządylokalne, niejednokrotnie dedykowaną wyłącznie do tegosektoraodrębnągrupę inwestorów kwalifikowanych (analogicznie jak sektor TBS w Polsce), jak również zwrotne lub bezzwrotne formy wsparcia z budżetu państwa. Największe zasoby społecznych mieszkań czynszowych 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 kontraktu) posiadają Niemcy. Wspomaganie społecznego budownictwa czynszowego w państwach Europy Zachodniej odbywa się przy użyciu zróżnicowanych instrumentów: od niskooprocentowanych, długoterminowych kredytów, przez rozmaite ulgi podatkowe i gwarancje, po przekazywane po cenach niższych od rynkowych, czy nawet bezpłatnie, tereny budowlane. Specyficzne organizacje/fundusze kredytowe udzielające niskooprocentowanych kredytów występują 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 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, rola państwa w finansowaniu społecznego budownictwa czynszowego jest duża, chociaż na przestrzeni lat ulega 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 długoletnimi 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.W wielu krajach do mieszkań czynszowych odnoszą się również dedykowane modele pozwalające uzyskać tytuł własności do wynajmowanego mieszkania, po spełnieniu pewnych warunków. Jak wynika z opisu zawartego w częściach 1-2 OSR, dużym zagadnieniem do jakiego odnosi się projektowana regulacja jest kwestia partycypowania lokatora w kosztach budowy mieszkania i związane z tym propozycje mające spowodować większe uwzględnienie tego stanu rzeczy na etapie użytkowania mieszkania przez lokatora (dodatkowe prawa, w tym nowe możliwości dojścia do własności). Rozwiązania dotyczące dojścia do własności w budownictwie społecznym występują również w systemach innych krajów.FrancjaKredyt PSLA – najemca spełniający kryteria dochodowe wynajmuje mieszkanie przez 1-5 lat, a następnie może je wykupić na preferencyjnych warunkach, zaciągając kredyt. W okresie najmu, oprócz czynszu i opłat eksploatacyjnych, płaci również tzw. opłatę za przejęcie, która stanowi swoisty wkład własny do kredytu (jest odejmowana od ceny zakupu). Sprzedaż mieszkań odbywa się ze znacząco obniżoną stawką VAT. Poza tym kredyt objęty jest gwarancją: pierwokupu mieszkania przez HLM („TBS”) w okresie 15 lat, ubezpieczenia od spadku wartości w okresie 10 lat (na wypadek odsprzedaży) i powrotu do modelu najmu w przypadku braku możliwości spłaty kredytu przez najemcę. Efekty: sprzedane 46,7 tys. mieszkań w okresie 12 lat (spośród 400 tys. wybudowanych przez 100 lat).Wielka BrytaniaMechanizm rent to own – najemca spełniający kryteria (m.in. dochodowe) wynajmuje mieszkanie przez 5-7 lat, a następnie ma możliwość wykupu lokalu, przy zaliczeniu 25% zapłaconego dotychczas czynszu na poczet ceny wykupu. Mechanizm dotyczy wyłącznie nowych mieszkań. Efekty: szacowana sprzedaż ok. 1 tys. mieszkań rocznie na 35 tys. budowanych w systemie.AustriaMieszkania na wynajem z opcją wykupu (Mietwohnungen mit gesetzlicherKaufoption) – najemca ma możliwość wykupu (nowego) mieszkania po 5 roku najmu, a następnie pomiędzy 11 a 15 oraz 16 a 20 rokiem najmu, pod warunkiem wpłaty w momencie zasiedlenia mieszkania odpowiednika polskiej partycypacji w TBS. Partycypacja jest zwracana najemcy w przypadku opuszczenia przez niego zasobu lub zakupu lokalu. Nie jest jednak oprocentowana. Wręcz przeciwnie – ulega zmniejszeniu o 1% za każdy rok najmu lokalu. Cena wykupu nie uwzględnia bądź zawiera obniżony VAT (którym jednak obłożony jest czynsz w okresie najmu). Efekty: ok. 40% najemców mieszkań z opcją wykupu korzysta z tej opcji.HolandiaKoopgarant to mechanizm sprzedaży mieszkania lokatorowi spółdzielni z bonifikatą od 10% do 30%, wraz z gwarancją odkupu. Do bonifikaty doliczana jest również część ewentualnych kosztów poniesionych przez lokatora w związku z remontem czy podniesieniem standardu technicznego lokalu. Nabywca mieszkania ma prawo zaciągnąć na jego zakup kredyt hipoteczny z preferencyjnym oprocentowaniem. W przypadku sprzedaży mieszkania, spółdzielnia je odkupuje po z góry określonej cenie. Efekty: brak danych o skali wykupu. **Problematyka dodatków mieszkaniowych w wybranych krajach europejskich:**AustriaW Austrii kwestie związane z dodatkami mieszkaniowymi regulowane są na poziomie regionalnym. Dalsze informacje podane są na przykładzie Górnej Austrii. Dodatek przyznawany jest w formie subwencji. Obejmuje zarówno mieszkania subsydiowane, jak i niesubsydiowane (najmowane na zasadach rynkowych). Jego wartość nie może przekraczać 300 EUR miesięcznie. Wysokość dodatku obliczana jest na podstawie dochodów, liczebności gospodarstwa domowego, powierzchni mieszkania i ponoszonych kosztów. W przypadku mieszkań najmowanych na zasadach rynkowych wysokość miesięcznego czynszu nie może przekraczać 7 EUR/m2 (bez opłat eksploatacyjnych, opłat publicznych i kosztów administracyjnych). Z możliwości ubiegania o dodatek do czynszu wyłączeni są właściciele mieszkań lub domów jednorodzinnych, osoby mieszkające w lokalu należącym do bliskiego krewnego i osoby przekraczające próg dochodowy.DaniaW Danii wysokość dopłaty do czynszu ustalana jest indywidualnie w zależności od dochodów, kosztów mieszkania oraz liczebności gospodarstwa domowego. Dopłata może być przeznaczona zarówno na czynsz, jak i pozostałe opłaty eksploatacyjne. Wynajem musi być na pobyt stały, zaś mieszkanie musi posiadać łazienkę i kuchnię. W przypadku, gdy mieszkanie zamieszkuje więcej niż 1 osoba, tylko jedna z nich może otrzymywać dodatek.FinlandiaW Finlandii wysokość dopłaty do czynszu ustalana jest w zależności od liczby dorosłych i dzieci, lokalizacji mieszkania, dochodów oraz kosztów czynszu. Dopłata może być przeznaczona zarówno na czynsz, jak i pozostałe opłaty eksploatacyjne. Przy naliczaniu wysokości dodatku dochód wnioskodawcy obniża się o 300 EUR.FrancjaWe Francji w ramach systemu dodatków mieszkaniowych funkcjonuje m.in. APL – dopłata dla najemców lokali mieszkalnych w nowym lub starym budownictwie, które są przedmiotem umowy między właścicielem a państwem, ustanawiającym wysokość czynszu, czas dzierżawy, warunki utrzymania i standardu. Dodatek ten przysługuje również w przypadku nabycia na własność mieszkania lub domu (jako dopłata do rat kredytu). Osobom, które nie kwalifikują się do dopłaty APL, i mają na utrzymaniu dzieci lub inne osoby przysługuje dodatek mieszkaniowy ALF, który ma charakter prorodzinny. Wysokość dodatków uzależniona jest od liczebności gospodarstwa domowego, dochodów, lokalizacji oraz wysokości czynszu.HiszpaniaW Hiszpanii funkcjonuje dopłata w wysokości do 40% miesięcznego czynszu za mieszkanie lub 50% - w przypadku osób po 65 roku życia. Osoba chcąca otrzymywać dodatek musi mieszkać w mieszkaniu na stałe. Ograniczeniom podlega również wysokość miesięcznego czynszu, który nie może przekraczać 600 EUR lub 900 EUR dla określonych obszarów, oraz dochód osób zamieszkujących w mieszkaniu (próg dochodowy podlega zróżnicowaniu regionalnemu).IrlandiaDodatek ustalany jest indywidualnie zgodnie z zasadą, że dochód wraz z dodatkiem pomniejszony o kwotę czynszu nie może wynieść mniej niż minimum socjalne. Dopłata podlega licznym ograniczeniom, m.in. przysługuje jedynie najemcom prywatnych lokali mieszkalnych i przydzielany jest tylko osobom, które utraciły zdolność do samodzielnego pokrywania czynszu.IslandiaW Islandii dopłata może być przeznaczona na czynsz wraz z opłatami w nim zawartymi. Dodatek nie może przekroczyć 75% kosztów czynszu i jest pomniejszony o 9% rocznego dochodu całego gospodarstwa domowego. Z dopłat skorzystać mogą osoby posiadające stały meldunek w Islandii i w lokalu objętym dopłatą. Mieszkanie musi posiadać minimum 1 sypialnię, kuchnię i łazienką, zaś umowa musi być potwierdzona notarialnie.NiemcyDodatek wypłacany jest zarówno najemcom mieszkań, jak i właścicielom mieszkań (dodatek na pokrycie obciążeń). Wysokość dopłaty uzależniona jest od wysokości czynszu oraz dochodu i liczebności gospodarstwa domowego. Dla dochodów ustalone są progi. Z dopłat nie mogą korzystać osoby pobierające inne świadczenia socjalne – zasiłek dla bezrobotnych, renty lub inne wsparcia finansowe na mieszkalnictwo.NorwegiaW Norwegii wysokość dodatku uzależniona jest od lokalizacji oraz rocznych dochodów osiąganych przez gospodarstwo domowe. Dopłata może być przeznaczona na pokrycie części czynszu i kosztów ogrzewania. Z dopłat korzystać mogą wszystkie osoby, które ukończyły 18 lat, za wyjątkiem bezdzietnych studentów, osoby poniżej 18 lat, które posiadają dzieci, oraz rodzice studentów, którzy mieszkają z nimi w jednym mieszkaniu.PortugaliaW Portugalii kwota dopłaty do czynszu najmu może wynosić do 75% jego kwoty, lecz nie więcej niż 249 EUR. Systemem dopłat objęte są jedynie osoby do 30. roku życia.SzwecjaWysokość dopłat do czynszu zależy od dochodów oraz kosztów poniesionych na najem mieszkania, a także liczby dzieci i powierzchni mieszkania. O dopłatę mogą ubiegać się rodziny z dziećmi oraz single między 18. a 29. rokiem życia o niskich dochodach, którzy zameldowani są na stałe w Szwecji.Wielka BrytaniaW przypadku najmu prywatnego dodatek mieszkaniowy zależy od miejsca zamieszkania, liczebności gospodarstwa domowego oraz dochodów. Osoba chcąca otrzymywać dodatek musi płacić czynsz, mieć niewielki dochód i posiadać oszczędności w wysokości nieprzekraczającej ustalonego progu. Tylko jedna osoba wśród zamieszkujących razem partnerów może otrzymywać dodatek. Osoby samotne poniżej 35. roku życia mogą otrzymywać dodatek tylko przy wynajmowaniu pokoju.**Tematyka dopłat do dodatków**Aby pomóc najemcom, większość krajów zdecydowała się na działania mające na celu zapobieganie utracie schronienia poprzez zawieszenie eksmisji (oprócz szerzej omówionych działań w krajach poniżej, na taki krok zdecydowały się również Francja, Holandia i Węgry). Rządy wielu państw zachęcają również do polubownego rozwiązywania problemów i większej elastyczności wynajmujących względem najemców, borykających się z trudnościami finansowymi, podkreślając jednocześnie, że kryzysowa sytuacja nie zwalnia z obowiązku płacenia czynszu. Rozwiązania przyjęte w wybranych krajach:GrecjaTymczasowe zezwolenie na zapłatę 60% czynszu w swoim głównym miejscu zamieszkania w marcu i kwietniu dla najemców, którzy stracili pracę z powodu COVID-19.HiszpaniaAby zapobiec utracie mieszkania, zawieszono eksmisje na okres sześciu miesięcy, a wygasające umowy najmu mają być automatycznie przedłużenie o kolejne sześć miesięcy. Wprowadzono także automatyczne odroczenie płatności czynszu dla najemców ze szczególnie narażonych grup, wynajmujących mieszkania od właścicieli posiadających 10 lub więcej nieruchomości, a także możliwość odroczenia płatności czynszu w przypadku mniejszych właścicieli. Jeżeli w drugim z wymienionych przypadków właściciel nie zgodzi się na odroczenie płatności, najemca będzie mógł skorzystać z mikropożyczki o zerowym oprocentowaniu i okresie spłaty do 10 lat, aby uregulować należność czynszową względem wynajmującego. IrlandiaW okresie trwania stanu nadzwyczajnego, spowodowanego epidemią COVID-19, wynajmujący nie mogą wypowiedzieć umowy najmu (poza określonymi wyjątkami), zawieszone zostają również okresy wypowiedzenia, rozpoczęte przed wejściem w życie nowych przepisów. Jeżeli najemca ma orzeczoną eksmisję, odroczone zostaje jej wykonanie. Najemca nie musi opuszczać mieszkania, powinien jednak w tym czasie płacić wynajmującemu czynsz. Regulacje te obowiązują przez trzy miesiące od 27 marca br., mogą jednak zostać przedłużone. Wynajmujący nie mogą również w tym okresie podnieść czynszu. Dla właścicieli wynajmowanych mieszkań przewidziano możliwość skorzystania z trzymiesięcznych wakacji kredytowych.JaponiaOdroczenie płatności za media dla gospodarstw domowych dotkniętych COVID-19.NiemcyWynajmujący nie mogą wypowiedzieć umów najmu wyłącznie na podstawie zaległości czynszowych w okresie od 1 kwietnia do 30 czerwca br. (okres ten może zostać przedłużony do 30 września br.), pod warunkiem, że zaległości te są skutkiem pandemii COVID-19 (co musi zostać udowodnione przez najemcę). Wynajmujący będzie uprawniony do rozwiązania umowy najmu, jeżeli powodem są tylko zaległości czynszowe najemcy między 1 kwietnia a 30 czerwca br., dopiero 1 lipca 2022 roku – do tego czasu najemca powinien uregulować zaległy czynsz. Wprowadzono także ułatwienia, mające zachęcić wynajmujących i najemców do polubownego rozwiązywania problemów.Zjednoczone Królestwo:AngliaWynajmujący musi informować najemcę z co najmniej z trzymiesięcznym wyprzedzeniem o swoich zamiarach względem wynajmowanej nieruchomości (w tym, jeśli chce wypowiedzieć najem). Regulacja ta obowiązuje do 30 września br., ale okres ten (jak również trzymiesięczny czas informowania) może zostać wydłużony. Na okres 90 dni (od 27 marca br.) zawieszone zostały wszystkie postępowania sądowe związane z eksmisjami. Powyższe rozwiązania obejmują większość najemców, zarówno mieszkań społecznych, jak i rynkowych.W przypadku trudności z płaceniem czynszu zaleca się negocjowanie warunków jego zapłaty. Trwają prace nad wzmocnieniem i rozszerzeniem protokołu przedsądowego (pre-actionprotocol), czyli kroków, które należy podjąć przed skierowaniem sprawy do sądu, na sektor najmu prywatnego. Ma to pomóc najemcom i wynajmującym dojście do porozumienia i ustalenie rozsądnego planu spłat, jeżeli istnieje ryzyko wystąpienia zaległości czynszowych. Planowany jest wzrost poziomu dodatków mieszkaniowych (Universal Credit i Housing Benefit), a od kwietnia LocalHousingAllowance (dodatek dedykowany najmującym na zasadach rynkowych) ma pokrywać co najmniej 30% wysokości rynkowych czynszów. Rząd uzgodnił również z pożyczkodawcami, że zapewnią oni wsparcie wynajmującym, którzy będą tego potrzebować. Właściciele mieszkań na wynajem będą również chronieni przez trzymiesięczne odroczenie spłaty kredytu hipotecznego (Buy to Letmortagage).SzkocjaNa okres sześciu miesięcy zostały zawieszone wszystkie działania związane z eksmisjami. Wynajmujący wciąż może wypowiedzieć umowę, jednak z sześciomiesięcznym wyprzedzeniem (w wyjątkowych sytuacjach, takich jak przestępcze działalność najemcy lub planowane zamieszkanie wynajmującego w wynajmowanym mieszkaniu – z trzymiesięcznym wyprzedzeniem). Nowe regulacje nie dotyczą umów wypowiedzianych przed 7 kwietnia br.Wynajmujący może skorzystać z trzymiesięcznego odroczenia spłaty kredytu hipotecznego.WaliaWynajmujący musi informować najemcę z co najmniej z trzymiesięcznym wyprzedzeniem o swoich zamiarach względem wynajmowanej nieruchomości (w tym, jeśli chce wypowiedzieć najem). Regulacja ta obowiązuje do 30 września br., ale okres ten (jak również trzymiesięczny czas informowania) może zostać wydłużony. Na okres 90 dni (od 27 marca br.) zawieszone zostały wszystkie postępowania sądowe związane z eksmisjami. Powyższe rozwiązania obejmują większość najemców, zarówno mieszkań społecznych, jak i rynkowych. |
| 1. **Podmioty, na które oddziałuje projekt**
 |
| Grupa | Wielkość | Źródło danych |  Oddziaływanie |
| Bank Gospodarstwa Krajowego | 1 | dane MR | 1. Zmiana warunków udzielania przez BGK finansowania na realizację przedsięwzięć polegających na budowie lokali mieszkalnych na wynajem wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zasobu interwencyjnego, dla osób o najniższych dochodach i w trudnej sytuacji życiowej.
2. Zmiana warunków udzielania przez BGK finansowania na realizację przedsięwzięć polegających na budowie lokali mieszkalnych na wynajem o umiarkowanym czynszu (grant z Funduszu Dopłat / preferencyjne kredyty BGK).
3. Rozwiązania zwiększające możliwości finansowania hybrydowego – łączenie dla jednej inwestycji wsparcia udzielanego w różnych programach rządu (grant z Funduszu Dopłat / premia z Funduszu Termomodernizacji i Remontów/preferencyjne kredyty BGK). Efekt synergii w działalności BGK.
4. Większe możliwości budowania oferty produktów finansowych dla sektora JST spójnej ze strategią BGK, jako banku rozwoju.
 |
| KZN | 1 | dane MR | Poszerzenie możliwości działania KZN o tworzenie i przystępowanie do już istniejących towarzystw budownictwa społecznego, dysponowanie środkami na Fundusz Rozwoju Społecznego Budownictwa Czynszowego. |
| KOWR | 1 | dane MR | Utrata potencjalnego dochodu, w związku z uchyleniem art. 62a ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości, który przewidywał, że w przypadku zbycia przez KZN nieruchomości przekazanej do Zasobu przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa lub Agencję Mienia Wojskowego, KZN wypłaca tym podmiotom rekompensatę w wysokości odpowiadającej 90% dochodu uzyskanego przez KZN ze zbycia tej nieruchomości. |
| AMW | 1 | dane MR | Utrata potencjalnego dochodu, w związku z uchyleniem art. 62a ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości, który przewidywał, że w przypadku zbycia przez KZN nieruchomości przekazanej do Zasobu przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa lub Agencję Mienia Wojskowego, KZN wypłaca tym podmiotom rekompensatę w wysokości odpowiadającej 90% dochodu uzyskanego przez KZN ze zbycia tej nieruchomości. |
| Gminy | 2478 | dane MSWiA | 1. Zmiana warunków udzielania przez BGK finansowania na realizację przedsięwzięć polegających na budowie lokali mieszkalnych na wynajem w ramach programu BSK.
2. Wydłużenie terminu rozliczania kosztów przedsięwzięcia w ramach programu BSK .
3. Zwiększenie efektów rzeczowych dzięki finansowemu wsparciu udzielanemu w ramach programu BSK.
4. Zwiększenie wsparcia w zakresie modernizacji zdegradowanych zasobów mieszkaniowych gmin.
5. Zmniejszenie deficytu mieszkań na wynajem dla mniej zamożnych gospodarstw domowych w gminie, bez nadmiernego zadłużania się JST (wypłata grantu ex ante; szersze lub nowe możliwości współpracy JST z szeroko rozumianymi inwestorami prywatnymi).
6. Lepsze możliwości wykorzystywania programu społecznego budownictwa czynszowego jako formy pozyskiwania mieszkań dla pracowników, w celu przyciągnięcia pracodawców lub pracowników wykwalifikowanych z deficytowych lub strategicznych dla rozwoju gminy zawodów / specjalizacji.
7. Poprawa warunków prowadzenia działalności na rynku mieszkaniowym przez spółki gminne, w tym TBS.
8. Lepsze warunki dla działań gminy na rzecz poprawy sytuacji mieszkaniowej społeczności lokalnych.
9. Udzielanie dopłaty do dodatku mieszkaniowego.
 |
| Powiaty | 380 | Dane MSWiA | 1. Zmiana warunków udzielania przez BGK finansowania na realizację przedsięwzięć polegających na budowie lokali mieszkalnych na wynajem w ramach programu BSK.
2. Zwiększenie efektów rzeczowych dzięki finansowemu wsparciu udzielanemu w ramach programu BSK.
3. Wydłużenie terminu rozliczania kosztów przedsięwzięcia w ramach programu BSK.
 |
| Związki międzygminne | 215 | Dane MSWiA | 1. Zmiana warunków udzielania przez BGK finansowania na realizację przedsięwzięć polegających na budowie lokali mieszkalnych na wynajem w ramach programu BSK.
2. Wydłużenie terminu rozliczania kosztów przedsięwzięcia w ramach programu BSK.
3. Zwiększenie efektów rzeczowych dzięki finansowemu wsparciu udzielanemu w ramach programu BSK.
4. Zwiększenie wsparcia w zakresie modernizacji zdegradowanych zasobów mieszkaniowych gmin.
 |
| Spółki gminne  | brak danych, z uwagi na fakt, że nie są prowadzone szczegółowe badania/statystyki w tym zakresie | brak danych, z uwagi na fakt, że nie są prowadzone szczegółowe badania/statystyki w tym zakresie | 1. Lepsze warunki dla budowy i eksploatacji mieszkań na zasadach najmu w segmencie dostępnych mieszkań czynszowych, w celu realizacji polityki mieszkaniowej gminy – szczególnie w ramach projektów realizowanych w porozumieniu i z finansowym wsparciem gminy.
2. Zmiana warunków udzielania przez BGK finansowania na realizację przedsięwzięć polegających na budowie lokali mieszkalnych na wynajem w ramach programu BSK.
3. Wydłużenie terminu rozliczania kosztów przedsięwzięcia w ramach programu BSK.
4. Zwiększenie efektów rzeczowych dzięki finansowemu wsparciu udzielanemu w ramach programu BSK.
5. Zwiększenie wsparcia w zakresie modernizacji zdegradowanych zasobów mieszkaniowych gmin.
 |
| Towarzystwa budownictwa społecznego | 242 | dane MR | * + - 1. Lepsze dostosowanie warunków prowadzenia działalności na rynku mieszkaniowym do możliwości inwestycyjnych spółek, dzięki możliwości pobierania dodatkowych opłat związanych z instalacją i konserwacją odnawialnych źródeł energii, budową wind, termomodernizacją – co niewątpliwie przyczyni się do poprawy stanu użytkowanych obiektów. TBS-y będą miały możliwości finansowe, aby inwestować w nowe technologie (np. kolektory słoneczne, wentylacja nawiewno-wywiewna z rekuparacją ciepła), tym samym promując nowe rozwiązania proekologiczne, przyjazne środowisku naturalnemu poprzez wykorzystanie odnawialnych źródeł energii oraz ograniczenie emisji powodujących ocieplenie klimatu.

Rozwiązania będą ograniczały ryzyko projektów społecznych TBS (np. ryzyko zbyt restrykcyjnych limitów maksymalnej wysokości czynszów w zasobach TBS w warunkach wzrostu kosztów w budownictwie mieszkaniowym; ograniczony zakres rozwiązań systemowych rozliczeń z lokatorami w przypadku zwrotów partycypacji – ryzyka płynności w przypadku większej skali rotacji lokatorów, z którymi wiąże się obowiązek zwrotu partycypacji – wobec braku innych form rozliczenia).* + - 1. Nowe możliwości prowadzenia działalności społecznej, w szczególności poprzez współpracę z JST i sektorem organizacji pozarządowych, w oparciu o zasoby TBS.
			2. Nowe możliwości pozyskania środków finansowych w związku z premią remontową.
 |
| Spółdzielnie mieszkaniowe | ok. 2,2 tys. spółdzielni mieszkaniowychprowadzących zgodnie z systemem REGON działalność w zakresie budownictwa | GUS | Lepsze warunki budowy i eksploatacji mieszkań wybudowanych na wynajem w ramach programu wsparcia oraz spółdzielczych lokatorskich. |
| Najemcy TBS | najemcy ok 81,4 tys. mieszkań będących w zasobach TBS | dane szacunkowe MR | Zmiany modyfikujące dotychczasowe zasady naliczania czynszu w zasobach TBS (pozwalające na pobieranie czynszu w dodatkowej wysokości nie przekraczającej w skali roku 1% wartości odtworzeniowej) w perspektywie czasowej wpłyną na obniżenie kosztów eksploatacji budynku lub zapewnienie/poprawę dostępności mieszkań dla osób ze szczególnymi potrzebami.  |
| Osoby fizyczne, w szczególności:1. średniozamożne gospodarstwa domowe bez zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych
2. osoby mieszkające w złych warunkach mieszkaniowych
3. oczekujące na mieszkanie w zasobie komunalnym
 | potencjalnie ok. 40%\* gospodarstw domowych (ok. 5,7 mln)\*Podstawą segmentacji rynku mieszkaniowego jest analiza zrobiona w części diagnostycznej Narodowego Programu Mieszkaniowego. Wynika z niej, że ok. 20% najuboższych gospodarstw domowych powinno się ubiegać o mieszkania gminne, zaś ok. 40% najzamożniejszych może sobie pozwolić na nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych. Powstała w ten sposób luka w wysokości ok. 40% powinna być przez państwo zagospodarowana w formie programów wspierających najem mieszkań, w tym najem na zasadach społecznych. Jednym z podstawowych instrumentów w tym zakresie jest program społecznego czynszowego, wspomagany m.in. systemem dopłat do czynszu w ramach programu „Mieszkanie na start”. | GUS, „Prognoza gospodarstw domowych na lata 2016-2050” | 1. Lepsze warunki jeśli chodzi o dostępność do mieszkań i zasady najmu - dotyczy mieszkań powstałych w ramach programu społecznego budownictwa czynszowego.
2. Dostęp do mieszkań w zasobach TBS będzie łatwiejszy m.in. dzięki umożliwieniu pracodawcom niebędącym osobą fizyczną, działającym w celu udostępnienia wynajętych przez siebie lokali mieszkalnych swoim pracownikom, zawierania z TBS umowy w sprawie partycypacji.
3. Zwiększenie dostępu do najmu lokali mieszkalnych powstałych w ramach programu BSK.
4. Rozszerzenie możliwości wynajmu przez TBS OPP mieszkań w ramach programu społecznego budownictwa czynszowego z pewnością korzystnie wpłynie na możliwość pozyskania mieszkań przez osoby fizyczne, jako podnajemców.
5. Zmiany w *ustawie o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania*, w sposób pozytywny przyczynią się do zwiększenie dostępu do mieszkań dzięki wprowadzeniu możliwości stosowania dopłat do czynszów w przypadku podnajmu mieszkania od gminy, jeżeli gmina wynajmuje lokal od inwestora oraz zwolnieniu najemcy od bezwzględnego obowiązku posiadania zdolności czynszowej w przypadku, gdy gmina wynajmuje mieszkanie bezpośrednio od inwestora w celu podnajmu beneficjentowi wsparcia.
 |
| Lokatorzy TBS: osoby fizyczne będące aktualnymi najemcami mieszkań w TBS z uprawnieniami strony umowy partycypacji w kosztach budowy zawartej w przeszłości z TBS-em | istotna część z maksymalnie 81,4 tys. mieszkań TBS w ramach programu b. KFMprzy założeniu udziału mieszkań z partycypacją lokatora na poziomie 50% zasobu TBS sfinansowanego z programu KFM, może dotyczyć około 40 tys. mieszkań | dane szacunkowe MR | 1. Obniżenie opłat za mieszkanie, bez konieczności opuszczania lokalu (kontynuacja umowy najmu i częściowe lub całkowite „wakacje czynszowe”) z pewnością pozytywnie wpłynie na sytuację finansów gospodarstw domowych, których najemcy zdecydują się na wystąpienie do TBS z takim wnioskiem.
2. Przekształcenie w czasie umowy najmu na prawo własności (możliwość dysponowania w przyszłości majątkiem).
 |
| Organizacje pożytku publicznego zaangażowane w świadczenie różnych form pomocy społecznej w zakresie związanym pośrednio /bezpośrednio z potrzebami mieszkaniowymi | część z ok. 8 tys. OPP | MRPiPS | 1. Wsparcie finansowe w realizacji działań społecznych, w zakresie odnoszącym się do potrzeb mieszkaniowych.
2. Zmiana warunków udzielania przez BGK finansowania na realizację przedsięwzięć polegających na tworzeniu zasobu interwencyjnego w ramach programu BSK.
3. Zwiększenie efektów rzeczowych dzięki finansowemu wsparciu udzielanemu w ramach programu BSK.
 |
| Średnie i duże przedsiębiorstwa; pracodawcy; JST jako pracodawca | brak danych, z uwagi na fakt, że nie są prowadzone szczegółowe badania/statystyki w tym zakresie | brak danych, z uwagi na fakt, że nie są prowadzone szczegółowe badania/statystyki w tym zakresie | Nowe możliwości wykorzystania mieszkań budowanych w ramach społecznego budownictwa czynszowego jako formy przyciągnięcia, udostępniania mieszkań dla pracowników. |
| Sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw | brak danych, z uwagi na fakt, że nie są prowadzone szczegółowe badania/statystyki w tym zakresie | brak danych, z uwagi na fakt, że nie są prowadzone szczegółowe badania/statystyki w tym zakresie | Lepsze możliwości uczestnictwa małych firm w projektach budowy mieszkań czynszowych w segmencie dostępnym w małych gminach. |
| Gospodarstwa domowe, wynajmujące mieszkania na rynku komercyjnym, w zasobach komunalnych lub od towarzystwa budownictwa społecznego, zakładu pracy lub Skarbu Państwa, które utraciły dużą część dochodu w związku z epidemią COVID-19 i których obecne dochody kwalifikują ich do otrzymania dodatku mieszkaniowego | Ok. 147,2 tys. gospodarstw domowych, przy założeniu, że o dopłatę będzie się ubiegać 15% najemców w zasobach prywatnych, tbs, SP i zakładowych i 3% w zasobach komunalnych | Szacunki własne Ministerstwa Rozwoju, uwzględniające:* występowanie innych instrumentów rządu w związku z epidemią, które chronią dochody gospodarstw domowych,
* doświadczenia z kryzysu finansowego z 2008 r., po którym nie zanotowano wzrostu liczby gospodarstw domowych ubiegających się o dodatki mieszkaniowe, pomimo wzrostu bezrobocia.,
* specyfikę zasobu komunalnego, gdzie ze względu na niskie czynsze (przeciętnie w 2018 r. 4,50 zł/m2), dla większości gospodarstw domowych otrzymujących dodatek mieszkaniowy przekracza on 75% kwoty czynszu.
 | Uzyskanie dopłaty do dodatku mieszkaniowego, pozwalającej na zachowanie miejsca zamieszkania i zachowanie płynności finansowej. |
| Podmioty oferujące mieszkania na wynajem, w tym: osoby fizyczne, wynajmujący instytucjonalni, towarzystwa budownictwa społecznego, zakłady pracy, Skarb Państwa, Jednostki Samorządu Terytorialnego | Brak danych dotyczących liczby tych podmiotów.Według GUS, na koniec 2018 r., wskazane podmioty wynajmowały ok. 1 654 tys. mieszkań. | Szacunki własne Ministerstwa Rozwoju na podstawie danych GUS (Gospodarka mieszkaniowa w 2018 r.) oraz Eurostat (udział gospodarstw domowych wynajmujących mieszkania na zasadach rynkowych) | Dopłaty do dodatków mieszkaniowych dla najemców pozwolą im na regularne opłacanie czynszu i zapewnią płynność finansową wynajmującym, pozwalając im na regulowanie kredytów bankowych oraz zapewnienie właściwej eksploatacji mieszkań. |
| Wojewodowie | 16 | MSWiA | Zapewnienie obsługi finansowej gmin wypłacających dopłaty do dodatków mieszkaniowych.  |
| 1. **Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji**
 |
| Projekt ustawy zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Rozwoju oraz Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji. W ramach konsultacji projekt zostanie skierowany do inwestorów społecznego budownictwa czynszowego, organizacji społecznych zajmujących się mieszkalnictwem, związków zawodowych oraz związków zrzeszających jednostki samorządu terytorialnego (ZMP, UMP). Konsultacje zostaną podsumowane po ich zakończeniu. Termin na zajęcie stanowiska w ramach uzgodnień międzyresortowych oraz konsultacji publicznych projektu zostanie wyznaczony na 7 dni od udostępnienia projektu, ze względu charakter regulacji, która wchodzi w zakres pakietu rozwiązań przeciwdziałających negatywnym skutkom społecznym i gospodarczym COVID-19 i wymaga pilnego procedowania.Lista podmiotów, do których zostanie skierowany projekt w ramach konsultacji publicznych:1. Bank Gospodarstwa Krajowego
2. Centrum Analiz Klubu Jagiellońskiego
3. Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości
4. Fundacja Blisko
5. Fundacja Habitat for Humanity Polska
6. Fundacja im. Stefana Batorego
7. Fundacja Republikańska
8. Instytut Jagielloński
9. Instytut Rozwoju Miast i Regionów
10. Instytut Sobieskiego
11. Instytut Spraw Publicznych
12. Izba Architektów Rzeczypospolitej Polskiej
13. Izba Projektowania Budowlanego
14. Komisja Dialogu Społecznego ds. Ochrony praw lokatorów
15. Komisja Dialogu Społecznego ds. zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu lokatorów
16. Komitet Architektury i Urbanistyki Polskiej Akademii Nauk
17. Komitet Obrony Lokatorów
18. Komitet Obrony Praw Lokatorów
19. Konfederacja Budownictwa i Nieruchomości
20. Kongres Ruchów Miejskich
21. Kooperatywa Pomorze
22. Krajowa Izba Gospodarcza, Komitet ds. Nieruchomości
23. Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami
24. Krajowe Stowarzyszenie Profesjonalistów Rynku Nieruchomości
25. Ogólnopolska Izba Gospodarki Nieruchomościami
26. Polska Federacja Organizacji Zarządców, Administratorów i Właścicieli Nieruchomości
27. Polska Federacja Rynku Nieruchomości
28. Polska Federacja Zarządców Nieruchomości
29. Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego
30. Polska Izba Inżynierów Budownictwa
31. Polska Unia Lokatorów
32. Polski Związek Firm Deweloperskich
33. Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa
34. Polski Związek Pracodawców Budownictwa
35. Polskie Stowarzyszenie Doradców Rynku Nieruchomości
36. Polskie Zrzeszenie Lokatorów – Zarząd Główny
37. Pracownia Badań i Innowacji Społecznych „Stocznia”
38. Rzecznik Małych i Średnich Przedsiębiorstw
39. Stowarzyszenie Nowoczesne Budynki
40. Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej
41. Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości na Wynajem „Mieszkanicznik”
42. Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy
43. Towarzystwo Pomocy im. Św. Brata Albertab
44. Unia Metropolii Polskich
45. Unia Miasteczek Polskich
46. Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce
47. Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Wrocławia
48. Wydział Architektury Politechniki Śląskiej
49. Związek Banków Polskich
50. Związek Miast Polskich
51. Związek Powiatów Polskich
52. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP
53. Związek Zawodowy Budowlani.

Ze względu na problematykę, do jakiej odnoszą się projektowane rozwiązania, projekt będzie również przedmiotem opinii Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego.W pozostałym zakresie Ministerstwo Rozwoju wystąpi, na podstawie § 99 Uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. Regulamin Pracy Rady Ministrów (M. P. z 2016 r. poz. 1006, z poźn. zm.) o udzielenie trybu odrębnego postępowania z projektem dokumentu rządowego, w celu pominięcia rozpatrzenia projektu przez Stały Komitet Rady Ministrów, rozpatrzenia przez komisję prawniczą oraz potwierdzenia przez Stały Komitet Rady Ministrów. Planowany termin wniesienia projektu na RM: maj 2020 r. |
| 1. **Wpływ na sektor finansów publicznych**
 |
|  | 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** | **50** | **90** | **90** | **90** | **90** | **90** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **500** |
| budżet państwa | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| JST | - |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| KOWR | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| AMW | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| KZN | 0 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 |  |  |  |  |  | 75 |
| Fundusz Rozwoju Społecznego Budownictwa Czynszowego | 50 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 |  |  |  |  |  | 425 |
| **Wydatki ogółem** | **387,0** | **215,1** | **41,0** | **42,3** | **44,7** | **113,6** | **8,4** | **8,1** | **10,4** | **7,7** | **9,1** | **887,4** |
| budżet państwa | 387,0 | 398,6 | 270,1 | 275,0 | 281,2 | 288,1 | 8,4 | 8,1 | 10,4 | 7,7 | 9,1 | 1943,7 |
| JST | 0,0 | -183,5 | -229,1 | -232,7 | -236,5 | -174,5 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -1056,3 |
| KZN | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| AMW | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| KOWR | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **Saldo ogółem** | **-337,0** | **-125,1** | **49,0** | **47,7** | **45,3** | **-23,6** | **-8,4** | **-8,1** | **-10,4** | **-7,7** | **-9,1** | **-387,4** |
| budżet państwa | -387,0 | -398,6 | -270,1 | -275,0 | -281,2 | -288,1 | -8,4 | -8,1 | -10,4 | -7,7 | -9,1 | -1943,7 |
| JST | 0,0 | 183,5 | 229,1 | 232,7 | 236,5 | 174,5 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 1056,3 |
| KZN | - | +15 | +15 | +15 | +15 | +15 | - | - | - | - | - | +75 |
| AMW | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 0 |
| KOWR | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 0 |
| Fundusz Rozwoju Społecznego Budownictwa Czynszowego | +50 | +75 | +75 | +75 | +75 | +75 |  |  |  |  |  | +425 |
| Źródła finansowania  | Funduszu Dopłat w BGK, w ramach aktualnych źródeł i zakładanej ustawowo skali finansowania w zakresie rozwiązań przewidzianych w ustawie o finansowym wsparciu… Funduszu Termomodernizacji i Remontów w ramach rozwiązań przewidzianych w ustawie o wspieraniu termomodernizacji i remontów.W zakresie Dodatków mieszkaniowych dopłaty będą realizowane przez gminy w trakcie postępowania administracyjnego w sprawie przyznania dodatku mieszkaniowego. Środki dla gmin przekazywane będą wojewodzie z Funduszu Przeciwdziałania COVID-19, o którym mowa w art. 65 ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U poz. 568). |
| Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń | 1. **WPŁYW NA BUDŻET PAŃSTWA**

W przypadku większości instrumentów wsparcia, do których odnosi się projekt ustawy, maksymalne kwoty wydatków budżetowych zostały określone w okresie 2015-2018, w aktach prawnych wprowadzających lub zmieniających te instrumenty. Projekt ustawy nie zwiększa kwot wyznaczających aktualnie obowiązujące ramy finansowe instrumentów wsparcia (limity finansowania nie ulegają zmianom). W związku z nowelizacją nie ulega również wydłużeniu aktualny horyzont realizacji poszczególnych programów.* + - 1. **Preferencyjny kredyt BGK (produkt objęty dopłatą do oprocentowania)**

Projekt ustawy przewiduje poszerzenie zakresu inwestycji będących przedmiotem finansowania preferencyjnym kredytem udzielanym przez BGK w oparciu o przepisy ustawy o niektórych formach popierania… .Wprowadzone zmiany nie będą powodowały zwiększenia wydatków budżetu państwa (dotyczy kwot dopłat do oprocentowania przysługujących BGK w związku z prowadzoną akcją kredytową, zgodnie z ustawą i zawartą na jej podstawie umową pomiędzy rządem a BGK). * + - 1. **Bezzwrotne finansowe wsparcie z Funduszu Dopłat**
1. **Sposób prezentowania danych w tabeli.**

Wpływ na sektor finansów publicznych został zaprezentowany w perspektywie 5 lat (w tabeli nie wykazano skutków finansowych w latach 2026 – 2030). Skutki finansowe określono ściśle w powiązaniu z ramami czasowymi prognozy finansowania Narodowego Programu Mieszkaniowego przyjętej dla działania, którego dotyczą rozwiązania zawarte w rozpatrywanym projekcie ustawy. Ramy finansowania programu zostały w 2018 r. ustawowo określone jako finansowanie w okresie 2018 - 2025 r. (art. 21 *ustawy z dnia 22 marca 2018 r.*). Jest to wynikiem przyjętego rozwiązania, zgodnie z którym ocena realizacji celów programu wsparcia wraz z oceną realizacji i rekomendacjami w zakresie kontynuacji rozwiązań po 2025 r. będzie przedmiotem informacji dla Rady Ministrów, z której będą wynikały dalsze decyzje dotyczące przyszłości programu (art. 14 *ustawy z dnia 22 marca 2018 r.*). Niniejszy projekt ustawy nie zmienia tego okresu. Rozwiązania ustawowe będą kontynuowane po 2025 r., lecz mogą być zmodyfikowane w wyniku rewizji przepisów, co de facto skutkować będzie koniecznością określenia nowych limitów finansowych po 2025 r. Sposób prezentowania skutków finansowych jest konsekwencją analogicznego rozwiązania, przyjętego przy procedowaniu *ustawy z dnia 22 marca 2018 r.*Maksymalny limit wydatków budżetu państwa, do wysokości których będzie mógł zostać zasilony Fundusz Dopłat z przeznaczeniem na sfinansowanie wypłat finansowego wsparcia w okresie do 2025 r., wynosi aktualnie – licząc od 2018 r. – łącznie 6.210 mln zł, w poszczególnych latach okresu 2020-2025 nie przekraczając kwoty 1.000 mln zł Zasada wstrzymywania przyjmowania przez BGK wniosków o finansowe wsparcie w przypadku przekroczenia dopuszczalnych ustawą limitów maksymalnych, nadal będzie określał art. 21 ust. 3-7 *ustawy z dnia 22 marca 2018 r.*, nie powodując ryzyka zwiększenia wydatków.1. **Składowe kalkulacji wpływu na sektor finansów publicznych w przypadku bezzwrotnego finansowego wsparcia.**

Skutki finansowe projektu ustawy w zakresie bezzwrotnego finansowego wsparcia uwzględniają najważniejsze zaproponowane zmiany:1. zwiększenie intensywności finansowego wsparcia samorządów gminnych realizujących przedsięwzięcia w ramach programu BSK:

Zaproponowano podniesienie progów wysokości udzielonego wsparcia z Funduszu Dopłat, co rodzi skutki finansowe dla budżetu państwa. Podstawą obliczeń były dane historyczne Funduszu Dopłat z lat 2016-2019. Przy kalkulacji uwzględniono wzrost udzielanego finansowego wsparcia o maksymalne 15 pkt procentowych.W roku „zerowym” (2020 r.) nie przewiduje się skutków finansowych z tytułu wprowadzenia rozwiązań proponowanych w nowelizacji. Dla kolejnych lat szacunkowa wysokość wydatków budżetowych została skorygowana o prognozowany wskaźnik CPI 2,5%, zgodnie z *Wytycznymi dotyczącymi stosowania jednolitych wskaźników makroekonomicznych będących podstawą oszacowania skutków finansowych projektowanych ustaw, zaktualizowanymi przez Ministerstwo Finansów w październiku 2019 r*.Jednocześnie przewiduje się oszczędności po stronie wydatków JST z tytułu przeniesienia kosztów inwestycji w ciężar budżetu państwa. Stąd neutralny wpływ projektowanych zmian na wydatki ogółem.Szacunkowe skutki finansowe w latach 2020–2025, wynikające ze zwiększenia wysokości finansowego wsparcia, przedstawia poniższa tabela:*kwoty w mln zł*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
| **Wydatki ogółem** | **0,0** | **0,0** | **0,0** | **0,0** | **0,0** | **0,0** |
| budżet państwa |   | 59,6 | 61,1 | 62,6 | 64,2 | 65,8 |
| JST |   | -59,6 | -61,1 | -62,6 | -64,2 | -65,8 |

1. dofinansowanie remontów nieużytkowanego zasobu komunalnego:

Wprowadzenie możliwości dofinansowania remontu/modernizacji budynków komunalnych lub lokali komunalnych w budynkach wielorodzinnych uzupełni instrument wsparcia remontów budynków (rozumianych jako ich części wspólne) finansowany ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów, zwanego dalej: FTiR. Wysokość wsparcia została ustalona na poziomie odpowiadającym wsparciu z FTiR: 50% kosztów remontu lub 60% kosztów w przypadku budynków zabytkowych. W celu obliczenia skutków budżetowych założono, że w pierwszej kolejności gminy będą remontować mieszkania niezasiedlone (pustostany). Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, na koniec 2018 r. gminy posiadały w swoich zasobach 54 206 pustostanów, co stanowiło ok. 6,5% wszystkich mieszkań gminnych. Do kalkulacji przyjęto założenie, że gminy wyremontują te pustostany w ciągu 20 lat, czyli 2 710 mieszkań rocznie. Przyjęto ponadto, że koszt remontu 1 m2 wyniesie 25% wartości odtworzeniowej (według stanu na IV kwartał 2019 r. wartość odtworzeniowa wynosi 4 597 zł/m2, czyli koszt remontu 1 m2 wynosi 1 149 zł). Założono ponadto, że przeciętna powierzchnia pustostanu odpowiada przeciętnej powierzchni mieszkania gminnego: 43,9 m2. Wobec braku danych statystycznych dotyczących udziału lokali zabytkowych w całości zasobów gminnych przyjęto, że ochroną konserwatorską zostały objęte wszystkie budynki wybudowane przed 1944 r., czyli 69% zasobów. W roku „zerowym” (2020 r.) nie przewiduje się skutków finansowych z tytułu wprowadzenia rozwiązań proponowanych w nowelizacji. Dla kolejnych lat szacunkowa wysokość wydatków budżetowych została skorygowana o prognozowany wskaźnik CPI 2,5%, zgodnie z *Wytycznymi dotyczącymi stosowania jednolitych wskaźników makroekonomicznych będących podstawą oszacowania skutków finansowych projektowanych ustaw, zaktualizowanymi przez Ministerstwo Finansów w październiku 2019 r*.Jednocześnie przewiduje się oszczędności po stronie wydatków JST z tytułu przeniesienia kosztów inwestycji w ciężar budżetu państwa. Stąd neutralny wpływ projektowanych zmian na wydatki sektora publicznego ogółem.Skutki finansowe wynikające z możliwości uzyskania finansowego wsparcia przedstawia poniższa tabela:*kwoty w mln zł*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
| **Wydatki ogółem** | **0,0** | **0,0** | **0,0** | **0,0** | **0,0** | **0,0** |
| budżet państwa |   | 81,8 | 83,8 | 85,9 | 88,1 | 90,3 |
| JST |   | -81,8 | -83,8 | -85,9 | -88,1 | -90,3 |

1. zwiększenie wysokości wsparcia dla gminy na partycypacje w kosztach budowy przez podmiot prywatny:

Projekt ustawy przewiduje zwiększenie wysokości wsparcia dla gminy z Funduszu Dopłat na partycypacje gminy w kosztach budowy przez podmiot prywatny mieszkań, z 20% do maksymalnie 35% kosztów inwestycji. Rozwiązanie dotyczy jednego z celów inwestycyjnych objętych już bezzwrotnym wsparciem z Funduszu Dopłat na podstawie obowiązujących przepisów ustawy o finansowym wsparciu … Podwyższenie maksymalnego poziomu finansowego wsparcia w kosztach budowy z 20% do 35% kosztów inwestycji powinno wpłynąć na istotny wzrost popytu na granty. Zmiany te będą miały wpływ na wydatki budżetu państwa.Skutki finansowe wynikające z podwyższenia wysokości finansowego wsparcia przedstawia poniższa tabela:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
| **Wydatki ogółem** | **0,0** | **18,1** | **36,1** | **36,1** | **36,1** | **36,1** |
| budżet państwa |   | 60,2 | 120,3 | 120,3 | 120,3 | 120,3 |
| JST |   | - 42,1 | - 84,2 | - 84,2 | - 84,2 | - 84,2 |

Jednocześnie przewiduje się oszczędności po stronie wydatków JST z tytułu przeniesienia kosztów inwestycji w ciężar budżetu państwa (oprócz wydatków, które JST będą musiały ponieść aby uzyskać finansowe wsparcie).

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
| **Wydatki JST** | **0,0** | **- 42,1** | **- 84,2** | **- 84,2** | **- 84,2** | **- 84,2** |
| Zmniejszenie wydatków | 0 | - 60,2 | - 120,3 | - 120,3 | - 120,3 | - 120,3 |
| Zwiększenie wydatków |  0 | 18,1 | 36,1 | 36,1 | 36,1 | 36,1 |

1. rozszerzenia katalogu beneficjentów programu o organizacje pozarządowe oraz podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie:

Mając na uwadze, że organizacje nieposiadające statusu OPP stanowią ok. 50% organizacji zajmujących się pomocą na rzecz osób bezdomnych, założono, że w związku z poszerzeniem katalogu beneficjentów wsparcia liczba wniosków o finansowe wsparcie dotyczących zasobu interwencyjnego dla bezdomnych wzrośnie dwukrotnie. Do kalkulacji przyjęto dane historyczne z lat 2015-2019 w zakresie całkowitych kosztów inwestycji. Założono, że przeciętne dofinansowanie z Funduszu Dopłat wyniesie 50% kosztów inwestycji. Wysokość wydatków budżetu państwa została zindeksowana wskaźnikiem inflacji 2,5%.Szacunkowe skutki finansowe na lata 2021-2025, wynikające z poszerzenia katalogu beneficjentów wsparcia, przedstawia poniższa tabela:*kwoty w mln zł*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
| budżet państwa |   | 4,0 | 4,1 | 4,2 | 4,3 | 4,4 |

* + - 1. **Dopłaty do czynszu „Mieszkania na start”**

Wprowadzenie możliwości uzyskiwania dopłat do czynszów przez podnajemców lokali mieszkalnych wprowadza nowe możliwości, nie zwiększając budżetu programu. Przyjęte zasady limitowania świadczeń w przypadku wystąpienia ryzyka przekroczenia budżetu programu skutkują ograniczeniem przyznawania nowych świadczeń – będą one obowiązywały obejmując również nową możliwość udzielania dopłat do czynszu dla podnajemców.* + - 1. **Premie remontowe**

Projekt ustawy przewiduje objęcie towarzystw budownictwa społecznego wsparciem udzielanym w formie premii remontowej na zasadach określonych w ustawie o wspieraniu termomodernizacji i remontów. Rozwiązanie to dotyczy budynków wielorodzinnych należący do towarzystw budownictwa społecznego, od rozpoczęcia użytkowania których upłynęło co najmniej 25 lat, jeśli:* budynek ten został 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 i
* w dniu całkowitej spłaty kredytu lub finansowania zwrotnego, o których wyżej, najemcy co najmniej 10% znajdujących się w nim lokali mieszkalnych mieli zawarte obowiązujące umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych lokali.

Pierwsze dwie umowy o kredyt zostały zawarte w 1996 roku. 25 lat od ich zawarcia minie w bieżącym roku. W kolejnych latach liczba mieszkań w budynkach których dotyczyły zawierane umowy kształtowała się następująco:W celu oszacowania popytu na premie remontowe założono, że:* mieszkania zostały wybudowane w roku w którym TBS otrzymał kredyt z BGK na budynek w którym mieszkania te się znajdują;
* 50% mieszkań w budynkach TBS, w których najemcy co najmniej 10% znajdujących się w nim lokali mieszkalnych mieli w dniu całkowitej spłaty kredytu zawarte obowiązujące umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych lokali;
* budynki TBS remontowane w danym roku z udziałem premii remontowej zostały wybudowane dokładnie 26 lat wcześniej;
* średnia kwota premii remontowej przypadająca na mieszkanie w budynku TBS stanowi 50% premii przypadającej na jedno mieszkanie sprzed 1961 roku;
* prognozowany roczny wzrost CPI wynosi 2,5%.

Popyt TBS na premie remontowe [w mln zł] w kolejnych latach w okresie 2021-2030 został przy tych założeniach oszacowany w następujących wysokościach:Popyt ten jest uwzględniony w limitach wydatków budżetowych określonych w ustawie z dnia 23 stycznia 2020 r. o zmianie ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów.Prognozowana liczba mieszkań w budynkach wyremontowanych z udziałem premii remontowej: * + - 1. **Krajowy Zasób Nieruchomości**

W 2020 r. kończą się dotacje z budżetu państwa przeznaczone na realizacje zadań KZN określonych w ustawie. Od 2020 r. KZN będzie samodzielnie finansował wykonywanie swoich zadań. W związku z powyższym zachodzi konieczność modyfikacji reguły wydatkowej poprzez nowelizację art. 140 ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości Projektowana nowelizacja ma na celu zmodyfikowanie reguły wydatkowej określającej limit wydatków z budżetu państwa związanych z dotacjami, które mogą być udzielone Krajowemu Zasobowi Nieruchomości i przeznaczone na dofinansowanie bieżącej działalności KZN.Zaproponowane limity wynikają z analizy bieżących kosztów działalności KZN i będą spożytkowane na jego funkcjonowanie. Zadania wskazane w ustawie powołującej KZN obejmują przede wszystkim gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa. Przychody uzyskiwane z tej działalności w opinii MR powinny w całości być przeznaczane na tworzenie warunków do zwiększania dostępności mieszkań. Finansowanie kosztów działalności powinno być zatem zapewnione z innego źródła niż środki ze zbywania nieruchomości ujętych w Zasobie nieruchomości KZN. Takie podejście umożliwi prowadzenie działalności KZN bez konieczności zbywania nieruchomości jedynie w celu pozyskania środków na zapewnienie pokrycia bieżących wydatków. W odniesieniu do dochodów KOWR i AMW nie można mówić o utracie dochodów wynikających z uchylenia regulacji, na podstawie której w przypadku zbycia przez KZN nieruchomości przekazanej do Zasobu przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa lub Agencję Mienia Wojskowego, KZN wypłacała tym podmiotom rekompensatę w wysokości odpowiadającej 90% dochodu uzyskanego przez KZN ze zbycia tej nieruchomości. Brak możliwości oszacowania potencjalnej utraty dochodów wynika z faktu, że na dzień dzisiejszy ani jedna nieruchomości przejęta do Zasobu KZN z KOWR lub AMW nie została zbyta w trybie art. 62a ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości. W związku z tym w okresie obowiązywania tej regulacji zarówno KOWR jak i AMW nie uzyskały żadnych dochodów z tego tytułu. Według danych uzyskanych do KZN wg 27 lutego 2020 r. do Zasobu KZN pozyskano 27 nieruchomości z AMW oraz 58 z KOWR. Do 28 lutego 2020 r. KZN nie dokonał zbycia żadnej nieruchomości, w tym przekazanej przez KOWR lub AMW.* + - 1. Uchylenie art. 62a ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości może zwiększyć dochody KZN, gdyż przewiduje się przekazanie przez KZN 80% przychodów ze sprzedaży, oddanie w użytkowanie wieczyste lub dzierżawę nieruchomości będących w Zasobie do Funduszu. Pozostałe 20% KZN będzie wykorzystywał na pokrycie bieżących kosztów działalności i realizację pozostałych zadań ustawowych (dotychczas w przypadku zbycia przez KZN nieruchomości przekazanej do Zasobu przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa lub Agencję Mienia Wojskowego, KZN wypłacała tym podmiotom rekompensatę w wysokości odpowiadającej 90% dochodu uzyskanego przez KZN ze zbycia tej nieruchomości).**Bezzwrotne wsparcie z Funduszu Rozwoju Społecznego Budownictwa Czynszowego.**

Projekt ustawy przewiduje wsparcie z Funduszu Rozwoju Społecznego Budownictwa Czynszowego na tworzenie i przystępowanie przez KZN do istniejących już towarzystw budownictwa społecznego. Środki finansowe Funduszu będą pochodziły przede wszytki ze sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste lub dzierżawy nieruchomości, które znajdują się w Zasobie KZN. W takim przypadku KZN będzie przekazywał 80 % przychodów uzyskanych w transakcji na Fundusz. Dodatkowo przewidziano rezerwę celową w wysokości maksymalne 75 mln zł na działalność Funduszu. Maksymalny limit wydatków budżetu państwa, do wysokości których będzie mógł zostać zasilony Fundusz będzie wynosił licząc od 2020 r. – łącznie 425 mln zł, w poszczególnych latach okresu 2020-25 nie przekraczając kwoty 75 mln zł rocznie.Powołany Fundusz Rozwoju Społecznego Budownictwa Czynszowego będzie otrzymywał 80% przychodów ze sprzedaży, oddanie w użytkowanie wieczyste lub dzierżawę nieruchomości będących w Zasobie do Funduszu. W roku 2020 dotacja celowa na Fundusz w wysokości 50 mln zł, wypłacona będzie z rezerwy celowej, o której mowa w art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. ustawy 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, z uwagi na zakończenie w 2020 r. dotacji bezpośrednio z budżetu państwa.1. **Dodatki mieszkaniowe**

Obliczając skutki finansowe ustawy przyjęto następujące założenia:Z dopłaty skorzysta 10% najemców. Według ostatnio opublikowanych danych GUS, na koniec 2018 r. mieszkania były wynajmowane przez ok. 1 65814 tys. gospodarstw domowych (150% w zasobach prywatnych, tbs, SP i zakładowych= 12281,04 tys. gospodarstw domowych i 3% w zasobach komunalnych = 25,2 tys.),Stawki czynszu publikowane lub szacowane za 2018 r. podwyższono (zgodnie z metodologią Ministerstwa Finansów) o 2,5% za 2019 r. i 2,5 % za 2020 r., gdyż do wyliczenia dopłaty będzie stosowany czynsz z marca 2020 r.Dopłata wraz z dodatkiem mieszkaniowym (również dostosowanym do stanu za 2020 r.) będzie stanowić 75% czynszu.Przeciętną powierzchnię wynajmowanych mieszkań przyjęto za GUS (dla TBS-ów, SP, i zakładów pracy i komunalnych), oraz oszacowano na 50 m2 dla najmu komercyjnego.Założono, że najemca będzie korzystał z dopłaty przez 6 miesięcy, z czego 43 miesiące w 2020 r. i 23 miesiące w 2021 r.Gminy otrzymają 1% wartości wypłacanych środków jako pokrycie kosztów obsługi systemu dopłat (ok. 4 mln zł w 2020 r. i ok. 2 mln zł w 2021 r.).Szacunkowe skutki finansowe, wynikające z ww. dopłat, przedstawia poniższa tabela:*kwota w mln zł*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | 0 | 1 |
| 2020 | 2021 |
| budżet państwa |  387 | 193 |

1. **WPŁYW NA JEDNOSTKI SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO**
	* + 1. **Bezzwrotne finansowe wsparcie z Funduszu Dopłat**

W ocenie skutków regulacji określono prognozowane skutki finansowe proponowanych rozwiązań na budżety JST. Efektem podwyższenia wskaźników bezzwrotnego wsparcia dla gmin na dofinansowania partycypacji JST w inwestycji społecznego budownictwa czynszowego realizowanej przez podmiot prywatny z 20% do maksymalnie nawet 35% kosztów inwestycji będzie:* zapewniony montaż finansowy poprzez wyższe finansowanie gminy, a jednocześnie
* przejęcie – w całości lub znacznej części – ciężaru wyższej partycypacji JST przez Fundusz Dopłat w BGK.

Oceniając ten wpływ przyjęto poniższe założenia:* liczba mieszkań czynszowych finansowanych na nowych zasadach podwyższonego wskaźnika dofinansowania JST wynosiła będzie docelowo 4 tys. mieszkań rocznie w okresie określonego w ustawach horyzontu finansowania programu (do 2025 r. włącznie), przy czym w pierwszym pełnym roku od wprowadzenia zmian (2021) skutki finansowe dla gmin będą dotyczyły 2 tys. lokali;
* dla okresu prognozy średni koszt budowy 1 m2 powierzchni użytkowej mieszkania przyjęto wg stanu na III kw. 2019 r. (4,4 tys. zł);
* założono, że przeciętna powierzchnia mieszkania finansowanego w formule partnerstwa gminy z inwestorem prywatnym wynosi 55 m2;
* założono, że w przypadku 25% mieszkań (1 tys. lokali rocznie) gmina korzysta z wyższego wsparcia o 5% kosztów inwestycji, z czym nie wiąże się warunek wydatkowania środków przez sama gminę;
* w przypadku pozostałej liczby 75% mieszkań (3 tys. lokali) poziom dofinansowania z Funduszu Dopłat przyjęto na maksymalnym poziomie wynoszącym 35% kosztów inwestycji, z czym wiąże się warunek zaangażowania dodatkowych 10% kosztów przez samą gminę pokrywany zgodnie z założeniami szacunków:
* w 50% przypadków środkami finansowymi (wydatek);
* w 50% przypadków wkładem majątkowym gminy w formie gruntu lub wykorzystaniu gruntu z zasobów KZN.
	+ - 1. **Dodatki mieszkaniowe**

Zaproponowane przez projektodawcę zmiany w ustawie o dodatkach mieszkaniowych zastępują obecną definicję dochodu definicją stosowaną w ustawie z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 111) rozumianą jako „przychody podlegające opodatkowaniu na zasadach określonych w art. 27, art. 30b, art. 30c, art. 30e i art. 30f ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2018 r. poz. 1509, z późn. zm.), pomniejszone o koszty uzyskania przychodu, należny podatek dochodowy od osób fizycznych, składki na ubezpieczenia społeczne niezaliczone do kosztów uzyskania przychodu oraz składki na ubezpieczenie zdrowotne”, czyli dochód netto. Warto podkreślić, że ta definicja jest obecnie coraz powszechniej stosowana, m.in. przy dopłatach do czynszu udzielanych na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2018 r. poz. 1540, z późn zm.). Aktualnie z dodatku mieszkaniowego korzysta ok. 539 tys. osób (powyższa liczba w przybliżeniu podaje liczbę decyzji przyznających na okres 6 miesięcy dodatek mieszkaniowy; w 2018 r. wypłacono 3.235.911 dodatków). W projekcie przyjęto, że podstawą do wyliczenia progu dochodowego w sprawie o przyznanie dodatku mieszkaniowego będzie przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej. Jednocześnie odpowiednia korekta wskaźników procentowych ustalających progi dochodowe, o których mowa w art. 3 ust. 1 udm, zapewni, że sytuacja beneficjentów systemu dodatków mieszkaniowych nie ulegnie zmianie - osoby dotychczas spełniające kryterium dochodowe uprawniające do dodatku mieszkaniowego, po zmianie definicji dochodu i wskaźnika dla wyliczenia jego wysokości, dalej będą je spełniały. Należy przy tym dodać, że wskaźnik przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w najlepszy sposób odwzorowuje stopień zamożności społeczeństwa, dlatego też najlepiej nadaje się do wykorzystania przy ustalaniu progu dochodowego decydującego o prawie do otrzymania przez obywatela pomocy finansowej np. w postaci dodatku mieszkaniowego. Tym samym przewiduje się, że liczba osób uprawnionych do otrzymania dodatku mieszkaniowego nie ulegnie zmianie.Zastosowana korekta progów dochodowych w ustawie o dodatkach mieszkaniowych z 175% i 125% kwoty najniższej emerytury odpowiednio na 40% i 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej kompensuje zmianę definicji dochodu wprowadzaną niniejszym projektem (przejście na stosowanie kwoty netto) oraz zmianę podstawy do wyliczenia progu dochodowego (wykorzystanie wskaźnika przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce).W konsekwencji powyższe modyfikacje nie spowodują istotnych zmian wydatków samorządu terytorialnego na obsługę systemu dodatków mieszkaniowych. Prognozowane skutki finansowe projektowanych zmian wynikające wyłącznie z zastosowania niewielkich zaokrągleń w wartościach procentowych progów dochodowych będą niewielkie i pomijalne w kontekście analizy skutków finansowych dla gmin.Jednocześnie proponowane zmiany usprawnią funkcjonowanie systemu dodatków mieszkaniowych, co przyczyni się do zmniejszenia liczby mieszkańców gminy wymagających pomocy mieszkaniowej od gminy w postaci dostarczenia lokalu komunalnego lub najmu socjalnego (będą w stanie utrzymać dotychczasowy tytuł prawny do lokalu, więc nie będzie im grozić eksmisja, która w wielu przypadkach kończy się uzyskaniem prawa do najmu socjalnego lokalu dostarczanego przez gminę). |
| * + - 1. **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(w mln zł, ceny stałe z …… r.) | duże przedsiębiorstwa |  |  |  |  |  |  |  |
| sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw |  |  |  |  |  |  |  |
| rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe | 383 | 191 |  |  |  |  | 574 |
| podmioty spoza sektora finansów publicznych jak np. organizacje pozarządowe. | 0,0 | 4,0 | 4,1 | 4,2 | 4,4 | 0 | 21,0 |
| W ujęciu niepieniężnym | duże przedsiębiorstwa | Projekt zawiera nowe, dedykowane pracodawcom rozwiązania, dotyczące wsparcia w budowie mieszkań czynszowych, które będą mogły zostać wynajęte przez pracodawcę w celu udostępnienia pracownikom.  |
| sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw | Aktywizacja lokalna - lepsze warunki dla uczestnictwa małych firm w projektach budowy mieszkań czynszowych w segmencie dostępnym w małych gminach (niewielkie projekty, niewielkie potrzeby JST, dotychczas brak lub niewiele budowanych mieszkań w budownictwie wielorodzinnym).Zapewnienie płynności finansowej przedsiębiorstwom uzyskującym dochody z najmu lokali mieszkalnych (w tym towarzystwom budownictwa społecznego). |
| rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe (w tym osoby starsze) | Pakiet rozwiązań dotyczy różnych form wsparcia budownictwa czynszowego o względnie dużej dostępności społecznej, pod względem wysokości czynszów. Wpływ na rodzinę i gospodarstwa domowe (w tym osoby starsze) wynika z ogólnej zależności związanej z uzyskaniem samodzielności mieszkaniowej/poprawie niskiego standardu mieszkaniowego a decyzją o założeniu rodziny i posiadaniu dzieci. Efektem wprowadzonych rozwiązań będzie bardziej zróżnicowana oferta mieszkaniowa, uwzględniająca szczególne potrzeby gospodarstw domowych. Lokatorzy w TBS uzyskają ponadto nowe możliwości wykorzystania na cele mieszkaniowe środków, jakie zaangażował w przeszłości w budowę wynajmowanego mieszkania (projekt ustawy przewiduje możliwość zastosowania szczególnych zasad *„wakacji czynszowych”* dla tych najemców będących stroną umowy partycypacji, którzy są już w podeszłym wieku – w miejsce stosowania obniżki czynszu w okresie do miesiąca całkowitego rozliczenia zwaloryzowanej partycypacji własnej zakłada się wprowadzenie równoległej opcji pozwalającej zastosować mniejszą kwotowo obniżkę, ale w całym okresie najmu mieszkania).Wprowadzenie dopłaty do dodatku mieszkaniowego, dzięki otrzymaniu w trudnym okresie zmniejszenia dochodów dodatkowego źródła dochodów w postaci dopłaty do dodatku mieszkaniowego, umożliwi na zachowanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu w wyniku zmniejszenia kosztów utrzymania mieszkania przez osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej.Umożliwienie, dzięki usprawnieniu funkcjonowania systemu dodatków mieszkaniowych, zachowania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu w wyniku zmniejszenia kosztów utrzymania mieszkania przez osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej, w szczególności osoby niepełnosprawne oraz osoby starsze.  |
| sytuacja ekonomiczna i społeczna rodzin, a także osób niepełnosprawnych oraz osób starszych | Zwiększenie możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób najuboższych, najbardziej potrzebujących mieszkania. |
| Niemierzalne | podmioty spoza sektora finansów publicznych jak np. organizacje pozarządowe. | Zwiększenie zainteresowania organizacji pozarządowych w realizacji interwencyjnych zasobów (mieszkań chronionych, noclegowni i schronisk dla osób bezdomnych). |
| Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń  | Z uwagi na wprowadzenie możliwości uzyskania finansowego wsparcia przez organizacje pozarządowe i podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, w tabeli uwzględniono oszczędności w wydatkach tych podmiotów. Dotychczas koszty związane z tworzeniem miejsc noclegowych przez organizacje pozarządowe ponoszone były z ich środków własnych. |
| * + - 1. **Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu**
 |
| [ ] nie dotyczyObecnie, zgodnie z art. 15g ustawy o niektórych formach… minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w terminie do 31 marca każdego roku, jest zobowiązany do przedłożenia Radzie Ministrów sprawozdania z realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego wraz z oceną wdrażania i rekomendacjami na kolejny rok. Z uwagi na fakt, że informacje zawarte w ww. sprawozdaniu są również corocznie przedstawiane w Sprawozdaniu z realizacji działań w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego, a ponadto zgodnie z OSR do ustawy z dnia 10 września 2015 r. po zakończeniu rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego (SBC) przeprowadzona zostanie ewaluacja ex post (tym samym po okresie realizacji 10-letniego pilotażu wnioski zostaną wykorzystane przy określeniu nowego instrumentu wsparcia), w przedłożonym projekcie ustawy zakłada się wprowadzenie zmiany polegającej na uchyleniu ww. art. 15g ustawy o niektórych formach… . Tym samym, w momencie wejścia w życia nowelizacji, minister właściwy do spraw budownictwa zostanie zwolniony z corocznego obowiązku informacyjnego w przedmiotowym zakresie.W art. 29c i d przedłożonego projektu ustawy zaproponowano wprowadzenie rozwiązania dającego najemcy możliwość wystąpienia do TBS z wnioskiem o rozwiązanie umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego z jednoczesną zmianą umowy najmu na umowę najmu zawierającą rozliczenie partycypacji. Jednocześnie w art. 29c ust. 5-7 projektu ustawy opisano procedurę rozpatrywania przez TBS takiego wniosku. Tym samym ustawodawca nakłada na TBS dodatkowy zakres obowiązków wynikających z konieczności podejmowania czynności o charakterze administracyjnym (np. rejestracja wniosku, weryfikacja prawidłowości danych zawartych we wniosku). Przeprowadzenie przez TBS powyższej procedury jest konieczne do osiągnięcia celu ustawodawcy, wynikającego z przedmiotowej regulacji. To TBS, jako strona umowy partycypacji oraz umowy najmu oraz podmiot będący jednocześnie właścicielem wynajmowanego lokalu, jest właściwy i władny do przeprowadzenia, na podstawie posiadanych dokumentów, takiej procedury. |
| Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności). | [ ]  tak[ ]  nieX nie dotyczy |
| X zmniejszenie liczby dokumentów [ ] zmniejszenie liczby procedurX skrócenie czasu na załatwienie sprawy[ ] inne:      | [ ] zwiększenie liczby dokumentów[ ] zwiększenie liczby procedur[ ] wydłużenie czasu na załatwienie sprawy[ ] inne:      |
| Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.  | [ ]  tak[ ]  nie[ ]  nie dotyczy |
| Komentarz: Procedury, w tym obowiązki informacyjne, dotyczące instrumentów wsparcia do jakich odnoszą się proponowane zmiany prawne nie będą ulegały ponadto większym zmianom. Rozwiązania wpływały będą na skrócenie okresu wymaganego dla uzyskania przez gminy finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat w BGK (skutek zmiany formuły wypłaty środków: finansowanie kosztów przedsięwzięcia w miejsce refinansowania kosztów poniesionych), co nie będzie jednak powodowało rezygnacji z warunku udokumentowania podsumowujących rozliczeń związanych z zakończoną inwestycją.Zmiana przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych przewiduje m.in. uprawnienie dla gminy w postaci wezwania osoby ubiegającej się o pomoc mieszkaniową lub najemcy do udostępnienia dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w deklaracji – jest to jednak uprawnienie, a nie obowiązek, a więc to do gminy będzie należała decyzja w konkretnym przypadku, czy takie żądanie będzie kierowane. Nie jest możliwe oszacowanie, w jakiej skali taka możliwość będzie stosowana. Projekt ustawy przewiduje wprowadzenie sankcji dla zarządców i osób pobierających należności za lokal w sytuacji nieinformowania organu uprawnionego do przyznania dodatku mieszkaniowego o powstałych bieżących zaległościach z tytułu opłat związanych z utrzymaniem lokalu w określonym terminie. Należy mieć na uwadze, że obowiązek informowania organu o zaległościach występuje już w obecnych przepisach, w związku z tym projekt nie wprowadza w tym zakresie nowego obowiązku, a jedynie reguluje kwestię sankcji w przypadku gdy ten obowiązek nie jest realizowany. |
| 1. **Wpływ na rynek pracy**
 |
| Wpływ regulacji na rynek pracy ma charakter pośredni. Wpływ regulacji jest pozytywny:1. Poprawa sytuacji w zakresie mobilności na rynku pracy (wzrost zasobów mieszkań o umiarkowanym czynszu).
2. Szereg pozytywnych oddziaływań na rynek pracy, takich jak utrzymanie zatrudnienia w przedsiębiorstwach specjalizujących się w robotach budowlano-montażowych, produkcji i dystrybucji materiałów budowlanych czy wyposażenia mieszkań w przypadku pogorszenia koniunktury w gospodarce.
3. Umożliwienie potencjalnym pracownikom zachowania miejsca zamieszkania i gotowości do pracy w danym miejscu (np. u tego samego pracodawcy po zakończeniu epidemii i wznowieniu działalności gospodarczej).
 |
| 1. **Wpływ na pozostałe obszary**
 |
| [ ] środowisko naturalneX sytuacja i rozwój regionalny[ ] inne:       | [ ] demografiaX mienie państwowe | [ ] informatyzacja[ ] zdrowie |
| Omówienie wpływu | Sytuacja i rozwój regionalnyProjektowane rozwiązania przyczynią się do poprawy warunków mieszkaniowych społeczności lokalnych. Zapewnią również rozszerzenie portfela zamówień lokalnych firm budowlanych. Część proponowanych rozwiązań pozwoli wykorzystać instrumenty wsparcia społecznego budownictwa na wynajem jako formę utworzenia na terenie gminy mieszkań dedykowanym pracownikom. Może być to jeden z czynników poprawiających konkurencyjność regionu.Mienie państwoweWiększe możliwości efektywnego wykorzystywania majątku, jaki stanowi zasób gruntów pod budownictwo mieszkaniowe (w tym grunty zasobach KZN, przeznaczane pod zabudowę mieszkaniową w ramach projektów budowy mieszkań czynszowych, jakie prowadzi prywatny inwestor we współpracy z gminą). DemografiaProjektowane rozwiązania przyczynią się do poprawy warunków mieszkaniowych społeczności lokalnych. Efekty projektowanej regulacji mogą również pozytywnie oddziaływać na podejmowanie decyzji o założeniu lub rozwoju rodziny z uwagi na zwiększenie liczby lokali komunalnych. |
| 1. **Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego**
 |
| Zamierzeniem projektodawcy jest, aby przepisy ustawy weszły w życie w 2020 r. Projektowane przepisy mają charakter wieloletni. Realizacja programów mieszkaniowych na podstawie projektowanych przepisów będzie odbywać się w kolejnych latach.Zmiany systemu dodatków mieszkaniowych wg planu mają wejść w życie w dniu 21 kwietnia 2021 r., czyli w pierwszym dniu, gdy przestanie obowiązywać rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie dodatków mieszkaniowych, które m.in. określa wzory wniosku o dodatek mieszkaniowy oraz wzór deklaracji o dochodach wnioskodawcy. Do tego czasu gminy powinny wydać wg planowanych przepisów własne wzory tych dokumentów, obowiązujące na ich terenie. |
| 1. **W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?**
 |
| Przyjęte zasady realizacji programów wspierających rozwój społecznego budownictwa czynszowego dają podstawy prowadzenia ewaluacji on-going wszystkich instrumentów interwencji społecznej, do których odnosi się projekt, w tym dokonywania bieżących ocen efektywności wdrażania proponowanych rozwiązań. Informacja o stanie realizacji programów preferencyjnych kredytów BGK na społeczne budownictwo czynszowe, bezzwrotnego wsparcia budownictwa na wynajem ze środków Funduszu Dopłat, jak również informacja o stanie realizacji programu dopłat do czynszów „Mieszkanie na start” są przedmiotem szczegółowych informacji okresowych BGK. Wskaźniki efektów uzyskiwane na podstawie danych BGK dotyczą zarówno liczby oddawanych do użytkowania mieszkań i udzielanych świadczeń społecznych (w przypadku dopłat do czynszów), jak również monitorowanego, z bieżącym dostępem do danych, stanu wniosków kierowanych do BGK w ramach poszczególnych programów. Sprawozdania okresowe BGK odwzorowują zarówno cel społeczny ustaw (informacje o najemcach w przypadku beneficjentów programu dopłat do czynszów), jaki i cel inwestycyjny (informacje o inwestycjach i mieszkaniach). Dane są gromadzone przez BGK z uwzględnieniem zróżnicowania regionalnego, jak również na poziomie szczegółowości umożliwiającym przeprowadzanie analiz efektów, jakie będą związane z nowymi rozwiązaniami.Niezależnie, równoległą formułą ewaluacji programów wsparcia objętych w projekcie ustawy najszerszym zakresem zmian będą okresowe sprawozdania ewaluacyjne, przedstawione zgodnie z ustawami:- zgodnie z OSR do ustawy z dnia 10 września 2015 r. po zakończeniu rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego (SBC) przeprowadzona zostanie ewaluacja ex post – zakłada się, że po okresie realizacji 10-letniego pilotażu wnioski zostaną wykorzystane przy określeniu nowego instrumentu wsparcia.- program dopłat do czynszów – zgodnie z art. 34 ustawy o pomocy państwa …, minister właściwy w terminie do dnia 31 marca 2025 r. przedstawi Radzie Ministrów informację o realizacji celów ustawy wraz z oceną realizacji i rekomendacjami w zakresie kontynuacji rozwiązań określonych w ustawie;- program finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat – zgodnie z art. 14 ustawy z dnia 22 marca 2018 r.*,* minister właściwy w terminie do dnia 31 marca 2024 r. przedstawi Radzie Ministrów informację o realizacji celów programu wraz z oceną realizacji i rekomendacjami w zakresie kontynuacji rozwiązań określonych w ustawie o finansowym wsparciu ….Dodatkowo w ramach rozwiązań określonych w uchwale Rady Ministrów w sprawie przyjęcia „Narodowego Programu Mieszkaniowego”, począwszy od 2018 r., minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa przedstawia Radzie Ministrów - w terminie do dnia 31 marca - roczną informację o realizacji działań w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego, którego elementami są rozwiązania zawarte w przedmiotowym projekcie ustawy. Informacja ta jest ponadto przekazywana Krajowej Radzie Mieszkaniowej, w celu jej oceny w zakresie zgodności z przyjętymi celami Narodowego Programu Mieszkaniowego oraz obowiązującymi strategiami rozwoju. |
| 1. **Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)**
 |
|  |