

<p>Nazwa projektu Projekt ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw</p> <p>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Rozwoju i Technologii</p> <p>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Krzysztof Kukucki, Sekretarz Stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii</p> <p>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Anna Banaszekiewicz, główny specjalista w Departamencie Mieszkalnictwa w Ministerstwie Rozwoju i Technologii anna.banaszekiewicz@mrit.gov.pl tel. 22 323 40 94 Edyta Lubaszewska, zastępca dyrektora w Departamencie Gospodarki Nieruchomościami w Ministerstwie Rozwoju i Technologii edyta.lubaszewska@mrit.gov.pl tel. 22 323 40 33 Michał Gil, Dyrektor Departamentu Planowania Przestrzennego w Ministerstwie Rozwoju i Technologii michal.gil@mrit.gov.pl tel. 22 323 41 85</p>	<p>Data sporządzenia 04.04.2024</p> <p>Źródło: Zapowiedź z exposé</p> <p>Nr w wykazie prac UA7</p>
---	---

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Celem projektu ustawy jest wprowadzenie rozwiązań ułatwiających realizację lokalnej polityki mieszkaniowej. To pierwszy, niezbędny etap zmian, przede wszystkim w sektorze wsparcia społecznego i komunalnego budownictwa mieszkaniowego. Ma na celu przywrócenie społecznego charakteru finansowanych z budżetu państwa inwestycji mieszkaniowych oraz umożliwienie znacznego wzrostu skali tego typu inwestycji w najbliższych latach, odpowiadającej zgłaszanemu przez samorzady i inwestorów zapotrzebowaniu. Projektowane rozwiązania umożliwią ponadto budowę i remonty powierzchni zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów, które to rozwiązanie wpisuje się w szeroko rozumianą politykę mieszkaniową i społeczną, dając samorządom dodatkowy bodziec do rozwoju lokalnego potencjału. Mając na uwadze ogólną sytuację na rynku mieszkaniowym, w tym wysokie ceny najmu mieszkań, konieczne jest wprowadzenie rozwiązań, które pozwolą na wsparcie tego szczególnego sektora mieszkaniowego. Ułatwi to w znacznym stopniu migrację w celach edukacyjnych, wyrównując szanse mieszkańców całego kraju, mając bezpośredni wpływ na rozwój profesjonalnych kadr w Polsce.

Zaproponowane rozwiązania dotyczą przede wszystkim instrumentu wsparcia samorządów, tj. rządowego programu budownictwa socjalnego i komunalnego, zwanego dalej „programem BSK”¹⁾, oraz inwestorów, tj. rządowego programu preferencyjnych kredytów dla inwestorów społecznego budownictwa czynszowego, zwanego dalej „programem SBC”²⁾. Rozszerzenie tego instrumentu o komponent dotyczący tworzenia powierzchni zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów sprawi, że jego beneficjentami staną się także uczelnie publiczne.

1.1. Niewystarczające środki na wsparcie komunalnego i społecznego budownictwa mieszkaniowego

Program BSK

Program BSK to bezzwrotne wsparcie budownictwa z Funduszu Dopłat. To instrument, który zwiększa liczbę lokali mieszkalnych przeznaczonych dla osób o niskich i przeciętnych dochodach oraz zagrożonych wykluczeniem społecznym.

Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy

¹⁾ Program BSK – rządowy program wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego, realizowany na podstawie przepisów ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 788, z późn. zm.), w ramach którego udzielane jest z bezzwrotne finansowe wsparcie z budżetu państwa (poprzez Fundusz Dopłat) na rozwój budownictwa zaspokajającego potrzeby mieszkaniowe osób o niższych dochodach (przede wszystkim budownictwa gminnego)

²⁾ Program SBC – rządowy program preferencyjnych kredytów udzielanych ze środków własnych Banku Gospodarstwa Krajowego towarzystwom budownictwa społecznego, społecznym inicjatywom mieszkaniowym, spółdzielniom mieszkaniowym oraz spółkom gminnym, na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2023 r. poz. 790, z późn. zm.), z dopłatą do preferencyjnego oprocentowania ze środków budżetowych (poprzez Fundusz Dopłat).

o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 756, z późn. zm.), maksymalne wydatki budżetu państwa na program BSK w 2024 i 2025 r. wynoszą po 1 mld zł.

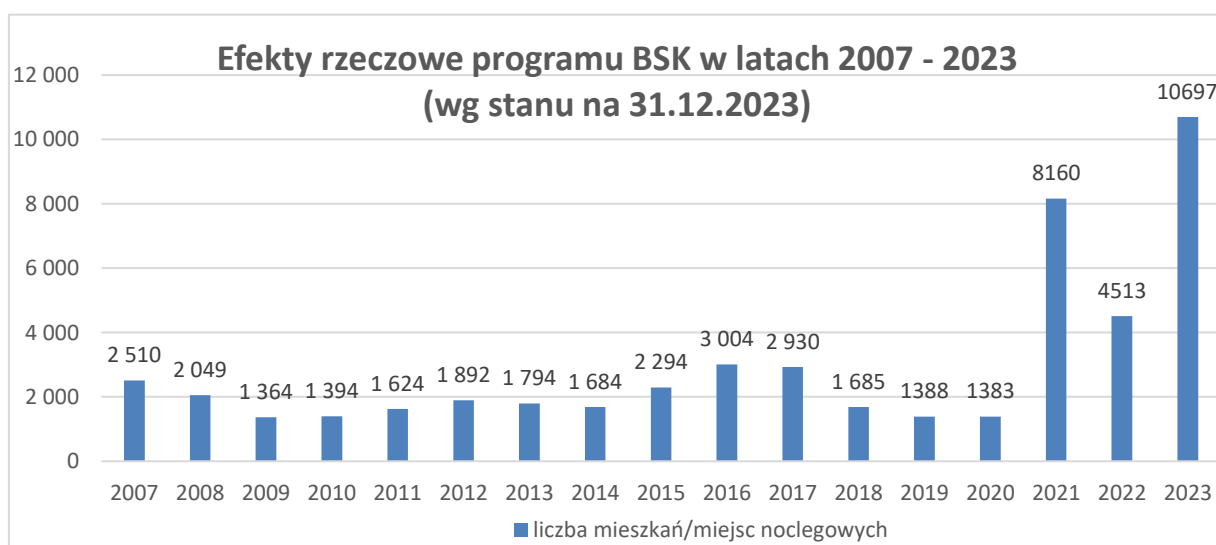
Program BSK w liczbach

- ✓ program BSK jest realizowany od 17 lat;
- ✓ w ciągu tego okresu dofinansowanie otrzymały inwestycje obejmujące prawie 50 tysięcy mieszkań/miejsc noclegowych;
- ✓ finansowe wsparcie wynosi do 80% kosztów przedsięwzięcia w przypadku tworzenia lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy i 35% kosztów przedsięwzięcia w przypadku tworzenia lokalu na wynajem w ramach społecznego budownictwa czynszowego;
- ✓ ostatnie 3 lata pokazują, że gminy będą realizować politykę mieszkaniową na szczeblu lokalnym, o ile zapewni się odpowiednie finansowanie z budżetu państwa (ponad 23 tysiące mieszkań/miejsc noclegowych).
- ✓ w latach 2021-2023 zanotowano trzykrotny wzrost powstających lokali mieszkalnych/miejsc noclegowych względem lat poprzednich;
- ✓ zapotrzebowanie środków na 2024 r. wynikające z wniosków złożonych w 2023 r. wynosi 1,9 mld zł – przy kwocie zagwarantowanej w ustawie budżetowej na 2024 r. w wysokości 1 mld zł.

W ostatnich latach program BSK cieszy się ogromnym zainteresowaniem gmin, a zapotrzebowanie wynikające ze złożonych wniosków o finansowe wsparcie znacznie przewyższa środki finansowe zaplanowane w limitach ustawowych. Projekt ustawy jest odpowiedzią na zwiększoną aktywność inwestorów w obszarze mieszkalnictwa czynszowego oraz niedobór środków na finansowanie programu BSK. Zwiększone środki pozwolą na tworzenie większej liczby mieszkań dla osób najbardziej potrzebujących, a tym samym wpłyną na zmniejszenie liczby osób oczekujących na najem w mieszkaniowym zasobie gminy.

Pierwotnie limity na lata 2021-2025 wynosiły po 1 mld zł rocznie, a bezzwrotne finansowe wsparcie mogło być udzielane do wysokości środków zaplanowanych w ustawie budżetowej na dany rok. W ostatnich latach korzystnej zmianie uległy zasady finansowania programu BSK. Finansowe wsparcie jest udzielane w danym roku do łącznej wysokości środków budżetu państwa, zaplanowanych na dany rok na zasilenie Funduszu Dopłat z przeznaczeniem na sfinansowanie wypłat finansowego wsparcia, oraz wolnych środków tego Funduszu. Pozwala to na pełne wykorzystanie środków pozostających w Funduszu Dopłat na realizację programu BSK oraz na większe pokrycie zapotrzebowania zgłaszanego przez beneficjentów programu.

W 2021 r. podjęto działania mające na celu pozyskanie dodatkowych środków na realizację programu BSK. Fundusz Dopłat został zasilony dodatkowymi środkami pochodzącymi z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa – zgodnie z art. 331a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Następnie ustawą z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (Dz. U. poz. 1114) zwiększono kwotę maksymalnego limitu wydatków budżetu państwa na 2023 r. do kwoty 1,5 mld zł. Działania te dały efekty w latach 2021-2023, co zostało zaprezentowane na poniższym wykresie.



W ustawie budżetowej na 2024 r. środki na realizację programu BSK zostały zaplanowane w wysokości maksymalnego limitu ustawowego, tj. 1 mld zł. Wg informacji uzyskanych z Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK), wg stanu na dzień 24 stycznia 2024 r., który jest operatorem programu BSK, łączne zapotrzebowanie wynikające z wniosków złożonych w 2023 r. (które nie zostały zakwalifikowane w 2023 r. ze względu na niewystarczające środki) i 2024 r., w tym również wnioski w trakcie oceny formalnej, przekroczyło kwotę

planowanego zasilenia na rok 2024 o 892,8 mln zł. Wnioski które wpłyną do BGK w 2024 r. zostaną zakwalifikowane z limitu 2025 r., a więc pomniejszą limit 2025 r. Przesądzone wydaje się, że w przypadku braku zwiększenia puli dostępnych środków na program BSK problem ich braku będzie się nawarstwiał. Uwzględniając dynamikę wzrostów z lat 2020-2023 prognozuje się, że w 2024 r. zostaną złożone wnioski w wysokości co najmniej 3,7 mld zł. Co oznacza, że limity wydatków określone w przepisach regulujących program BSK są niewystarczające w stosunku do zgłaszanego przez samorządy zapotrzebowania.

Brak zwiększenia limitów na realizację programu BSK w latach 2024-2025 będzie stanowiło również zagrożenie dla realizacji inwestycji Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększenia Odporności B3.5.1 „Inwestycje w energooszczędne budownictwo mieszkaniowe dla gospodarstw domowych o niskich i średnich dochodach”. Inwestycja jest częściowo finansowana ze środków KPO (150 mln EUR), natomiast 432,4 mln EUR finansowane będzie ze środków budżetu państwa, będących w dyspozycji Ministra Rozwoju i Technologii (środki Funduszu Dopłat).

Niewykorzystany potencjał pustostanów komunalnych

Według Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań 2021 r. w Polsce jest 1,8 mln mieszkań niezamieszkałych, z czego własność gminy stanowi 113 336 lokali. Większość gminnych pustostanów znajduje się na terenie miast (102 950 lokali). Zgodnie z Narodowym Spisem Powszechnym:

- ✓ 14,1 % pustostanów gminnych nie ma ustępu,
- ✓ 35,8% nie ma gazu z sieci, a
- ✓ 44,5% nie ma centralnego ogrzewania.

Pustostany gminne wymagają zatem znacznych nakładów finansowych w celu przywrócenia ich do użytkowania.

Gminy coraz chętniej zwracają się do tej rezerwy lokalowej. Już obecnie jest to jeden z coraz istotniejszych elementów programy BSK. W 2023 r. zakwalifikowanych zostało 200 wniosków gmin o wsparcie remontu gminnych pustostanów, na kwotę wsparcia 150 mln zł. W ramach tych wniosków przywróconych do użytkowania w ramach mieszkaniowego zasobu gminy będzie 1294 lokale mieszkalne.

Zgodnie z powyższymi danymi Narodowego Spisu Powszechnego, gminy posiadają jednak znacznie większy zasób, który mógłby stanowić istotne wsparcie dla zaspokajania lokalnych potrzeb mieszkaniowych. Odpowiedzią powinno być zwiększenie dostępności finansowego wsparcia na ten cel w ramach programu BSK. Jest to rozwiązanie już sprawdzone i ekonomicznie uzasadnione, ze względu na ograniczoną dostępność gruntów pod budownictwo mieszkaniowe. Zwiększenie dostępności wsparcia na tego typu inwestycje będzie miało pozytywny wpływ na zahamowanie trendu wyzbywania się przez gminy „trudnego”, wymagającego inwestycji zasobu.

Program SBC

Nie można także nie uwzględnić wzrastającego potencjału społecznego sektora mieszkaniowego. Programem kompatybilnym do programu BSK jest program SBC³⁾. BGK udziela towarzystwom budownictwa społecznego (TBS)/społecznym inicjatywom mieszkaniowym (SIM), spółdzielniom mieszkaniowym i spółkom gminnym z własnych środków kredyty oferowane na preferencyjnych warunkach na budowę mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu (kwota udzielonego finansowania zwrotnego ma wynieść 4,5 mld zł w okresie 10 lat realizacji programu SBC, tj. 450 mln rocznie).

Program SBC w liczbach

- ✓ utworzony w 2015 r. program SBC rozpoczął swoje funkcjonowanie w 2016 r.;
- ✓ założeniem programu jest budowa w ciągu 10 lat 30 tys. mieszkań;
- ✓ w ciągu tego okresu w ramach dotychczasowych 15 edycji zakwalifikowano 482 wnioski na budowę 26.846 mieszkań o wartości inwestycji 9,7 mld zł, na kwotę kredyty 4 mld zł.

Inwestorzy programu SBC (głównie SIM/TBS) mogą łączyć preferencyjny kredyt ze środkami uzyskanymi przez gminę na mieszkania na wynajem w ramach programu BSK. Gmina może uzyskać bezzwrotne finansowe wsparcie z Funduszu Dopłat na ten cel w wysokości do 35% kosztów przedsięwzięcia, a jeżeli realizowane przez SIM/TBS mieszkania będą wynajmowane gminie w celu podnajmowania osobom spełniającym kryteria uzyskania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, wówczas wysokość wsparcia z Funduszu Dopłat wynosi do 80% kosztów przedsięwzięcia.

Zmiany przeprowadzone w ostatnich latach w obszarze finansowania budownictwa społecznego (w tym przede wszystkim wyższe wsparcie z Funduszu Dopłat w ramach programu BSK oraz zmiana zasady wypłaty środków

³⁾ Kredytów udziela Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków własnych (docelowo 4,5 mld zł), na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa; z budżetu państwa pokrywana jest dopłata do preferencyjnego oprocentowania.

z refinansowania na prefinansowanie) spowodowały znaczne zwiększenie aktywności inwestorów w tym obszarze. Świadczy o tym jesienna edycja programu SBC, w ramach której inwestorzy złożyli 111 wniosków, na kwotę kredytu 2,9 mld zł, czyli kwotę przekraczającą dostępną na program środki. Wnioski dotyczyły realizacji 10,2 tys. mieszkań, z czego 6,5 tys. ma być współfinansowane grantem z Funduszu Dopłat.

Mając na uwadze powyższe, również w zakresie programu SBC, należy podjąć kompatybilne działania do tych, które mają zwiększyć limity na realizację programu BSK w latach 2024-2025. Zgodnie z obecnymi założeniami programu SBC, w 2024 r. odbędą się dwie ostatnie edycje programu, a na 2025 r. przewidziane jest jedynie zasilenie Funduszu Dopłat, przeznaczonych na dopłaty dla BGK. Konieczne jest podjęcie prac z BGK w celu kontynuacji instrumentu wsparcia w kolejnych latach. Wymaga to dalszych analiz w celu dostosowania instrumentu do aktualnych warunków rynkowych. Do tego czasu, w krótkim okresie proponuje się wydłużenie aktualnego programu SBC o 1 rok, dając możliwości składania przez inwestorów wniosków o finansowanie zwrotne również w 2025 r. Działanie takie będzie wymagało zwiększenia limitów wydatków budżetowych określonych w ustawach regulujących ten program.

1.2. Ryzyko utraty społecznego charakteru przez zasoby mieszkaniowe realizowane z udziałem środków publicznych w ramach programów rządowych kierowanych do osób o ograniczonych dochodach

a) Komunalne potrzeby mieszkaniowe:

W 2022 r. liczba gospodarstw domowych, które oczekiwały na najem mieszkania od gminy wyniosła ponad 126,4 tys. Spośród wszystkich gospodarstw domowych, oczekujących na najem mieszkania od gminy, w 2022 r. blisko 70,2 tys. (55,5%) oczekiwało na lokal socjalny. Najwięcej oczekujących znajdowało się w miastach – 91,3% wszystkich. Spośród prawie 70,2 tys. wniosków o najem mieszkania socjalnego od gminy blisko 57,0% stanowiły wnioski w ramach realizacji wyroków eksmisyjnych.

Gospodarstwa domowe oczekujące na najem lokali mieszkalnych oraz tymczasowych pomieszczeń z mieszkaniowego zasobu gminy – wg stanu na 31 grudnia 2022 r.

	Ogółem	Najem socjalny lokali		Najem tymczasowych pomieszczeń
		razem	w tym ramach realizacji wyroków eksmisyjnych	
Polska	126 425	70 192	40 026	16 537
miasta	108 565	64 070	39 283	16 406
wieś	17 860	6 122	743	131
Polska = 100%				
miasta	85,9	91,3	98,1	99,2
wieś	14,1	8,7	1,9	0,8

źródło: Główny Urząd Statystyczny (GUS).

Powyższe dane wskazują, że luka mieszkaniowa w gminach jest nadal znaczna. Tymczasem pomimo rozwoju opisanych w pkt 1 programów wsparcia samorządów w realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej kierowanej do osób niezamożnych, liczba lokali mieszkalnych posiadanych przez te samorzady sukcesywnie się zmniejsza:

Rok	1995	2000	2005	2009	2015	2020	2022
Liczba mieszkań w zasobach komunalnych	1 732 882	1 371 409	1 248 779	1 062 780	886 667	806 666	778 752
Zmniejszenie liczby mieszkań w stosunku do 1995 r. (w %)		21%	28%	39%	49%	53%	55%

źródło: GUS.

W latach 1995-2022 zasób mieszkań komunalnych zmniejszył się o ponad połowę. Największy spadek liczby mieszkań komunalnych odnotowano pomiędzy 1995 a 2000 r. (zmniejszenie zasobu o ponad 20%) i pomiędzy 2005 a 2009 r. (17%). Spadek w ostatnich latach, pomimo mniejszej dynamiki, nadal postępuje, niezależnie od wspomnianych wyżej form wsparcia samorządów. Jest to w dużej mierze efektem podejmowanych przez gminy

decyzji o wyodrębnianiu na własność lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego na rzecz dotychczasowych najemców. Działania takie uszczuplają zasób mieszkaniowy gminy nie zapewniając jednocześnie środków na jego odtworzenie. Stosowany często w ich przypadku instrument bonifikat, sprawia bowiem, że uzyskana cena nie pozwala na utworzenie nowego lokalu mieszkalnego. Problem wydaje się tym większy, że możliwością wyodrębnienia na własność objęte mogą być także lokale utworzone lub wyremontowane z wykorzystaniem środków publicznych. Co prawda w przepisach przewidziano minimalny okres, w jakim takie wyodrębnienie może zostać dokonane, jednak jest on stosunkowo krótki wynosząc w przypadku wsparcia w ramach programu BSK jedynie 15 lat. Wychodząc z założenia, że zasób mieszkań realizowanych z udziałem środków publicznych powinien w możliwie najszerszym zakresie służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osób wymagających interwencji państwa, konieczne jest zagwarantowanie jego dostępności dla określonej grupy społecznej w długim okresie, przy zachowaniu określonych warunków najmu.

b) Społeczne budownictwo czynszowe realizowane przez TBS/SIM

Znaczenie społecznego budownictwa czynszowego, w tym przede wszystkim TBS i SIM, jest niezaprzeczalne dla rozwoju mieszkalnictwa na wynajmu w Polsce. Obecnie pełnią one ważną rolę w zaspokajaniu mieszkaniowych potrzeb lokalnych społeczności. Zasadnicze ramy prawne dla funkcjonowania TBS-ów i SIM-ów wyznaczyła ustawa z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, która obowiązuje od 28 grudnia 1995 r. Pierwotnym i podstawowym celem tych podmiotów była budowa lokali mieszkalnych na wynajem (bez możliwości dojścia do własności) dla osób o umiarkowanych dochodach, których nie stać na zakup własnego mieszkania na rynku komercyjnym, a ich dochody uniemożliwiają im nabycie prawa do mieszkania komunalnego.

W następstwie nowelizacji ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa dokonanej ustawą z dnia 19 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. poz. 1180) dodany został m.in. istotny rozdział 4b, który usankcjonował procedurę wyodrębnienia na własność lokali wybudowanych na wynajem przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez BGK, tym samym burząc pierwotną ideę rządowego programu mieszkaniowego współfinansowanego środkami byłego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM). W następstwie kolejnej nowelizacji ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, dokonanej na gruncie przepisów ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 11, z późn. zm.), umożliwiono sprzedaż mieszkań nie tylko tych wybudowanych ze środków KFM, ale także powstałych z udziałem finansowania zwrotnego programu SBC (model finansowania wprowadzony przepisami ustawy z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw – Dz. U. poz. 1582). Ponadto wprowadzono możliwość zawarcia przez najemcę z TBS umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniającej rozliczenie partycypacji.

Według stanu na 22 marca 2024, dotychczas wyodrębniono 6 184 mieszkania zrealizowane przez spółdzielnie mieszkaniowe ze środków KFM, i 20 mieszkań TBS (skala ograniczona ze względu na konieczność uzyskania zgody zgromadzenia wspólników, walnego zgromadzenia akcjonariuszy albo walnego zgromadzenia TBS) - na około 98 tys. wybudowanych lokali. W ramach aktualnego programu SBC nie odnotowano jeszcze wyodrębnienia lokali mieszkalnych na własność. Przy czym podkreślenia wymaga, że możliwość zawarcia przez najemcę z TBS umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, uwzględniającej rozliczenie partycypacji, dotyczy wyłącznie nowych przedsięwzięć, realizowanych na podstawie wniosków o kredyt złożonych od stycznia 2022 r., i zgodnie z aktualnymi przepisami z wnioskiem o taką zmianę można wystąpić dopiero po spłacie przez TBS kredytu (finansowanie zwrotne udzielane jest przez BGK na okres nie dłuższy niż 30 lat).

Rozwiązania te, w obliczu rosnącego deficytu mieszkań na wynajem spowodowanego wzrostem stóp procentowych i napływu uchodźców z Ukrainy, są nieadekwatne do realiów na rynku mieszkaniowym, gdzie popyt na takie mieszkania jest rekordowo wysoki, a ceny najmu niejednokrotnie przekraczają możliwości finansowe potencjalnych najemców.

Należy mieć również na uwadze pierwotny cel jaki przyświecał ustawodawcy rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego współfinansowanego środkami z KFM i programu SBC – zakaz sprzedaży mieszkań powstałych z udziałem środków pochodzących z budżetu państwa, a więc takich, które powinny służyć obywatelom w najbardziej efektywny sposób. Ta właśnie efektywność leżała u podstaw głównego założenia programu SBC w oryginalnej wersji, jakim był tzw. „łańcuch przeprowadzek”, pozwalający na rotację najemców i możliwość zamieszkania w miejscu adekwatnym do aktualnych potrzeb, w tym z uwzględnieniem aktualnego miejsca pracy (umożliwiając migrację za pracą na terenie Polski). Idea ta została rozmyta przez ww. nowelizacje, które umożliwiły wykup mieszkań przeznaczonych na wynajem.

Ponadto trzeba zauważyć, że najemcę, którego stać na zapłatę ceny rynkowej za mieszkanie znajdujące się w zasobie mieszkań na wynajem należącym do spółki działającej w formule TBS/SIM, równie dobrze stać na kupno mieszkania

na wolnym rynku. Tym samym bezzasadne wydaje się uszczuplenie i tak ograniczonego zasobu mieszkań na wynajem.

1.3. Nieobiektywna procedura rekomendacji priorytetowego rozpatrywania wniosków w ramach programu BSK

Ustawą z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1463) wprowadzono do regulacji programu BSK nowe przepisy – art. 8 ust. 3a i 3b ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych. Weszły one w życie 1 sierpnia 2023 r. Na wniosek beneficjenta wsparcia, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może udzielić BGK rekomendacji priorytetowego rozpatrzenia wniosku o finansowe wsparcie złożonego przez tego beneficjenta. Objęty rekomendacją wniosek o finansowe wsparcie BGK rozpatruje poza kolejnością.

Rekomendacji minister może udzielić, jeżeli realizacja przedsięwzięcia objętego wnioskiem o finansowe wsparcie jest uzasadniona:

- 1) wpływem tego przedsięwzięcia na realizację zasady zrównoważonego rozwoju lub
- 2) priorytetowym znaczeniem realizacji tego przedsięwzięcia dla zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności lub
- 3) powiązaniem tego przedsięwzięcia z realizacją innych przedsięwzięć lub realizacją infrastruktury społecznej.

Tak skonstruowane przepisy nie są bezstronne i nie pozwalają na podjęcie obiektywnej decyzji, bowiem każdą inwestycję w społeczne i komunalne budownictwo mieszkaniowe (czyli de facto każdy wniosek złożony w ramach programu, spełniający kryteria ustawowe) należy uznać za równie ważną, potrzebną i stanowiącą priorytet dla polityki mieszkaniowej. Każda zgłaszana inwestycja sprzyja realizacji zasady zrównoważonego rozwoju i każda jest w jakiś sposób powiązana z realizacją innych gminnych przedsięwzięć.

Tym samym konieczna jest eliminacja wadliwych przepisów i ich modyfikacja, tak aby przy zachowaniu bezstronności, procedura udzielania wsparcia wspierała obiektywnie istotne przedsięwzięcia.

1.4. Braki w zasobie mieszkaniowym przeznaczonym dla studentów

W Polsce od lat utrzymuje się stan niedostatecznej liczby miejsc w domach studenckich, a popyt na mieszkania ze strony studentów jest zaspokajany na rynku najmu komercyjnego. Tymczasem rozwiązanie to jest wyraźnie droższe dla studentów, i powoduje dodatkowe obciążenie finansowe związane z utrzymaniem się w ośrodku akademickim. Problem ten dotyka przede wszystkim osób, które pochodzą z mniejszych ośrodków i przyjechały na studia do dużego miasta.

Uczelnie publiczne podejmują działania na rzecz zwiększenia bazy miejsc w domach studenckich (wg danych GUS w 2022 r. liczyła ona ponad 115 tys. miejsc), m.in. występując o dofinansowanie w tym zakresie z budżetu państwa. Działania te nie powodują jednak wyraźnej poprawy sytuacji, co wynika w dużej mierze z niedostatecznej ilości środków, które mogą być przeznaczone na takie dofinansowanie.

1.5. Miejsca parkingowe

Ustawą z dnia 26 stycznia 2023 r. o zmianie ustaw w celu likwidowania zbędnych barier administracyjnych i prawnych (Dz. U. poz. 803) wprowadzono na poziomie krajowym minimalny współczynnik liczby miejsc postojowych przewidzianych do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej lokalizowanej w trybie określonym w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195) zwanej dalej „specustawą mieszkaniową”. O zmianę tych przepisów wnioskują zarówno inwestorzy, jak i samorzady. Ich aktualne brzmienie ogranicza bowiem możliwość modyfikacji tego wskaźnika przez gminę i uniemożliwia dostosowanie go do lokalnych uwarunkowań w danej miejscowości, uwzględniających np. lokalizację terenu inwestycji, stopień rozwoju transportu publicznego, czy sieci dróg rowerowych, tak jak jest to ustalane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Stanowi to również istotną barierę dla rozwoju budownictwa komunalnego i społecznego.

1.6. Pomoc de minimis w kontekście ustawy o gospodarce nieruchomościami i w ramach działalności społecznych agencji najmu

Obecne przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.) dotyczące pomocy de minimis są wynikiem negocjacji prowadzonych z Komisją Europejską w sprawie ustalenia nowych zasad sprzedaży prawa własności gruntów na rzecz przedsiębiorców będących użytkownikami wieczystymi tych gruntów. Zgodnie z wytycznymi Komisji Europejskiej do ustawy o gospodarce nieruchomościami wprowadzono szeroka formułę stosowania przepisów dotyczących pomocy de minimis. W konsekwencji przepisami dotyczącymi pomocy de minimis objęto również czynności wnoszenia aportem nieruchomości do spółki przez gminę jako wkład lub wyposażenie nowo tworzonej samorządowej osoby prawnej. Biorąc pod uwagę, że wnoszone grunty służą zwykle realizacji usług w ogólnym interesie gospodarczym i stanowią tym samym inny rodzaj pomocy, ograniczenie wartości aportów do wysokości limitu pomocy de minimis nie jest właściwe i nie odpowiada celom ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Konieczne jest zatem wprowadzenie zmian w ww. ustawie, które ograniczą możliwość stosowania przepisów dotyczących pomocy de minimis wyłącznie do przypadków zbywania na rzecz użytkowników wieczystych gruntów wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej.

Z dniem 1 stycznia 2024 r. weszło w życie nowe rozporządzenie Komisji Europejskiej w przedmiocie pomocy de minimis, tj. rozporządzenie Komisji (UE) 2023/2831 z dnia 13 grudnia 2023 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis (Dz. Urz. UE L, 2023/2831 z 15.12.2023), które zastąpiło rozporządzenie Komisji (UE) nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis (Dz. Urz. UE L 352 z 24.12.2013, str. 1, z późn. zm.). Rodzi to konieczność dostosowania do tej zmiany przepisów dotyczących stosowania pomocy de minimis w kontekście działalności społecznych agencji najmu. W przeciwnym razie z końcem 30 czerwca 2024 r. (tj. z dniem zakończenia okresu przejściowego, w jakim mogą być stosowane przepisy dotychczasowego rozporządzenia Komisji w tym przedmiocie) wygaśnie możliwość udzielania pomocy właścicielom wydzierżawiającym mieszkania i domy jednorodzinne społecznym agencjom najmu w postaci zwolnień podatkowych. W związku z zakończeniem okresu przejściowego, w jakim mogą być stosowane przepisy dotychczasowego rozporządzenia Komisji niezbędne jest dokonanie zmian również w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2024 r. poz. 386, z późn. zm.). Zmiana ma na celu zapobiec sytuacji, w której odpadnie podstawa do udzielenia pomocy de minimis na rzecz dotychczasowych użytkowników wieczystych gruntów wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej, które ulegną przekształceniu w 2024 r. i w latach następnych.

1.7. Brak na gruncie ustawowym podstaw prawnych do wdrożenia rozwiązań umożliwiających wydawanie świadectwa uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości według nowego wzoru

Prace nad modyfikacją wzoru świadectwa uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości wynikają z potrzeby zrealizowania przepisów ustawy z dnia 22 listopada 2018 r. o dokumentach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1006, z późn. zm.), w której stworzono system bezpieczeństwa dokumentów publicznych. System ten opiera się na skatalogowaniu szeregu funkcjonujących obecnie w obiegu prawnym dokumentów w poszczególnych kategoriach dokumentów publicznych w zależności od ich znaczenia dla bezpieczeństwa państwa oraz przypisaniu tym dokumentom wymaganych minimalnych zabezpieczeń przed fałszerstwem. W przepisach przywołanej ustawy na emitentów dokumentów publicznych nałożono obowiązek dostosowania, w określonym czasie, funkcjonujących obecnie dokumentów do wymogów związanych z zabezpieczeniami, jeżeli dokumenty te wymogów tych nie spełniają. Zgodnie z § 3 pkt 18 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 11 lipca 2019 r. w sprawie wykazu dokumentów publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 2329) świadectwo nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości zostało zaliczone do kategorii trzeciej dokumentów publicznych. Jednocześnie obecny wzór świadectwa, określony w załączniku nr 2 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dz. U. z 2021 r. poz. 2006, z późn. zm.), nie spełnia żadnego z wymogów dotyczących minimalnych zabezpieczeń przed fałszerstwem przewidzianych dla trzeciej kategorii dokumentów publicznych, stąd niezbędne jest dostosowanie obecnego wzoru do nowych wymogów. Docelowo nowy wzór świadectwa określony zostanie w ww. rozporządzeniu w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, niemniej jednak na gruncie ustawowym brak jest obecnie podstaw prawnych umożliwiających wdrożenie planowanych rozwiązań w tym zakresie.

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

Rekomendowane rozwiązania:

Ad pkt 1.1

Dla realizacji gminnych inwestycji mieszkaniowych proponuje się podwyższenie w 2024 i 2025 r. maksymalnego limitu wydatków budżetu państwa, do wysokości których może zostać zasilony Fundusz Dopłat z przeznaczeniem na program BSK. Proponuje się również zagwarantowanie środków budżetowych na ten cel do 2030 r. – co pozwoli gminom na odpowiedzialne planowanie inwestycji mieszkaniowych w kolejnych latach. Większa dostępność środków na realizację programu BSK da samorządom poczucie dostępności stabilnego finansowania, a zatem ułatwi planowanie inwestycji mieszkaniowych, które są kosztochłonne i czasochłonne, tym samym wymagają długofalowego planowania i realizacji. Stabilne i dostępne finansowanie będzie silnym sygnałem dla samorządów do podejmowania się czynności przygotowujących przedsięwzięcia mieszkaniowe, dając niejako gwarancję (podwyższenie limitów zakłada dostosowanie istotnie wzrastającego zapotrzebowania zgłaszanego przez gminy) uzyskania wsparcia w momencie gotowości operacyjnej do realizacji przedsięwzięcia. Brak interwencji utrudni realizację inwestycji mieszkaniowych przez gminy i SIM/TBS, a także będzie stanowić barierę w możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez osoby zainteresowane taką formułą najmu mieszkania.

Zwiększone limity wydatków budżetowych na realizację programu BSK pozwolą również na znaczne zwiększenie skali inwestycji w remonty gminnych pustostanów. Mając na uwadze zdefiniowaną w ramach Narodowego Spisu Powszechnego 2021 r. liczbę pustostanów w zasobach gminnych (113 336 lokali), zakładając dalszy wzrost zainteresowania beneficjentów programu BSK tego typu przedsięwzięciami (do minimum 15% sumy udzielonego wsparcia w ramach programu w 2024 r., a w kolejnych latach nawet do 20%), uwzględniając w kalkulacjach dynamikę średnioroczną cen towarów i usług (zgodnie z wytycznymi Ministra Finansów dotyczącymi stosowania jednolitych wskaźników makroekonomicznych będących podstawą oszacowania skutków finansowych projektowanych ustaw. Aktualizacja – październik 2023 r.), zakłada się że przeznaczenie do 2030 r. na remonty gminnych pustostanów kwoty 10 mld zł, pozwoli na przywrócenie do użytkowania nawet 75 tys. lokali. Zatem można zakładać, że do 2030 r. wyremontowane zostanie nawet 66% pustostanów gminnych według NSP 2021 r.

Zwiększeniu limitów na realizację programu BSK w latach 2024-2025 powinno towarzyszyć również zwiększenie limitów wydatków budżetowych na program SBC. Celem takiego zabiegu jest, aby oba programy były kompatybilne, gdyż inwestorzy z programu SBC w przeważającej mierze korzystają również ze środków z programu BSK w ramach dozwolonego montażu finansowego (przepisy regulujące oba programy dopuszczają współfinansowanie jednej inwestycji mieszkaniowej z programu SBC i programu BSK, określając przy tym dodatkowe warunki, jakie muszą być spełnione). Na chwilę obecną akceptowalnym dla BGK rozwiązaniem jest przedłużenie aktualnego programu SBC o 1 rok (przesunięcie ostatecznego terminu na składanie wniosków z 2024 r. na 2025 r.) z jednoczesnym zwiększeniem budżetu programu SBC z 4,5 mld zł na 7 mld zł (środki BGK). Jest to kwota odpowiadająca zgłaszanemu przez inwestorów z programu SBC zapotrzebowaniu na środki zwrotne i która pozwoli na równomierny rozwój mieszkalnictwa na wynajem. Proponowanemu zwiększeniu budżetu programu SBC ze strony BGK musi towarzyszyć wzrost wydatków budżetowych na dopłatę do preferencyjnego oprocentowania, o której mowa w art. 15 ust. 2 pkt ustawy dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz w art. 45 ust. 1 pkt 2 i 3 w ustawie z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe. Wiąże się to z koniecznością zmiany maksymalnych limitów wydatków budżetu państwa określonych w przepisach regulujących program SBC. Formuła wsparcia zwrotnego w kolejnych latach wymagać będzie dodatkowych analiz i rozmów z BGK, i zostanie objęta kolejną inicjatywą legislacyjną. Proponowane działanie, polegające na czasowym zwiększeniu dostępności środków kredytowych dla inwestorów SBC (do momentu określenia kolejnego instrumentu wsparcia), odpowiada w dużym stopniu zgłaszanemu przez inwestorów zapotrzebowaniu. Jak wspomniano wcześniej, w ramach jesiennej edycji programu SBC inwestorzy złożyli 111 wniosków na kwotę 2,9 mld zł, podczas gdy kwalifikacja mogła nastąpić na kwotę 830 mln zł, pozostawiając tym samym wnioski na ponad 2 mld zł bez finansowania. Proponowane działanie będzie zatem sygnałem dla inwestorów do podejmowania się przygotowania kolejnych inwestycji.

Ponadto w projekcie ustawy proponuje się rozszerzenie zakresu dokumentacji pozyskiwanej w toku konkursów przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa na potrzeby tworzenia i uzupełniania zasobu służącego ułatwieniu realizacji przedsięwzięć mieszkaniowych, o którym mowa w art. 7g ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych. Dotychczasowe określenie tego zasobu, jako zasobu projektów budowlano-architektonicznych i technicznych, nie oddawało prawidłowo charakteru dokumentacji pozyskiwanej od wykonawców, która swoim zakresem wykracza poza te projekty, obejmując np. kosztorysy, przedmiary lub koncepcje wielobranżowe, których pozyskanie jest istotne dla pełniejszego ułatwienia zainteresowanym podmiotom prowadzenia przedsięwzięć, niż same projekty dotychczas ujęte w nowelizowanym rozdziale 2a, a dodatkowo nowy szerszy opis zasobu pozwoli na

elastyczniejsze pozyskiwanie dokumentacji projektowych w przyszłości, przy ewentualnej potrzebie pozyskania dodatkowej dokumentacji.

Ad pkt 1.2

Proponuje się modyfikację dotychczasowych zasad finansowania budownictwa społecznego czynszowego z udziałem środków z programu BSK i programu SBC w celu zagwarantowania długofalowego efektu inwestycji wspieranych ze środków budżetu państwa, z uwzględnieniem społecznego charakteru tworzonego zasobu mieszkaniowego. W tym zakresie proponuje się przywrócenie przepisów o całkowitym zakazie wyodrębniania na własność lokali wybudowanych w ramach programu SBC oraz wydłużenie okresu (obecnie 15 lat) po jakim mogą zostać wyodrębnione na własność lokale mieszkalne utworzone z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego w ramach programu BSK do 25 lat. Proponuje się także aby po upływie tego okresu ewentualna sprzedaż mogła nastąpić wyłącznie po cenie rynkowej (bez bonifikaty) a uzyskanie środki przeznaczone były na tworzenie nowego lub modernizację istniejącego mieszkaniowego zasobu gminy.

Mając jednak na uwadze ochronę konstytucyjnej zasady praw nabytych, to do lokali mieszkalnych wybudowanych z wykorzystaniem wsparcia w ramach programu SBC udzielonego przed wejściem w życie projektowanych rozwiązań, będą stosowane przepisy dotychczasowe. Stosowanie przepisów dotychczasowych w odniesieniu do lokali utworzonych lub wyremontowanych w ramach programu BSK dotyczyć będzie jedynie okresu, po którego upływie możliwe będzie ich wyodrębnienie.

Działaniem kompatybilnym z powyższymi rozwiązaniami, mającym na celu zabezpieczenie lokatorom stabilnego najmu w godnych i stabilnych warunkach, będzie zagwarantowanie udziału lokalnego samorządu w radzie nadzorczej spółki TBS. Aktualnie obowiązujące przepisy dają jedynie taką możliwość, z której gminy nie zawsze korzystają. Udział przedstawicieli gminy w radzie nadzorczej TBS byłby gwarantem zachowania społecznego charakteru zasobów, również w przypadku zasobów TBS prywatnych (bez udziału gminy).

Ad pkt 1.3

Zmodyfikowana zostanie procedura rekomendowania przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa priorytetowego rozpatrzenia wniosku o finansowe wsparcie złożonego przez beneficjenta finansowego wsparcia w ramach programu BSK – w celu przywrócenia kwalifikacji do finansowego wsparcia opartej na obiektywnych przesłankach. Proponuje się aby priorytetem objęte zostały inwestycje współfinansowane ze środków KPO (ze względu na ich kosztochłonność związaną z podwyższoną energooszczędnością) oraz współfinansowane kredytem w ramach programu SBC – jednak bez udziału już ministra do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, czyli wyłącznie na podstawie obiektywnych i jednoznacznych przesłanek.

Ad pkt 1.4

Działaniem, które prowadzić będzie do wyraźnej poprawy sytuacji w zakresie dostępności powierzchni zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów, będzie umożliwienie finansowania służącym temu celowi inwestycji ze środków Funduszu Dopłat, w ramach programu BSK. Do nowego typu finansowanych przedsięwzięć stosowane będą zasady obowiązujące dla inwestycji w zasób lokali komunalnych czy społecznych czynszowych, z założeniem wydzielenia na ten typ inwestycji osobnej puli środków, dostępnej w pierwszej połowie roku (podobnie jak ma to miejsce w przypadku finansowania tworzenia mieszkaniowego zasobu gminy, inwestycji SIM/TBS, czy też przedsięwzięć infrastrukturalnych).

Ad pkt 1.5

W specustawie mieszkaniowej proponuje się rezygnację z określania na poziomie krajowym minimalnego współczynnika liczby miejsc postojowych przewidzianych do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej i powrót do zasad obowiązujących przed 2023 r. W uchwałach o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przyjmowanych na podstawie specustawy mieszkaniowej nadal będzie ustalana minimalna liczba miejsc postojowych, pozostanie także przepis upoważniający radę gminy do określenia w lokalnych standardach urbanistycznych liczby miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej.

Ad pkt 1.6

W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami proponuje się przywrócenie brzmienia art. 10 ust. 5 ustawy sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1463) oraz dodanie do art. 69a ustępu 1a. Celem tych zmian jest ograniczenie obligatoryjnego udzielania pomocy publicznej w ramach limitu pomocy de minimis wyłącznie do przypadków sprzedaży gruntów wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej ich

użytkownikom wieczystym. Rozwiązanie to w pełni koresponduje z intencją ustawodawcy oraz zakresem uzgodnień z Komisją Europejską w procesie negocjacji rynkowego modelu odpłatności za grunty wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej.

W celu kontynuacji możliwości udzielania wsparcia jako pomocy de minimis w kontekście współpracy ze społecznymi agencjami najmu proponuje się dostosowanie przepisów ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa do zmian wprowadzonych w związku z wejściem w życie rozporządzenia Komisji (UE) 2023/2831 z dnia 13 grudnia 2023 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis.

Ad pkt 1.7

W ustawie o gospodarce nieruchomościami przewiduje się wprowadzenie przepisu określającego nową formę świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości – spersonalizowana dwustronna karta identyfikacyjna. Jednocześnie, mając na uwadze postępujący rozwój cyfryzacji wszelkiego rodzaju usług, w ramach modyfikacji wzoru świadectwa proponuje się również udostępnienie tego dokumentu w aplikacji mobilnej mObywatel. Zakłada się również, że fotografia rzeczoznawcy majątkowego (w przypadku osób posiadających obywatelstwo polskie) pobierana będzie z Rejestru Dowodów Osobistych (RDO), a nie jak dotychczas załączana przez kandydatów na rzeczoznawców majątkowych do wniosku o nadanie uprawnień. W tym celu niezbędne jest stworzenie ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa podstaw prawnych do tego rodzaju działań. Ponieważ dostęp do RDO jest obecnie ograniczony do ściśle wskazanych podmiotów, przewiduje się zmianę art. 66 ust. 3 ustawy o dowodach osobistych poprzez dopisanie ministra właściwego do spraw budownictwa (...) do kręgu podmiotów uprawnionych do korzystania z danych RDO udostępnianych w trybie pełnej teletransmisji.

Dodatkowo projektem ustawy korygowane są wątpliwości interpretacyjne w zakresie przepisów ustawy:

- 1) z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304);
- 2) z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.);
- 3) z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) oraz
- 4) z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami .

Planowane narzędzie interwencji: opcja legislacyjna – ustawa o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw.

Inne analizowane rozwiązania (przyczyna niezastosowania): nie jest możliwe pozalegisacyjne rozwiązanie problemu – zagadnienia objęte nowelizacją stanowią już materię przepisów ww. ustaw.

Oczekiwany efekt: ułatwienie realizacji inwestycji mieszkaniowych w formule mieszkalnictwa czynszowego, w tym gminnego, zachęta dla gmin do podejmowania się inicjatyw mających na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób o niskich i przeciętnych dochodach oraz zagrożonych wykluczeniem społecznym, poprzez m.in. zwiększenie limitów dla programu BSK i SBC w latach 2024 i 2025, usunięcie części barier prawnych oraz wątpliwości interpretacyjnych dotyczących realizacji i wspierania inwestycji mieszkaniowych.

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

Problematyka dotycząca proponowanej regulacji jest związana z funkcjonowaniem krajowych instrumentów wsparcia mieszkalnictwa, w tym społecznego budownictwa czynszowego, stąd szczegółowe problemy, na które odpowiada regulacja, są osadzone w praktyce i doświadczeniach sektora krajowego – z tym zastrzeżeniem, że w większości państw UE mieszkania dostępne cenowo zapewniają systemy podaży społecznych mieszkań czynszowych. Są one oparte na instrumentach i programach wsparcia o zbliżonym do Polski zakresie i charakterze, jeżeli uwzględnia się ważną rolę, jaką pełnią samorządy lokalne, niejednokrotnie dedykowaną wyłącznie temu sektorowi odrębną grupę inwestorów kwalifikowanych (analogicznie jak sektor SIM/TBS w Polsce), jak również zwrotne lub bezzwrotne formy wsparcia z budżetu państwa.

Projektowane regulacje nie wprowadzają nowych instrumentów wsparcia. Zakłada się jedynie modyfikację mechanizmu finansowania w ramach istniejących już narzędzi wsparcia.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
-------	----------	---------------	---------------

BGK	1	Ministerstwo Rozwoju i Technologii (MRiT)	Zmiana trybu udzielania przez BGK finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięć finansowych w ramach programu BSK. Uwzględnienie nowego typu beneficjenta (uczelnie publiczne) w regulacjach dot. udzielania finansowego wsparcia.
Gminy	2477	Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji (MSWiA)	Możliwość wykorzystania proponowanych rozwiązań do zwiększenia zasobu mieszkaniowego służącego realizacji zadań własnych gminy bez konieczności angażowania dodatkowych środków finansowych na realizację inwestycji mieszkaniowych. Możliwość ustalenia minimalnego współczynnika liczby miejsc postojowych przewidzianych do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami.
Powiaty	380	MSWiA	Możliwość wykorzystania proponowanych rozwiązań do zwiększenia zasobu mieszkaniowego służącego realizacji zadań własnych bez konieczności angażowania dodatkowych środków finansowych na realizację inwestycji mieszkaniowych.
Związki międzygminne	215	MSWiA	Możliwość wykorzystania proponowanych rozwiązań do zwiększenia zasobu mieszkaniowego służącego realizacji zadań własnych gminy bez konieczności angażowania dodatkowych środków finansowych na realizację inwestycji mieszkaniowych.
Spółki gminne	brak danych, z uwagi na fakt, że nie są prowadzone szczegółowe statystyki w tym zakresie	MSWiA	Możliwość wykorzystania proponowanych rozwiązań do zwiększenia zasobu mieszkaniowego służącego realizacji zadań własnych gminy bez konieczności angażowania dodatkowych środków finansowych na realizację inwestycji mieszkaniowych.
SIM/TBS	242	MRiT	Możliwość wykorzystania proponowanych rozwiązań do zwiększenia zasobu mieszkaniowego służącego realizacji zadań własnych gminy bez konieczności angażowania dodatkowych środków finansowych na realizację inwestycji mieszkaniowych.
Obywatele (osoby oczekujące w kolejce na najem lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy)	126,3 tys. gospodarstw domowych (wg stanu na 31.12.2022 r.)	Źródło danych GUS	Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób o niskich i przeciętnych dochodach oraz zagrożonych wykluczeniem społecznym.
Uczelnie publiczne	142	Źródło danych Zintegrowany System Informacji o Szkolnictwie Wyższym i Nauce Pol-on	Możliwość wykorzystania proponowanych rozwiązań do zwiększenia zasobu powierzchni zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów
Studenci	1 223,6 tys.	Źródło danych Zintegrowany System Informacji o Szkolnictwie	Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w związku z odbywanym procesem kształcenia

		Wyższym i Nauce Pol-on	
Społeczne agencje najmu	7	MRiT	Zwiększenie skali działalności dzięki zapewnieniu możliwości kontynuowania wsparcia jako pomocy de minimis w ramach współpracy SAN z właścicielami mieszkań i domów jednorodzinnych
Rzeczoznawcy majątkowi	8232	Centralny Rejestr Rzeczoznawców Majątkowych	Zwiększenie pewności obrotu poprzez wdrożenie zabezpieczeń przed fałszerstwem wobec dokumentu, którym legitymuje się rzeczoznawca majątkowy. Możliwość posługiwania się świadectwem przy pomocy aplikacji mObywatel.
Deweloperzy	ok. 2000	Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów	Możliwość realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych na podstawie specustawy mieszkaniowej bez konieczności stosowania określonego na poziomie krajowym minimalnego współczynnika liczby miejsc postojowych.

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

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) oraz § 52 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2022 r. poz. 348) projekt ustawy zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie „Rządowy Proces Legislacyjny”. W ramach konsultacji publicznych projekt zostanie skierowany do związków zrzeszających jednostki samorządu terytorialnego (ZMP, UMP), inwestorów społecznego budownictwa czynszowego, organizacji społecznych zajmujących się mieszkalnictwem oraz środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych. Termin na zajęcie stanowiska zostanie wyznaczony na 21 dni od udostępnienia projektu.

Planowany termin skierowania projektu ustawy do opiniowania i konsultacji publicznych: kwiecień 2024 r.

W ramach opiniowania projekt ustawy otrzymają następujące podmioty:

1. Bank Gospodarstwa Krajowego;
2. Narodowy Bank Polski;
3. Krajowy Zasób Nieruchomości;
4. Polska Akademia Nauk;
5. Rada Główna Nauki i Szkolnictwa Wyższego.

W ramach konsultacji publicznych projekt ustawy otrzymają następujące podmioty:

1. Związek Banków Polskich;
2. Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego;
3. Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej;
4. Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy;
5. Stowarzyszenie Towarzystw Budownictwa Społecznego z siedzibą w Tarnobrzegu;
6. Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Poznaniu sp. z o.o. w Poznaniu;
7. Branżowa Komisja Dialogu Społecznego;
8. Unia Metropolii Polskich;
9. Unia Miasteczek Polskich;
10. Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce;
11. Związek Miast Polskich;
12. Związek Powiatów Polskich;
13. Instytut Rozwoju Miast i Regionów;
14. UM Wrocławia;
15. Obywatel TBS;
16. Krajowa Rada Mieszkańców TBS;
17. Stowarzyszenie Mieszkańców TBS Mieszkanie Naszych Możliwości;
18. Stowarzyszenie Partycypantów i Najemców Nasz Blok;
19. Stowarzyszenie Mieszkańców TBS Poznań;
20. Stowarzyszenie Mieszkańców TBS Marki;
21. Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań;
22. Inicjatywa Społeczna Mieszkańców Lubelskiego TBS;
23. Ruch Społeczny TBS Tarnobrzeg;

24. Fundacja Wolne Społeczeństwo z Poznania;
25. TBS Warszawa Południe;
26. Grupa PTBS najem z dojściem do własności z Poznania;
27. Fundacja Habitat for Humanity Polska;
28. Fundacja Instytut Rozwoju Budownictwa z siedzibą w Warszawie;
29. Towarzystwo Pomocy im. Św. Brata Alberta;
30. Polski Związek Firm Deweloperskich;
31. Krajowa Organizacja Rzeczoznawców Majątkowych;
32. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
33. Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych;
34. Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego;
35. Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych;
36. Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych;
37. Stołeczne Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych;
38. Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych „POLONIA”;
39. Związek Uczelni „InnoTechKraK”;
40. Związek Uczelni „Uczelnie Śląskie”;
41. Związek Uczelni „Związek Uczelni Lubelskich”;
42. Związek Uczelni „Związek Uczelni w Gdańsku im. Daniela Fahrenheita”;
43. Związek Uczelni „Związek Wielkopolskich Publicznych Uczelni Zawodowych”;
44. Konferencja Rektorów Akademickich Szkół Polskich;
45. Konferencja Rektorów Uniwersytetów Polskich;
46. Polska Komisja Akredytacyjna;
47. Akademia Młodych Uczonych;
48. Narodowa Agencja Wymiany Akademickiej;
49. Konferencja Rektorów Polskich Uczelni Technicznych;
50. Konferencja Rektorów Akademickich Uczelni Medycznych;
51. Konferencja Rektorów Uczelni Artystycznych;
52. Konferencja Polonistyk Uniwersyteckich;
53. Konferencja Rektorów Uczelni Pedagogicznych;
54. Konferencja Dziekanów Wydziałów Przyrodniczych Uniwersytetów Polskich;
55. Polska Akademia Umiejętności;
56. Rada Młodych Naukowców;
57. Fundacja „Fundusz Pomocy Studentom”;
58. Niezależne Zrzeszenie Studentów;
59. Zrzeszenie Studentów Polskich;
60. Rada Szkolnictwa Wyższego i Nauki Związku Nauczycielstwa Polskiego;
61. Akademia Młodych Naukowców;
62. Rada Dialogu z Młodym Pokoleniem;
63. Konferencja Rektorów Akademickich Szkół Polskich;
64. Konferencja Rektorów Zawodowych Szkół Polskich;
65. Konferencja Rektorów Publicznych Uczelni Zawodowych (dawniej KRePSZ);
66. Parlament Studentów Rzeczypospolitej Polskiej.

Ze względu na problematykę, do jakiej odnoszą się projektowane rozwiązania, projekt będzie również przedmiotem obrad Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0-10)
Dochody ogółem												
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												
Wydatki ogółem	0	0	0	0	0	0	0					0
budżet państwa	4000	4000	6000	7000	8000	9000	10000					48000

JST	-4000	-4000	-6000	-7000	-8000	-9000	-10000													-48000
pozostałe jednostki (oddzielnie)																				
Saldo ogółem	0	0	0	0	0	0	0													0
budżet państwa	-4000	-4000	-6000	-7000	-8000	-9000	-10000													-48000
JST	4000	4000	6000	7000	8000	9000	10000													48000
pozostałe jednostki (oddzielnie)																				

Źródła finansowania	<p>Fundusz Dopłat zasilany m.in. środkami z budżetu państwa. Zasilenie Funduszu Dopłat z przeznaczeniem na wypłaty finansowego wsparcia odbywa się z wydatków pozostających w dyspozycji ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. W związku z powyższym plan finansowy na 2024-2030 r. dla części 18 powinien zostać zwiększony.</p> <p>Istnieje także możliwość zasilenia Funduszu Dopłat wpływami ze skarbowych papierów wartościowych.</p> <p>Wydatki budżetu państwa na zasilenie Funduszu Dopłat, na realizację programu BSK i SBC zostały jednocześnie zaliczone jako oszczędność JST. W zakresie programu BSK finansowe wsparcie udzielane jest jako bezzwrotny grant dla samorządu, natomiast w zakresie programu SBC środki zasilające Fundusz Dopłat, stanowią dopłatę dla BGK do oprocentowania preferencyjnego (płaconego przez inwestora, którego właścicielem jest zazwyczaj samorząd – WIBOR 3M). Pomimo różnego charakteru wsparcia udzielanego w ramach obu programów, w ocenie projektodawcy, dopłata w ramach programu SBC również stanowi oszczędność JST. W przypadku, gdyby spółka gminna chciała finansować swoją działalność kredytami komercyjnymi, musiałaby pokryć oprocentowanie kredytu w całości. Zatem pomimo, iż środki trafiają jednocześnie do BGK jako „cena” za preferencyjne oprocentowanie oferowane inwestorom przez Bank, w powyższych skutkach budżetowych zostały również wykazane jako skutek dla JST.</p> <p>Rozwiązania związane z wdrożeniem nowego wzoru świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (opracowanie nowego wzoru oraz wdrożenie odpowiednich funkcjonalności teletechnicznych) sfinansowane zostaną z budżetu państwa. Środki finansowe na ten cel zostały zabezpieczone w budżecie części 18. na 2024 rok.</p>																									
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	<p>Dodatkowe środki budżetu państwa w łącznej kwocie 48 mld zł do 2030 r. będą wykorzystywane na realizację następujących zadań:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zwiększenie skali inwestycji finansowanych w ramach programu BSK, w tym remontów gminnych pustostanów, odpowiadającej zgłaszanemu przez samorządy zapotrzebowaniu na bezzwrotne granty. 2. Umożliwienie, w ramach programu BSK, finansowania powierzchni zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów. 3. Zwiększenie skali programu SBC w latach 2024 i 2025, w wyniku czego konieczne jest zagwarantowanie zwiększonych środków na dopłatę dla BGK do preferencyjnego oprocentowania kredytów udzielanych przez ten bank. <p><u>Do oszacowania wysokości dodatkowych (poza zapisaną już w ustawie budżetowej na 2024 r. kwotą 1 mld zł) środków koniecznych do zasilenia Funduszu Dopłat w 2024 r. na program BSK w dotychczasowym kształcie, przyjęto przede wszystkim aktywność beneficjentów programu BSK z lat 2020-2023 (wg danych uzyskanych w BGK w styczniu 2024 r.).</u></p> <p>Wnioski złożone w latach 2020-2023 w ramach programu BSK:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Rok</th> <th>Liczba wniosków</th> <th>Liczba tworzonych lokali/miejsc</th> <th>Wnioskowana kwota wsparcia</th> <th>Aneksy zwiększające wsparcie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2020</td> <td>71</td> <td>3 025</td> <td>162 mln zł</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>423</td> <td>10 145</td> <td>1 693 mln zł</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>502</td> <td>9 657</td> <td>1 939 mln zł</td> <td>57 aneksów na 101 mln zł</td> </tr> <tr> <td>2023</td> <td>759</td> <td>16 743</td> <td>2 867 mln zł</td> <td>115 aneksów na 96 mln zł</td> </tr> </tbody> </table> <p>W 2023 r. BGK dysponował środkami w wysokości 1 972,09 mln zł. Z tej kwoty udzielono wsparcia wnioskowi oczekującym na kwalifikację z 2022 r. w wysokości 1 030 mln zł oraz wnioskowi z 2023 r.</p>	Rok	Liczba wniosków	Liczba tworzonych lokali/miejsc	Wnioskowana kwota wsparcia	Aneksy zwiększające wsparcie	2020	71	3 025	162 mln zł	0	2021	423	10 145	1 693 mln zł	0	2022	502	9 657	1 939 mln zł	57 aneksów na 101 mln zł	2023	759	16 743	2 867 mln zł	115 aneksów na 96 mln zł
Rok	Liczba wniosków	Liczba tworzonych lokali/miejsc	Wnioskowana kwota wsparcia	Aneksy zwiększające wsparcie																						
2020	71	3 025	162 mln zł	0																						
2021	423	10 145	1 693 mln zł	0																						
2022	502	9 657	1 939 mln zł	57 aneksów na 101 mln zł																						
2023	759	16 743	2 867 mln zł	115 aneksów na 96 mln zł																						

w wysokości 870 mln zł na utworzenie łącznie 10 303 lokali i miejsc noclegowych. Zakwalifikowane zostały 62 aneksy podwyższające wsparcie na kwotę 71 mln zł.

W wyniku wyczerpania środków, część złożonych w 2023 r. wniosków nie uzyskała kwalifikacji i została przeniesiona do udzielenia wsparcia na rok 2024.

Wnioski do kwalifikacji w 2024 r. (pozytywnie ocenione przez BGK):

- 387 wniosków na łączną kwotę dofinansowania 1 472 mln zł; W wyniku realizacji przedsięwzięć powstanie 7 469 lokali/miejsc noclegowych oraz 2 przedsięwzięcia infrastrukturalne
- 68 aneksów podwyższających wsparcie na kwotę 50 mln zł. Zgodnie z ustawą ich kwalifikacja będzie możliwa po 1 lipca 2024 r.

Wnioski w trakcie rozpatrywania przez BGK:

- 95 wniosków na łączną kwotę dofinansowania 420 mln zł. W wyniku realizacji przedsięwzięć powstanie 2 419 lokali/miejsc noclegowych.
- 13 aneksów podwyższających wsparcie na kwotę 4 mln zł.

Obecnie, wysokość wniosków oczekujących na kwalifikację obejmuje kwotę 1,522 mld zł, w ramach której utworzonych zostałyby łącznie 7 469 mieszkań i miejsc noclegowych.

Oznacza to, że tylko do udzielania wsparcia na podstawie już złożonych i zweryfikowanych wniosków brakuje ok 0,5 mld zł (dokładnie 468,8 mln zł). Do tego dochodzą wnioski, które zostały złożone w 2023 r. oraz w styczniu 2024 r., ale są jeszcze w trakcie weryfikacji (łącznie 424 mln zł; 2 419 mieszkań/miejsc noclegowych). Biorąc pod uwagę planowane zasilenie w roku bieżącym – 1 mld zł, aktualnie zapotrzebowanie przekracza zatem dostępne środki o 0,9 mld zł.

Uwzględniając dynamikę wzrostów z lat 2020-2023 prognozuje się, że w 2024 r. zostaną złożone kolejne wnioski w wysokości co najmniej 3,5 mld zł. Aby móc uwzględnić „zaległe” wnioski z 2023 r. i zakwalifikować pozytywnie wnioski za 2024 roku, konieczne jest, aby zasilić Fundusz Dopłat BGK w 2024 r. dodatkową kwotą co najmniej 4 mld zł.

Zapewnienie takiego poziomu finansowania dałoby możliwość rozpoczęcia tworzenia ok 20 000 mieszkań komunalnych oraz mieszkań TBS na tani wynajem. Byłby to najwyższy wynik w historii liczonej od 1989 r. i zarazem dwukrotnie wyższy niż obecnie najlepszy pod tym względem rok 2023. Taka liczba mieszkań dedykowanych osobom o niskich (komunalne) i umiarkowanych (TBS) dochodach stanowiłaby po raz pierwszy realny wpływ na cały rynek mieszkaniowy i stanowiła realny sukces polityki mieszkaniowej państwa.

Do oszacowania wysokości dodatkowych środków koniecznych do zasilenia Funduszu Dopłat w 2025 r. (ponad 1 mld zł określone na 2025 r. w aktualnych limitach wydatków na zasilenie Funduszu Dopłat na realizację programu BSK) przyjęto założenie, że w związku z podwyższeniem limitu wydatków na 2024 r., zapotrzebowanie gmin zgłoszone w ramach programu BSK w 2024 r. zostanie w znacznej części zaspokojone w 2024 r. (częściowo w 2025 r.), zaś w kolejnych latach już na bieżąco z założeniem corocznego 10-25% wzrostu zainteresowania programem BSK.). Z kwoty na zasilenie Funduszu Dopłat na realizację programu BSK w pierwszym półroczu każdego roku zostanie wydzielona pula środków na budowę i remonty powierzchni zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów – w wysokości 10% kwoty dostępnej na dany rok.

Zwiększone limity wydatków budżetowych na realizację programu BSK pozwolą również na znaczne zwiększenie skali inwestycji w remonty gminnych pustostanów. W 2023 r. do finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat zakwalifikowanych zostało 200 wniosków na remont pustostanu gminnego, które dotyczyły 1294 lokali mieszkalnych. Wnioskowana kwota wsparcia wyniosła 150 mln zł. Wnioski o finansowanie remontu pustostanów stanowiły prawie połowę wszystkich zakwalifikowanych wniosków. Zaś kwota udzielonego na remonty pustostanów wsparcia stanowiła prawie 10% kwoty wsparcia wszystkich złożonych wniosków. Zakładając wzrost zainteresowania gmin tego typu inwestycjami, do 2030 r. kwota na kwalifikacje tego typu inwestycji ze środków Funduszu Dopłat może wynieść 10 mld zł. Kwota ta pozwoli na remont prawie 75 tys. komunalnych lokali mieszkaniowych.

Wydatki na dopłatę preferencyjnych kredytów udzielanych w ramach kredytów SBC zostały oszacowane przez operatora programu – BKG, przy następujących założeniach:

W celu zaspokojenia potrzeb zgłaszanych przez inwestorów w ramach programu SBC, zakłada się następujące limity dla edycji wiosennej i jesiennej 2024 r., oraz dodanie dwóch edycji w 2025 r. w następujących kwotach finansowania zwrotnego:

1. 225 mln zł – wiosna 2024 r.,
2. 902,48 mln zł – jesień 2024 r.,
3. 563,74 mln zł – wiosna 2025 r.,
4. 563,74 mln zł – jesień 2025 r.

Edycje w ww. wysokości wygenerowałyby konieczność pokrycia z budżetu państwa dodatkowych wydatków na dopłatę dla BGK do preferencyjnego oprocentowania kredytów w wysokości (wyliczenia BGK):

w mln zł

Rok	dopłata 1,3%⁴⁾	dopłata stabilizacyjna (oprocentowanie 2% na 5 lat)⁵⁾	dopłata łącznie
<u>2024</u>	<u>113,2</u>	-	<u>113,2</u>
<u>2025</u>	<u>188,4</u>	-	<u>188,4</u>
<u>2026</u>	-	<u>10,1</u>	<u>10,1</u>
<u>2027</u>	-	<u>140,8</u>	<u>140,8</u>
<u>RAZEM</u>	<u>301,6</u>	<u>150,9</u>	<u>452,5</u>

Ww. kwoty zostały przyjęte w projekcie ustawy jako dodatkowe limity wydatków na zasilenie Funduszu Dopłat w celu realizacji programu SBC.

Szczegółowe wyliczenia skutków budżetowych:

Rokiem bazowym do wyliczeń dla programu BSK przyjęto 2024 r. Do wyliczenia skutków finansowych dla budżetu państwa w 2024 r., w kwocie prawie 4 mld zł, przyjęto łączną kwotę finansowego wsparcia wynikającą z wniosków jakie wpłynęły w 2023 r. do BGK (2,9 mld zł). W składowej uwzględniono 20% tendencję wzrostu w latach 2021-2023 jaką zanotował BGK, co daje potrzebną kwotę na kwalifikację zupełnie nowych wniosków składanych w 2024 r. w wysokości 3,5 mld zł. Dodatkowo w wydatkach zaplanowanych na 2024 r. należy uwzględnić kwotę potrzebną do zakwalifikowania wniosków, które ze względu na osiągnięcie limitu nie zostały zakwalifikowane w 2023 r. lub pozostawały w trakcie weryfikacji (1,9 mld zł), co daje łączne potrzeby na 2024 r. w wysokości ok. 5,4 mld zł.

W zakresie finansowania powierzchni zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów zakłada się, że w pierwszym półroczu każdego roku wydzielana będzie dla tego typu inwestycji odrębna pula środków, w wysokości 10% wszystkich dostępnych środków na realizację programu BSK. W perspektywie do 2030 r. daje to kwotę prawie 5 mld zł. W przypadku braku zainteresowania inwestorów tego typu przedsięwzięciami, środki te zostaną przeznaczone w drugim półroczu na finansowanie pozostałych typów inwestycji, w tym mieszkaniowego zasobu gminy, mieszkań chronionych, budownictwa interwencyjnego, społecznego czynszowego, czy też przedsięwzięć infrastrukturalnych.

Przy oszacowaniu skutków finansowych dla programu BSK zastosowano prognozowane średnioroczne wskaźniki cen towarów i usług – zgodnie z Wytycznymi Ministra Finansów dotyczącymi stosowania jednolitych wskaźników makroekonomicznych będących podstawą oszacowania skutków finansowych projektowanych ustaw (aktualizacja – październik 2023 r.).

Przy szacowaniu skutków w zakresie programu SBC bazowano na kalkulacjach dostarczonych przez operatora programu, czyli BGK. Mając na uwadze, że program SBC bazuje na środkach własnych BGK (z dopłatą z budżetu państwa do preferencyjnego oprocentowania), których wysokość wynika z założeń programu potwierdzanych w umowie pomiędzy BGK a ministrem finansów oraz ministrem rozwoju i technologii, nie uwzględniono dodatkowych zmiennych w wyliczeniach.

⁴⁾ o której mowa w art. 15 ust. 2 pkt ustawy dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

⁵⁾ o której mowa w art. 45 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe.

W tabeli ogólnej dotyczącej skutków finansowych uwzględniono pomniejszenie o aktualnie zaplanowane limity na 2024 i 2025 r. (po 1 mld zł w przypadku BSK i 359,6 w przypadku SBC).

Poniższa tabela pomocnicza prezentuje sposób oszacowania skutków finansowych:

W mln zł

Rok	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Dynamika średnioroczna cen towarów i usług*		104,1%	103,1%	102,5%	102,5%	102,5%	102,5%
Oszacowane potrzeby na realizację programu BSK (w latach 2024-2028 zakładany coroczny 20% wzrost zainteresowania programem BSK, w latach 2029-2030 – 10%)	5380,00	4528,40	5836,00	6879,20	7756,30	8745,20	9860,20
Pula środków, która będzie wydzielana w ramach kwoty dostępnej na realizację programu BSK na finansowe wsparcie powierzchni zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów (10% kwoty dostępnej na dany rok)	538,00	452,84	583,60	687,92	775,63	874,52	986,02
Oszacowane potrzeby na realizację programu SBC (na podstawie dotychczasowych założeń programu oraz kalkulacji BGK w zakresie przedłużenia programu do 2025 r. oraz zwiększenia puli środków kredytowych dostępnych dla kredytobiorców w 2024 i 2025 r.)	232,20	310,10	65,10	204,70			
Skutki finansowe programu BSK dla budżetu państwa uwzględniające limity aktualnie zaplanowane na 2024 i 2025 r.	4380,00	3528,40	5836,00	6879,20	7756,30	8745,20	9860,20

Skutki finansowe programu SBC dla budżetu państwa uwzględniające limity aktualnie zaplanowane na lata 2024-2027	113,20	188,40	10,10	140,80				
SUMA skutków finansowych dla budżetu państwa uwzględniająca aktualne limity wydatków budżetowych na programy BSK i SBC	4493,20	3716,80	5846,10	7020,00	7756,30	8745,20	9860,20	
Skutki finansowe po zaokrągleniu do pełnych mld zł	4,00	4,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	

*** Zgodnie z Wytycznymi Ministra Finansów dotyczącymi stosowania jednolitych wskaźników makroekonomicznych będących podstawą oszacowania skutków finansowych projektowanych ustaw. Aktualizacja – październik 2023 r.*

Powyższe zestawienie tabelaryczne ma charakter poglądowy, pokazujący zakładany kierunek wzrostu zainteresowania, a jednocześnie gotowości samorządów gminnych oraz inwestorów SBC, do podejmowania się inwestycji mieszkaniowych. Bazuje przede wszystkim na dotychczasowej aktywności samorządów w programie BSK i SBC. Skutki finansowe przyjęte w projekcie bazują już na kwocie zaokrąglonej (która jest sumą maksymalnych wydatków na program SBC i BSK). Przyjęte zaokrąglenia uwzględniają:

1. równomierny i stabilny wzrost wydatków budżetowych, z zaznaczeniem, że różnica pomiędzy zakładanymi skutkami z zaokrągleniem a bez zaokrąglenia jest minimalna (są to odpowiednio kwoty: 48 mld zł i 47,44 mld zł),
2. w pierwszych dwóch latach rozłożenie zaspokojenia zgłaszanego w ramach programu BSK zapotrzebowania (500 mln zł zapotrzebowania z 2024 r. zostanie zaspokojone w 2025 r.),
3. ekspercki charakter szacunków w zakresie potencjalnego zapotrzebowania w kolejnych latach, a zatem możliwość wystąpienia różnic na etapie wdrażania,
4. niezależny charakter decyzji podejmowanych przez samorządy odnośnie podejmowanych inwestycji, w tym mieszkaniowych,
5. tryb udzielania finansowego wsparcia w ramach programu BSK, który zakłada że wnioski poprawne od strony formalnej, dla których zabrakło finansowania w danym roku, mogą uzyskać wsparcie w kolejnych w pierwszej kolejności.

Koszt wdrożenia nowego wzoru świadectwa rzeczoznawcy majątkowego szacowany jest na ok. 55 tys. zł. Na wskazaną kwotę składa się:

- opracowanie projektu graficznego nowego wzoru dokumentu,
- wdrożenie odpowiednich funkcjonalności systemu teleinformatycznego, w którym prowadzony jest Centralny Rejestr Rzeczoznawców Majątkowych.

Koszty zostały oszacowane na podstawie przeprowadzonego rozeznania rynku, zgodnie z procedurami zamówień publicznych.

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

Skutki							
Czas w latach od wejścia w życie zmian	0	1	2	3	5	10	Łącznie (0-10)
duże przedsiębiorstwa							

W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z r.)	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
	(dodaj/usuń)							
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	Brak bezpośredniego wpływu. Pośrednio projekt powinien spowodować zwiększenie liczby inwestycji mieszkaniowych, przy realizacji których byłyby zaangażowane przedsiębiorstwa. Może wzrosnąć popyt na usługi budowlano-montażowe oraz projektowe i architektoniczne						
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Brak bezpośredniego wpływu. Pośrednio projekt powinien spowodować zwiększenie liczby inwestycji mieszkaniowych, przy realizacji których byłyby zaangażowane przedsiębiorstwa. Może wzrosnąć popyt na usługi budowlano-montażowe oraz projektowe i architektoniczne						
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe, w tym osoby starsze i osoby z niepełnosprawnościami	<p>Przyjmując do założeń wysokość finansowego wsparcia 2023 r., która pozwoliła na dofinansowanie około 10 tysięcy lokali mieszkalnych, zwiększenie środków na realizację programów BSK i SBC wpłynie pozytywnie na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.</p> <p>Pozostałe proponowane zmiany również będą miały pozytywny wpływ na realizację inwestycji mieszkaniowych oraz dostępność mieszkań na wynajem dla osób o ograniczonych dochodach.</p> <p>Wdrożenie rozwiązań związanych z nowym wzorem świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości usprawni posługiwanie się tym dokumentem przez rzeczoznawców majątkowych.</p>						
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Do obliczeń skali wpływu zmian na gospodarstwa domowe przyjęto efekty programu BSK za 2023 r., dane GUS oraz informacje przekazane przez operatora programów BSK i SBS, czyli BGK.							

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

<input type="checkbox"/> nie dotyczy	
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy
<input checked="" type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne: ...	<input type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne: ...
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy

Komentarz: Wdrożenie funkcjonalności umożliwiających pobieranie fotografii rzeczoznawcy majątkowego z Rejestru Dowodów Osobistych wyeliminuje potrzebę dołączania tego rodzaju dokumentów do wniosków o nadanie uprawnień zawodowych składanych przez kandydatów na rzeczoznawców majątkowych.

9. Wpływ na rynek pracy

Ze względu na potencjalnie niską skalę inwestycji gminnych i czynszowych w stosunku do wszystkich inwestycji mieszkaniowych (ok. 2% ogółu mieszkań oddawanych do użytku) wpływ na rynek pracy może być ograniczony, chociaż pozytywny. Może wzrosnąć popyt na usługi budowlano-montażowe oraz projektowe i architektoniczne, co pozytywnie wpłynie na wysokość zatrudnienia w tych segmentach.

10. Wpływ na pozostałe obszary		
<input type="checkbox"/> środowisko naturalne <input checked="" type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny <input type="checkbox"/> sądy powszechne, administracyjne lub wojskowe	<input type="checkbox"/> demografia <input type="checkbox"/> mienie państwowe <input type="checkbox"/> inne: ...	<input checked="" type="checkbox"/> informatyzacja <input type="checkbox"/> zdrowie
Omówienie wpływu	<p>Wyższe środki na realizację mieszkalnictwa czynszowego będą pomocne w przełamaniu barier przy podejmowaniu inwestycji budowlanych przez gminy, co wpłynie na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób o niskich i średnich dochodach oraz osób zagrożonych wykluczeniem społecznym.</p> <p>Świadectwo rzeczoznawcy majątkowego będzie udostępniane w aplikacji mObywatel co wpłynie na informatyzację usług publicznych. Dodatkowo fotografia zarówno na fizycznym dokumencie świadectwa jak i w aplikacji będzie pobrana z Rejestru Dowodów Osobistych, tak aby obywatel nie musiał przekazywać kilka razy tych samych informacji/danych organom administracji (<u>tzw. zasada jednego źródła danych</u>).</p>	
11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego		
<p>Zamierzeniem projektodawcy jest, aby przepisy ustawy weszły w życie w III kwartale 2024 r. Projektowane przepisy mają siedmioletni horyzont czasowy. Realizacja programu BSK na podstawie projektowanych przepisów będzie odbywać się w latach 2024-2030, zaś programu SBC w latach 2024-2025.</p>		
12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?		
<p>Przyjęte zasady realizacji programu BSK i SBC dają podstawę do prowadzenia ewaluacji on-going, w tym dokonywania bieżących ocen efektywności wdrażania proponowanych rozwiązań.</p> <p>Informacja o stanie realizacji programu BSK i SBC jest przedmiotem szczegółowych informacji okresowych przekazywanych przez BGK ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, a także ministrowi właściwemu do spraw finansów publicznych, o udzielonym ze środków Funduszu Dopłat finansowym wsparciu oraz finansowym wsparciu możliwym do udzielenia. Wskaźniki efektów uzyskiwane na podstawie danych BGK dotyczą zarówno liczby oddawanych do użytkowania mieszkań, jak również monitorowanego, z bieżącym dostępem do danych, stanu wniosków kierowanych do BGK. Sprawozdania okresowe BGK odwzorowują 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.</p>		
13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)		
—		