

Nazwa projektu Projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Rozwoju i Technologii Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Piotr Uściński – Sekretarz Stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Joanna Matusiak, główny specjalista w Wydziale Mieszkalnictwa Społecznego w Departamencie Mieszkalnictwa, tel. 22 630 13 05, e-mail: joanna.matusiak@mrpit.gov.pl Wiktoria Machnik, naczelnik Wydziału Mieszkalnictwa Społecznego w Departamencie Mieszkalnictwa, tel. 22 630 13 16, e-mail: wiktoria.machnik@mrpit.gov.pl	Data sporządzenia 10.11.2021 Źródło: Efekt przeglądu Nr w wykazie prac UD 231
---	---

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Projekt ustawy ma na celu udrożnienie mechanizmu finansowania programu budownictwa socjalnego i komunalnego (dalej: program BSK), obejmującego bezzwrotne finansowe wsparcie z budżetu państwa udzielane głównie jednostkom samorządu terytorialnego i organizacjom pożytku publicznego na rozwój budownictwa zaspokajającego potrzeby mieszkaniowe osób o niższych dochodach (przede wszystkim budownictwa gminnego).

Program BSK był przedmiotem istotnych zmian legislacyjnych w 2020 r. dokonanych ustawą z dnia 10 grudnia 2020 r. *o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa* (Dz. U. z 2021 r. poz. 11) oraz ustawą z dnia 16 grudnia 2020 r. *o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości* (Dz. U. z 2021 r. poz. 223) – tzw. społeczny pakiet mieszkaniowy. Nowe rozwiązania w znacznym stopniu uatrakcyjniły warunki finansowego wsparcia kierowanego na realizację budownictwa komunalnego i społecznego, tak aby przeciwdziałać możliwym skutkom epidemii COVID-19 w Polsce, w średnim i długim okresie. Kwota wsparcia wynikając z wniosków złożonych przez beneficjentów programu BSK w 2021 r. (wg stanu na koniec sierpnia) przekroczyła już 1,29 mld zł.

Obecny mechanizm finansowania programu zakłada udzielanie finansowego wsparcia do wysokości limitów wydatków określonych w ustawie 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, z 2019 r. poz. 1305 oraz z 2021 r. poz. 11). Limity wydatków zostały ustalone do 2025 r. i począwszy od 2021 r. wynoszą po 1 mld zł rocznie. W przypadku gdy łączna kwota finansowego wsparcia, wynikająca z zawartych umów, z przewidywanym terminem wypłaty wsparcia z Funduszu Dopłat przypadającym w danym roku, osiągnie równowartość kwoty limitu środków określonego dla tego roku, Bank Gospodarstwa Krajowego (dalej: BGK) ogłasza w Biuletynie Informacji Publicznej informację o osiągnięciu kwoty limitu środków przypadających na dany rok i wstrzymuje przyjmowanie wniosków o finansowe wsparcie.

Ww. mechanizm finansowania programu nie jest jednak optymalny, pozwala bowiem na zaciąganie przez BGK zobowiązań wobec budżetu państwa na kolejne lata, które nie są jeszcze objęte ustawami budżetowymi, co może mieć destabilizujący wpływ na finanse publiczne. Ponieważ finansowanie programu BSK odbywa się ze środków pochodzących z rezerwy celowej budżetu państwa, celowym jest wprowadzenie rozwiązań pozwalających na zamknięcie procedury udzielania wsparcia w danym roku budżetowym.

Jednocześnie mając na względzie znaczący wzrost zainteresowania gmin bezzwrotnym finansowym wsparciem, w tym nowo powstałych Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych (SIM) oraz rosnące koszty budowy, zaproponowano zmianę limitu wydatków budżetowych na program BSK, tj. zwiększenie do 3 mld zł rocznie. Projekt został uzupełniony o stosowny przepis przejściowy zgodnie z uwagą zgłoszoną przez BGK w ramach konsultacji publicznych. Podkreślenia wymaga, że zgodnie z danymi wg stanu na koniec września 2021 r. 241 wniosków gmin o wsparcie z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa (dalej: RFRM), działającego od dnia 19 stycznia 2021 r. na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 r. *o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 oraz z 2021 r. poz. 11), na utworzenie nowej SIM zostało zrealizowanych, tj. wsparcie zostało wypłacone lub wnioski zostały pozytywnie rozpatrzone i oczekują na wypłatę wsparcia.

Mając na uwadze zgłaszane przez beneficjentów programu BSK uwagi oraz wnioski płynące z wdrożenia zmian

wynikających ze społecznego pakietu mieszkaniowego, w ocenie projektodawcy, w przypadku wprowadzonego finansowego wsparcia dla gmin na udział w przedsięwzięciu społecznej inicjatywy mieszkaniowej, w ramach którego dokonywany jest remont lub przebudowa budynku mieszkalnego niezamieszkanego (tzw. pustostanu), należy umożliwić udział w programie również tym inwestorom (SIM), których właścicielem nie jest wyłącznie gmina. W obecnym stanie prawnym podmiotami uprawnionymi do otrzymania finansowego wsparcia na ten rodzaj przedsięwzięcia są SIM, w których gmina posiada 100% udziałów lub akcji. W takim stanie rzeczy przepis stanowi barierę do otrzymania finansowego wsparcia przez SIM, w których oprócz gminy niewielkie udziały posiadają inne podmioty, np. spółdzielnie mieszkaniowe współpracujące z jednostkami samorządu terytorialnego.

Ponadto, uwzględniając fakt znacznego podniesienia w ramach społecznego pakietu mieszkaniowego finansowego wsparcia udzielanego gminom na tworzenie i modernizację mieszkaniowego zasobu gminy oraz społecznych mieszkań na wynajem ze środków Funduszu Dopłat (nawet do 80-90% kosztów przedsięwzięcia), w ocenie projektodawcy uregulowania wymaga kwestia czynszów opłacanych przez najemców finansowanych lokali mieszkalnych – w celu zagwarantowania społecznego charakteru tworzonego zasobu mieszkaniowego na wynajem.

W zakresie nowego RFRM, brak jest regulacji, które określałyby tryb postępowania ze środkami pochodzącymi z ww. Funduszu w przypadku niezrealizowania przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową (dalej: SIM) usługi publicznej, do której zobowiązała się w umowie z gminą.

Ze środków RFRM jest finansowane objęcie przez gminę udziałów w tworzonej lub istniejącej SIM. Objęcie udziałów z wykorzystaniem finansowego wsparcia stanowi rekompensatę z tytułu świadczenia usługi publicznej w rozumieniu przepisów Unii Europejskiej dotyczących pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym. Mając na uwadze czasowy charakter RFRM, tj. do wyczerpania jego środków, konieczne jest również wskazanie trybu postępowania z tymi środkami po jego zamknięciu.

Ponadto, w związku z potencjalnym zagrożeniem wystąpienia na rynkach finansowych zjawiska ujemnych stóp procentowych, co ma związek z epidemią koronawirusa SARS-CoV-2, konieczne jest dostosowanie przepisów regulujących realizację poszczególnych instrumentów mieszkaniowych, w celu zapewnienia ich płynnej realizacji.

- Na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 r. *o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* ze środków własnych BGK są udzielane preferencyjne kredyty dla inwestorów społecznego budownictwa czynszowego na budowę mieszkań na wynajem o limitowanym czynszu (tzw. program społecznego budownictwa czynszowego, dalej: program SBC). Oprocentowanie kredytów udzielanych w ramach programu SBC jest równe stopie WIBOR 3M. BGK, udzielający preferencyjnych kredytów, otrzymuje do oprocentowania kredytu dopłatę ze środków budżetu państwa, poprzez Fundusz Dopłat, w wysokości 1,3 pkt procentowego powyżej stopy WIBOR 3M. Przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. *o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* wymagają korekty, tak aby w sytuacji wystąpienia ujemnych stóp procentowych program SBC mógł być kontynuowany.
- Na podstawie ustawy z dnia 5 grudnia 2002 r. *o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej* (Dz. U. z 2019 r. poz. 1454) kredytobiorca spłaca kredyt o stałej stopie określonej zgodnie z ustawą (6,5%). W przypadku gdy stopa referencyjna określona jako WIBOR 3M powiększona o maksymalnie 1,5 punktu procentowego jest wyższa od oprocentowania kredytu, wówczas kredytobiorcy jest wypłacana dopłata, a w przypadku gdy stopa referencyjna jest niższa – wtedy różnica między spłatą części odsetkowej przez kredytobiorcę a wysokością stopy referencyjnej (nadwyżka) jest wpłacana do Funduszu Dopłat. Proponuje się zmianę polegającą na określeniu minimalnego poziomu wartości referencyjnej do 0%. Dzięki tej zmianie w przypadku wystąpienia ujemnych stóp procentowych rozliczeniu z Funduszem Dopłat będzie podlegać kwota w maksymalnej wysokości odsetek spłaconych przez kredytobiorcę. W przypadku braku regulacji pojawi się konieczność przekazania do Funduszu Dopłat kwoty wyższej niż część odsetkowa zapłacona przez kredytobiorcę.
- W ramach programu „Rodzina na swoim” realizowanego na podstawie ustawy z dnia 8 września 2006 r. *o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania* (Dz. U. z 2021 r. poz. 443) do 2013 r. udzielano kredytów preferencyjnych z dopłatą do odsetek wypłacaną w ciągu 8 lat od pierwszej spłaty raty kapitałowo-odsetkowej. Proponuje się doprecyzowanie, że dopłata do preferencyjnego kredytu będzie stosowana wyłącznie w przypadku, gdy zostaną naliczone należne odsetki. Pozwoli to na uniknięcie stosowania dopłat w przypadku braku naliczania części odsetkowej i tym samym obciążania budżetu państwa.
- W zakresie programów „Mieszkanie dla Młodych” realizowanego na podstawie ustawy z dnia 27 września 2013 r. *o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi* (Dz. U. z 2019 r. poz. 1116) oraz programu „Mieszkanie na Start” realizowanego na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. *o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania* (Dz. U. z 2020 r. poz. 551 oraz z 2021 r. poz. 11, 223 i 1243), konieczne jest uregulowanie kwestii wysokości spłacanych kwot w ramach zwrotów środków dokonywanych w przypadkach określonych w przepisach tych ustaw. Konieczne jest zabezpieczenie sytuacji, w których z powodu wystąpienia ujemnych stóp procentowych kwota odsetek umownych (określona zgodnie z art. 359 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – *Kodeks cywilny*) pomniejszy

kwotę dokonywanego zwrotu.

Konieczne jest dostosowanie przepisów regulujących stan środków Funduszu Dopłat do obowiązujących przepisów. Fundusz Dopłat został utworzony na podstawie ustawy z dnia 5 grudnia 2002 r. *o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej* (Dz. U. z 2019 r. poz. 1454) i zgodnie z nią (art. 6 ustawy) po spłacie ostatniego kredytu o stałej stopie procentowej oraz ostatniego kredytu preferencyjnego, o którym mowa w ustawie z dnia 8 września 2006 r. *o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania* (Dz.U. z 2021 r. poz. 403), środki Funduszu podlegają odprowadzeniu do budżetu państwa. W związku z tym, że obecnie w ramach Funduszu Dopłat jest realizowanych kilka programów o otwartym horyzoncie czasowym (m.in. program BSK i program „Mieszkanie na Start”), a także z faktem, że jako źródło dochodów Funduszu Dopłat dodano wpłaty niepowiązane z zamkniętym w czasie programem finansowanym z budżetu państwa (środki przekazane przez Krajowy Zasób Nieruchomości), proponuje się uchylić powyższy przepis.

W związku z istotnymi zmianami prawnymi wprowadzonymi w 2020 i 2021 r. w zakresie przepisów regulujących programy mieszkaniowe konieczne jest dostosowanie tytułów poszczególnych aktów prawnych, tak aby odzwierciedlały one istotę rozwiązań w nich zawartych. Takie rozwiązanie ułatwi beneficjentom programów mieszkaniowych poruszanie się po regulacjach kluczowych w zakresie realizacji polityki mieszkaniowej w obszarze społecznego budownictwa czynszowego.

Ponadto w wyniku przyjęcia ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. *o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa*, wprowadzającej nowe możliwości działania Krajowego Zasobu Nieruchomości (dalej: KZN) związane z obejmowaniem udziałów w społecznych inicjatywach mieszkaniowych lub towarzystwach budownictwa społecznego, a także przekazywania nieruchomości wchodzących w skład Zasobu na rzecz gminy w celu wykorzystania jej zgodnie z ustawą z dnia 16 grudnia 2020 r. *o rozliczeniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości*, zachodzi konieczność nowelizacji ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *o Krajowym Zasobie Nieruchomości* w zakresie doprecyzowującym i dostosowującym przepisy umożliwiające wnoszenie nieruchomości jako aportów do podmiotów, o których mowa w art. 7 i 7a ustawy o KZN, przekazywanie nieruchomości gminom pod inwestycje w oparciu o rozwiązania „lokal za grunt” oraz przepisy zabezpieczające interesy Skarbu Państwa w sytuacji zbycia przez gminę nieruchomości przekazanej uprzednio na realizację inwestycji. Jednocześnie zmianom doprecyzowującym poddano niektóre przepisy ustawy określające tryb sprawozdawczości KZN. Ponadto wprowadzono możliwość ustanawiania zabezpieczeń hipotecznych na nieruchomościach wchodzących w skład Zasobu na cele związane z realizacją inwestycji podmiotów współpracujących z KZN w ramach przepisów, o których mowa w art. 7 i 7a ustawy o KZN do kwoty nie większej niż 350 mln zł, a także wyłączono konieczność wskazywania planowanej liczby lokali, dla przekazywanych nieruchomości z Zasobu w oparciu o art. 52a i 52b ustawy o KZN, w przypadku gdy cechy nieruchomości lub miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie pozwalają na oszacowanie ilości lokali lub wnoszona nieruchomość służy jedynie umożliwieniu realizacji inwestycji na nieruchomości do niej przyległej.

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

Rekomendowane rozwiązanie:

1. W zakresie mechanizmu finansowania programu BSK, w tym funkcjonowania Funduszu Dopłat, poprzez który finansowany jest program:

- a) przewiduje się korektę reguły wydatkowej przez wdrożenie rozwiązań prawnych, które umożliwią BGK zawieranie umów o finansowe wsparcie z beneficjentami wyłącznie w ramach limitu wydatków ustalonego na dany rok budżetowy. Maksymalne limity wydatków określone w art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. *o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. z 2018 r. poz. 756, z 2019 r. poz. 1305 oraz z 2021 r. poz. 11), pozostaną bez zmian. Mając jednak na uwadze środki zagwarantowane w ustawie budżetowej, w ramach rezerwy celowej, na realizację programu na bieżący rok, jak również wolne środki pozostające w Funduszu Dopłat, BGK będzie ogłaszał limit wydatków, do wysokości którego będzie mógł zawierać umowy o finansowe wsparcie w ramach programu BSK w tym roku;
- b) proponuje się zwiększenie limitu wydatków budżetowych na program BSK, tj. do 3 mld zł rocznie - mając na względzie znaczący wzrost zainteresowania gmin bezzwrotnym finansowym wsparciem, w tym nowo powstałych Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych (SIM) oraz rosnące koszty budowy;
- c) proponuje się ustawowe określenie maksymalnej puli środków w ramach łącznego limitu wydatków na program BSK w danym roku, które będą mogły być w poszczególnych latach realizacji programu przeznaczane na przedsięwzięcia związane z tworzeniem mieszkaniowego zasobu gminy bądź zasobu interwencyjnego, przedsięwzięcia związane z udziałem gminy w inwestycji mieszkaniowej innego inwestora, przedsięwzięcia dotyczące pustostanów SIM oraz przedsięwzięcia infrastrukturalne. Działanie takie pozwoli na zapewnienie odpowiedniego finansowania przedsięwzięciom kluczowym dla realizacji programu BSK, jakimi są pozostałe przedsięwzięcia finansowane w ramach programu, tj. tworzenie mieszkaniowego zasobu gminy oraz zasobu interwencyjnego, jak również finansowanie nowego społecznego zasobu czynszowego;

- d) proponuje się, aby wnioski o finansowe wsparcie w danym roku kwalifikowane były do końca września;
- e) po osiągnięciu udzielonego w danym roku finansowego wsparcia limitu wydatków określonego na ten rok, jak również limitów na poszczególne przedsięwzięcia, BGK będzie ogłaszał komunikat o wstrzymaniu rozpatrywania wniosków o finansowe wsparcie;
- f) wnioski złożone i nierozpatrzone w danym roku ze względu na wyczerpanie limitu środków, będą rozpatrywane w kolejnym roku.

Ponadto, proponuje się rozszerzenie katalogu podmiotów uprawnionych do otrzymania finansowego wsparcia dla niezamieszkałych budynków mieszkalnych wymagających znaczących nakładów inwestycyjnych związanych z modernizacją i przebudową o SIM, których większościowym właścicielem jest gmina, jak również uregulowanie kwestii czynszów w przypadku przedsięwzięć finansowanych z FD, w ramach których powstają lokale mieszkalne na wynajem (wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy bądź będące własnością SIM albo spółki gminnej, w przypadku których gmina ma prawo do podnajmowania wynajmowanych od spółki lokali mieszkalnych osobom spełniającym warunki otrzymania lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy).

2. W zakresie środków RFRM, w przypadku niezrealizowania przez SIM usługi publicznej, której realizacja została jej powierzona przez gminę w zamian za środki pochodzące z RFRM, projekt ustawy zakłada zwrot środków, które nie zostały wykorzystane zgodnie z zawartą pomiędzy SIM a gminą umową. W takiej sytuacji kwota środków pochodzących z RFRM będzie podlegać zwrotowi do tego funduszu, albo na rachunek Funduszu Dopłat (po likwidacji RFRM). Projekt zakłada również, że środki te będą mogły być wykorzystane przez gminę na realizację innego przedsięwzięcia w ramach programu BSK, tj. na budownictwo komunalne, interwencyjne, mieszkania na wynajem, infrastrukturę społeczną lub komunalną infrastrukturę techniczną. Mając na uwadze, że wsparcie z RFRM może być łączone ze wsparciem udzielanym w ramach innych rządowych programów mieszkaniowych z zakresu społecznego budownictwa czynszowego (program SBC i program BSK), w celu zapewnienia przejrzystości udzielanej ze środków budżetu państwa pomocy proponuje się, w przypadku gdy usługą publiczną rekompensowaną ze środków z RFRM jest najem lokali mieszkalnych, aby środki z RFRM w części dotyczącej przedsięwzięcia mieszkaniowego doliczane były do wsparcia udzielonego w ramach programu SBC i BSK. Umożliwi to pełniejszą kontrolę przez BGK zgodności przyznawanej SIM rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych z przepisami prawa Unii Europejskiej.

3. W odniesieniu do ryzyka wystąpienia ujemnych stóp procentowych:

- a) w zakresie programu SBC proponuje się wprowadzenie regulacji, które ograniczą wpływ sytuacji na rynkach finansowych na możliwość dalszego udzielania preferencyjnych kredytów ze środków własnych przez BGK; proponuje się wprowadzenie przepisów ograniczających oprocentowanie preferencyjnego kredytu, tak aby przy wystąpieniu ujemnych stóp wyniosło ono 0%;
- b) w zakresie rozliczania dopłat/nadwyżek do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej w przypadku spadku poziomu stopy referencyjnej (stopa referencyjna w rozumieniu ustawy z dnia 5 grudnia 2002 r. *o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej* to WIBOR 3M powiększona o maksymalnie 1,5 punktu procentowego) do stawek ujemnych, proponuje się regulację polegającą na określeniu minimalnego poziomu wartości stopy referencyjnej na 0%. Dzięki tej zmianie w przypadku wystąpienia ujemnych stóp procentowych rozliczeniu z Funduszem Dopłat będzie podlegać kwota w maksymalnej wysokości odsetek spłaconych przez kredytobiorcę;
- c) w zakresie programu „Rodzina na Swoim” (realizowanego na podstawie ustawy z dnia 8 września 2006 r. *o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania*) proponuje się doprecyzowanie, że dopłata do preferencyjnego kredytu będzie stosowana wyłącznie w przypadku, gdy zostaną naliczone należne odsetki. Pozwoli to na uniknięcie stosowania dopłat w przypadku braku naliczania części odsetkowej;
- d) w zakresie programów „Mieszkanie dla Młodych” (realizowanego na podstawie ustawy z dnia 27 września 2013 r. *o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi*) oraz programu „Mieszkanie na Start” (realizowanego na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. *o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania*) konieczne jest uregulowanie kwestii wysokości spłacanych kwot w ramach zwrotów środków dokonywanych w przypadkach określonych w przepisach tych ustaw. Konieczne jest zabezpieczenie sytuacji, w których z powodu pojawienia się ujemnych stóp procentowych kwota odsetek umownych (określona zgodnie z art. 359 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – *Kodeks cywilny*) pomniejszy kwotę dokonywanego zwrotu.

4. W zakresie przepisów regulujących funkcjonowanie Funduszu Dopłat proponuje się:

- a) przesunięcie terminu na opracowanie planu finansowego Funduszu Dopłat na ostatni kwartał roku poprzedzającego rok, na który jest opracowywany, kiedy to uchwalony przez Radę Ministrów projekt ustawy budżetowej będzie już przedłożony Sejmowi RP;
- b) uchylenie przepisu w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. *o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej*, zgodnie z którym po spłacie ostatniego kredytu o stałej stopie procentowej oraz ostatniego kredytu preferencyjnego, o którym mowa w ustawie z dnia 8 września 2006 r. *o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania*, środki Funduszu Dopłat podlegają odprowadzeniu do budżetu państwa. W związku z tym, że obecnie w ramach Funduszu jest realizowanych kilka programów

o otwartym horyzoncie czasowym (m.in. program BSK, czy program „Mieszkanie na Start”), a także z faktem, że jako źródło dochodów Funduszu Dopłat dodano wpłaty nie powiązane z zamkniętym w czasie programem finansowanym z budżetu państwa (środki przekazane przez Krajowy Zasób Nieruchomości), powyższe rozwiązanie wymaga dostosowania do zmienionych przepisów.

5. Projekt ustawy przewiduje zmianę tytułów ustaw regulujących program BSK (ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. *o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń*) i program SBC (ustawa z dnia 26 października 1995 r. *o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*), tak aby w syntetyczny sposób oddawały zawarte w nich treści.

6. Projekt ustawy przewiduje nowelizację ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *o Krajowym Zasobie Nieruchomości*. Najważniejsze zmiany obejmują:

- doprecyzowanie i dostosowanie przepisów ustawy o KZN w zakresie regulującym sprawozdawczość finansową jednostki do terminów określonych w ustawie o rachunkowości i wyraźne określenie podstawy działania jednostki w sytuacji braku przyjęcia ustawy budżetowej oraz przeznaczenie dotacji celowej, modyfikację trybu przekazywania do zatwierdzenia kwartalnych sprawozdań finansowych oraz wynikające z tej zmiany dostosowanie zadań poszczególnych organów KZN, jednoznaczne wskazanie obowiązku przekazywania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych,
- umożliwienie KZN przekazania gminie nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu w celu zbycia jej na zasadach ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. *o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości*,
- dostosowanie przepisów ustawy o KZN regulujących tryb i dokumenty dołączane do wniosku o zgodę ministra właściwego ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa na wnoszenie aportów w postaci nieruchomości do spółek celowych, społecznych inicjatyw mieszkaniowych lub towarzystw budownictwa społecznego, o których mowa w art. 7 i 7a ustawy o KZN oraz na przekazanie nieruchomości gminie w celu zbycia jej na zasadach ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. *o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości*,
- wprowadzenie obowiązku uzgodnienia uchwały o której mowa w art. 4 ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. *o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości* (Dz. U. z 2021 r. poz. 223), określającej zasady zbywania nieruchomości z ministrem właściwym do spraw budownictwa planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, a ponadto określenie, że podlegająca zapłacie pieniężnej różnica między uzyskaną w wyniku przetargu ceną tej nieruchomości a ceną lokali lub budynków, które inwestor zobowiązał się w umowie przekazać na własność tej jednostce samorządu terytorialnego, stanowi przychód KZN,
- umożliwienie gminom lub innym gminnym osobom prawnym na zarządzanie nieruchomościami powstałymi w wyniku współpracy gminy z podmiotami, o których mowa w art. 7 i 7a ustawy o KZN – ze zmianą tą związana jest również zmiana polegająca na uchyleniu art. 9 ust. 2a w ustawie z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372).
- doprecyzowanie prawa pierwokupu przysługującego KZN w związku ze zbyciem lokali w zakresie obejmującym udział w nieruchomości wspólnej i części przynależne do zbywanego lokalu w przypadku zbywania nieruchomości stanowiącej własność lub przedmiot użytkowania wieczystego państwowej osoby prawnej, o której mowa w art. 3 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. *o zasadach zarządzania mieniem państwowym* (Dz.U. z 2020 r. poz. 735 z późn. zm.),
- doprecyzowanie przeznaczenia dotacji celowej.

Pozostałe zmiany mają charakter doprecyzowujący i ujednolicający.

Planowane narzędzie interwencji: opcja legislacyjna. Projektowaną ustawą zostaną zmienione następujące ustawy:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372),
- ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 oraz z 2021 r. poz. 11),
- ustawa z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2162 oraz z 2021 r. poz. 11),
- ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1465 i 2127 oraz z 2021 r. poz. 11),
- ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611),
- ustawa z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1454),

- ustawa z dnia 20 kwietnia 2004 r. o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy (Dz. U. z 2020 r. poz. 1409, 2023, 2369 i 2400),
- ustawa z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania,
- ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń,
- ustawa z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków pomieszczeń (Dz. U. z 2020 r. poz. 508 oraz z 2021 r. poz. 11),
- ustawa z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi (Dz. U. z 2019 r. poz. 1317 oraz z 2020 r. poz. 782),
- ustawa z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi,
- ustawa z dnia 12 grudnia 2013 r. o cudzoziemcach (Dz. U. z 2020 r. poz. 35, 2023 i 2369 oraz z 2021 r. poz. 159),
- ustawa z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego (Dz. U. z 2020 r. poz. 231 i 284 oraz z 2011 r. poz. 11),
- ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2020 r. poz. 1100 i 2127 oraz z 2021 r. poz. 11),
- 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. z 2018 r. poz. 756, z 2019 r. poz. 1305 oraz z 2021 r. poz. 11),
- ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2020 r. poz. 551 oraz z 2021 r. poz. 11),
- ustawa z dnia 23 października 2018 r. o rządowym funduszu rozwoju dróg (Dz.U. z 2021 r. poz. 1122),
- ustawa z dnia 16 maja 2019 r. o funduszu rozwoju przewozów autobusowych o charakterze użyteczności publicznej (Dz.U. z 2021 r. poz. 717),
- ustawa z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1842 z późn. zm.¹).

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

Oczekiwany efekt: optymalizacja mechanizmów finansowania programów mieszkaniowych. Ponadto nastąpi doprecyzowanie procedur związanych z ubieganiem się o wsparcie państwa i rozliczaniem środków w ramach tych programów.

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 uwzględni się ważną rolę, jaką pełnią samorządy lokalne, niejednokrotnie dedykowaną wyłącznie temu sektorowi odrębną grupę inwestorów kwalifikowanych (analogicznie jak sektor 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	Dane MRiT	1. Optymalizacja mechanizmu finansowania programu BSK. 2. Zwiększona kwota środków budżetu państwa z przeznaczeniem na wypłaty finansowego wsparcia. 3. Zmiana trybu udzielania

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 1842, 2112, 2113, 2123, 2157, 2255, 2275, 2320, 2327, 2338, 2361 i 2401 oraz z 2021 r. poz. 11, 159, 180, 694, 981, 1023, 1090, 1162, 1163 i 1192.

			przez BGK finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięć finansowanych w ramach programu BSK. 4. Optymalizacja mechanizmu dalszego udzielania preferencyjnych kredytów w ramach programu SBC. 5. Zmiana terminu sporządzania planu finansowego Funduszu Dopłat. 6. Optymalizacja procesu rozliczania spłat odsetkowych oraz zwrotów dokonywanych w ramach realizowanych programów.
Banki	16	Dane BGK	Optymalizacja procesu przekazywania spłat rat odsetkowych oraz zwrotów dokonywanych w ramach realizowanych programów.
KZN	1	Ustawa o KZN	1. Możliwość wykorzystania nieruchomości będących w Zasobie do zabezpieczania hipotecznego na cele na rzecz gwarancji inwestycji TBS/SIM/SPV. 2. Doprecyzowanie kwestii gospodarki finansowej KZN. Rozszerzenie katalogu przychodów KZN o środki pozyskane od gminy stanowiące nadwyżkę z rozliczenia z inwestorem w ramach inwestycji „lokal za grunt”.
Gminy	2478	Dane MSWiA	1. Zwiększona kwota środków budżetu państwa z przeznaczeniem na wypłaty finansowego wsparcia. 2. Zmiana trybu i terminów udzielania przez BGK finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięć finansowanych w ramach programu BSK. 3. Optymalizacja procesu rozliczania zwrotów dokonywanych w ramach programu Mieszkanie na Start. 4. Zawężenie uprawnień do zarządzania nieruchomościami do tych powstałych w wyniku współpracy z podmiotami o których mowa w art. 7 i 7a

			ustawy o KZN. 5. Wprowadzenie obowiązku uzgadniania z MRiT uchwały dot. zasad zbycia nieruchomości wcześniej otrzymanej nieodpłatnie przez gminę od KZN.
Powiaty	380	Dane MSWiA	1. Zmiana trybu i terminów udzielania przez BGK finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięć finansowanych w ramach programu BSK. 2. Zwiększona kwota środków budżetu państwa z przeznaczeniem na wypłaty finansowego wsparcia.
Związki międzygminne	215	Dane MSWiA	1. Zmiana trybu i terminów udzielania przez BGK finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięć finansowanych w ramach programu BSK. 2. Zwiększona kwota środków budżetu państwa z przeznaczeniem na wypłaty finansowego wsparcia.
Spółki gminne	brak danych, z uwagi na fakt, że nie są prowadzone szczegółowe statystyki w tym zakresie	brak danych, z uwagi na fakt, że nie są prowadzone szczegółowe statystyki w tym zakresie	1. Zmiana trybu i terminów udzielania przez BGK finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięć finansowanych w ramach programu BSK. 2. Zawężenie uprawnień do zarządzania nieruchomościami do tych powstałych w wyniku współpracy z podmiotami o których mowa w art. 7 i 7a ustawy o KZN. 3. Zwiększona kwota środków budżetu państwa z przeznaczeniem na wypłaty finansowego wsparcia.
Towarzystwa budownictwa społecznego/ społeczne inicjatywy mieszkaniowe	242	dane MRiT	1. Zmiana trybu i terminów udzielania przez BGK finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięć finansowanych w ramach programu BSK. 2. W przypadku SIM powołanych przez KZN możliwość uzyskania gwarancji kredytu przez KZN 3. Zwiększona kwota środków budżetu państwa z przeznaczeniem na wypłaty finansowego wsparcia.

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

Projekt ustawy został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Rozwoju i Technologii oraz Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji.

W ramach konsultacji publicznych projekt został skierowany do związków zrzeszających jednostki samorządu terytorialnego (ZMP, UMP), inwestorów społecznego budownictwa czynszowego, organizacji społecznych zajmujących się mieszkalnictwem oraz banków, które udzielały kredytów o stałej stopie procentowej oraz w ramach programów „Rodzina na Swoim” i „Mieszkanie dla Młodych”.

Termin na zajęcie stanowiska w ramach konsultacji publicznych wynosił 21 dni od dnia udostępnienia projektu.

Lista podmiotów, do których został skierowany projekt w ramach konsultacji publicznych:

1. Bank Gospodarstwa Krajowego
2. Krajowy Zasób Nieruchomości
3. Fundacja Habitat for Humanity Polska
4. Instytut Rozwoju Miast i Regionów
5. Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego
6. Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej
7. Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy
8. Towarzystwo Pomocy im. Św. Brata Alberta
9. Unia Metropolii Polskich
10. Unia Miasteczek Polskich
11. Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce
12. Związek Banków Polskich
13. Związek Miast Polskich
14. Związek Powiatów Polskich
15. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP
16. PKO BP S.A.
17. Pekao S.A.
18. Getin Noble Bank S.A.
19. Santander Bank Polska S.A.
20. Bank Pocztowy S.A.
21. BPS S.A.
22. Alior Bank S.A.
23. Credit-Agricole Bank Polska S.A.
24. SGB-Bank S.A.
25. Pekao Bank Hipoteczny S.A.
26. Bank Handlowy w Warszawie S.A.
27. Bank BPH S.A.
28. Bank Millennium S.A.
29. BNP Paribas S.A.
30. mBank S.A.
31. Krajowa Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa
32. BOŚ Bank S.A.
33. PKO BH S.A.

Ze względu na problematykę, do jakiej odnoszą się projektowane rozwiązania, projekt został skierowany do zaopiniowania przez Narodowy Bank Polski oraz Komisję Nadzoru Finansowego. Podmioty te nie zgłosiły uwag do projektu.

Projekt zostanie skierowany do zaopiniowania przez Komisję Wspólną 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 2022	1 2023	2 2024	3 2025	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0-10)
Dochody ogółem												-
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												
Wydatki ogółem	2.280	2.280	2.280	2.280								9.120
budżet państwa	2.000	2.000	2.000	2.000								8.000

JST	280	280	280	280								1.120
pozostałe jednostki (oddzielnie)												
Saldo ogółem	-2.280	-2.280	-2.280	-2.280								- 9.120
budżet państwa	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000								- 8.000
JST	-280	-280	-280	-280								- 1.120
pozostałe jednostki (oddzielnie)												

Źródła finansowania	Fundusz Dopłat - w zakresie instrumentów wynikających z ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. <i>o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń</i> , będzie zasilany ze środków budżetowych, których wysokość ustalana jest na dany rok.
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	1. W związku z uwagą Banku Gospodarstwa Krajowego, zgłoszoną w ramach konsultacji publicznych, w latach 2022-2025 przewiduje się skutki finansowe dla budżetu państwa z tytułu zwiększenia limitów, o którym mowa w art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. <i>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</i> (Dz. U. z 2018 r. poz. 756, z późn. zm.) do wysokości 3.000 mln zł w każdym roku. Zmiana podyktowana jest znaczącym wzrostem zainteresowania gmin bezzwrotnym finansowym wsparciem, w tym nowo powstałych Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych (SIM) oraz rosnącymi kosztami budowy. Do założeń przyjęto dane o wnioskach o finansowe wsparcie z 2021 r. Dane te z okresu od stycznia do października (wg stanu na 22.10.2021 r.) odzwierciedlają rekordowe zainteresowanie beneficjentów finansowym wsparciem. Liczba 309 wniosków zakwalifikowanych oraz procedowanych przez BGK jest najwyższa na przestrzeni wszystkich lat realizacji programu BSK. Rekordowa jest także liczba lokali mieszkalnych, które powstaną przy udziale finansowego wsparcia, bo wynosi ponad 8.300 mieszkań. Dane te znacznie odbiegają od tych z lat ubiegłych, gdzie w roku 2016 (który do tej pory był rokiem o najwyższej liczbie zakwalifikowanych do finansowania wniosków) zanotowano liczbę 193 wniosków oraz 2.957 lokali mieszkalnych zakwalifikowanych do dofinansowania. Obecnie ww. limity wydatków wynoszą 1.000 mln zł w każdym roku. Ich zwiększenie spowoduje skutki finansowe dla budżetu państwa w kwocie 2.000 mln zł dla każdego roku. Uwzględniając finansowe wsparcie w wysokości 80% szacuje się wydatki JST w kwocie 280 mln zł rocznie. Wpływ na sektor finansów publicznych został zaprezentowany w perspektywie 4 lat (w tabeli nie wykazano skutków finansowych w latach 2026 – 2030). Perspektywa finansowania instrumentów do roku 2025 wynika z obowiązku nałożonego na ministra właściwego ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, przedstawienia Radzie Ministrów (w terminie do dnia 31 marca 2024 r.) oceny realizacji oraz rekomendacji w zakresie kontynuacji rozwiązań określonych w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. <i>o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń</i>. Rozwiązania ustawowe będą kontynuowane po 2025 r., lecz mogą być zmodyfikowane w wyniku rewizji przepisów, co de facto skutkować będzie koniecznością znowelizowania przedmiotowej ustawy i określenia nowych limitów finansowych po 2025 r. Z tytułu zwiększenia maksymalnych wydatków budżetu państwa prognozuje się zwiększone efekty instrumentów w zakresie budownictwa socjalnego i komunalnego oraz lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu, czyli instrumentów stanowiących przedmiot nowelizacji ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. <i>o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń</i>. Założenia: ➤ podstawą obliczeń były dane historyczne Funduszu Dopłat z pierwszych 9 miesięcy 2021 r., jako dane najlepiej prezentujące aktualne wysokości kosztów tworzenia lokali mieszkalnych przy udziale finansowego wsparcia, ➤ założono podział kwoty 2.000 mln zł – na podstawie tendencji wynikającej z wniosków zakwalifikowanych w roku 2021 – w stosunku: – 70% kwoty, tj. 1.400 mln zł na przedsięwzięcia dotyczące dofinansowania lokali

	komunalnych (w tym tzw. quasi-komunalnych, realizowanych przez spółki gminne i SIM, gdzie najemcą jest gmina z prawem podnajmowania osobom spełniającym kryteria uzyskania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy), – 30% kwoty, tj. 600 mln zł na przedsięwzięcia dotyczące dofinansowania lokali na wynajem o ograniczonym czynszu, realizowanych przez innych niż gmina inwestorów (z prawem gminy do wskazywania najemców), ➤ do oszacowania prognozowanych efektów przyjęto średni koszt utworzenia lokalu komunalnego w wysokości 190 tys. zł, natomiast w przypadku lokalu mieszkalnego na wynajem o ograniczonym czynszu w wysokości 250 tys. zł. Uwzględniając powyższe założenia oszacowano, że przedstawione skutki finansowe dla budżetu państwa pozwolą na dofinansowanie ok. 7.400 lokali komunalnych oraz 2.400 lokali na wynajem o ograniczonym czynszu. Powyższe wyliczenia stanowią szacunek poglądowy i będą uzależnione od indywidualnych decyzji inwestycyjnych beneficjentów programu budownictwa socjalnego i komunalnego. 2. Doprecyzowanie przepisów regulujących realizację poszczególnych instrumentów mieszkaniowych w kontekście ryzyka wystąpienia ujemnych stóp procentowych nie będzie miało wpływu na budżet państwa.
--	--

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

		Skutki						
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0-10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z r.)	duże przedsiębiorstwa							-
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	- 600	- 600	- 600	- 600			-2.400
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							-
	(dodaj/usuń)							
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	Nie dotyczy.						
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Nie dotyczy.						
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe, w tym wpływ na sytuację ekonomiczną i społeczną rodziny, a także osób niepełnosprawnych oraz osób starszych	Nie dotyczy.						
	(dodaj/usuń)							
Niemierzalne	(dodaj/usuń)							
	(dodaj/usuń)							

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

W związku z zaprojektowanym podwyższeniem maksymalnych wydatków budżetu państwa do 3.000 mln zł rocznie, z przeznaczeniem na program BSK, przewiduje się wpływ wprowadzanych regulacji na konkurencyjność podmiotów zaangażowanych w rozwój budownictwa czynszowego poprzez zmniejszenie wydatków partnerów prywatnych, które zdecydują się na współpracę z gminą albo związkiem międzygminnym. Kwota finansowego wsparcia (maksymalnie 35% kosztów przedsięwzięcia), którą samorządy będą przeznaczać na wkład w inwestycję partnera prywatnego, pomniejszać będzie jego wydatki związane z inwestycją mieszkaniową. Do ujęcia w zestawieniu przyjęto kwotę 600 mln zł, tj. planowaną do przeznaczenia na instrument grantowy stanowiącą 30% kwoty przewidzianej jako roczny skutek finansowy dla budżetu państwa.

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

☐ nie dotyczy

Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	☐ tak ☐ nie ☒ nie dotyczy
--	---

☐ zmniejszenie liczby dokumentów ☐ zmniejszenie liczby procedur ☐ skrócenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne: ...	☐ zwiększenie liczby dokumentów ☐ zwiększenie liczby procedur ☐ wydłużenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne: ...
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.	☐ tak ☐ nie ☒ nie dotyczy

Komentarz:

W przypadku projektowanych przepisów w zakresie ogłaszania przez BGK komunikatu o łącznej wysokości środków rezerwy celowej utworzonej na dany rok na zasilenie Funduszu Dopłat, z przeznaczeniem na sfinansowanie wypłat finansowego wsparcia oraz wolnych środków tego funduszu należy wyjaśnić, że komunikat będzie zamieszczany w formie elektronicznej w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej BGK. Nie wpłynie jednak na zmianę obciążeń regulacyjnych, ponieważ w aktualnym stanie prawnym istnieje obowiązek nałożony na BGK polegający na publikowaniu komunikatu o osiągnięciu maksymalnego limitu wydatków budżetu państwa z przeznaczeniem na realizację programu BSK.

9. Wpływ na rynek pracy

Nie dotyczy. Regulacje nie wpływają na rynek pracy.

10. Wpływ na pozostałe obszary

☐ środowisko naturalne ☐ sytuacja i rozwój regionalny ☐ inne: ...	☐ demografia ☐ mienie państwowe	☐ informatyzacja ☐ zdrowie
Omówienie wpływu	Nie dotyczy.	

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Zamierzeniem projektodawcy jest, aby proponowane zmiany weszły co do zasady w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia ustawy.

Jednocześnie mając na względzie zmiany wprowadzane w ustawie o finansowym wsparciu (art. 9 pkt 8 projektu), w ramach których wprowadza się limity wysokości czynszu w zasobach utworzonych bądź zmodernizowanych przy udziale środków publicznych, zaprojektowano przepis przejściowy art. 27, w którym proponuje się, aby umowy najmu zawarte przed dniem wejścia w życie ustawy zostały dostosowane do nowych wysokości czynszów. Regulacja ma za zadanie ochronę lokatorów przed nadmiernym czynszem, jak również zagwarantowanie, że udzielone środki publiczne (po reformie mieszkaniowej z grudnia 2020 r. na znacznie podwyższonym poziomie) będą miały odzwierciedlenie w czynszach płaconych przez osoby wymagające wsparcia państwa w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych. Na dostosowanie umów najmu przepis przewiduje okres jednego roku od wejścia w życie ustawy.

W przypadku lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, których utworzenie bądź modernizacja zostało sfinansowane przy udziale środków udzielanych na podstawie przepisów ustawy o finansowym wsparciu, przewiduje się konieczność dostosowania uchwał rady gminy w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład jej zasobu mieszkaniowego, w zakresie ograniczenia wysokości stawki czynszu, również **w terminie roku od wejścia w życie ustawy.**

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

Przyjęte zasady realizacji programów: wspierających rozwój społecznego budownictwa czynszowego, udzielania dopłat do kredytów o stałej stopie procentowej, udzielania dopłat do kredytów preferencyjnych (program „Rodzina na Swoim”) dają podstawy prowadzenia ewaluacji on-going, 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, jak również informacja o stanie realizacji programu bezzwrotnego wsparcia budownictwa na wynajem ze środków Funduszu Dopłat, są przedmiotem szczegółowych informacji okresowych BGK. Wskaźniki efektów uzyskiwane na podstawie danych BGK dotyczą liczby mieszkań zakwalifikowanych do programów rządowych, jak również monitorowanego, z bieżącym dostępem do danych, stanu wniosków kierowanych do BGK w ramach poszczególnych programów. 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:

– OSR do ustawy z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw, 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.

– art. 14 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw, minister właściwy ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennej oraz mieszkalnictwa, w terminie do dnia 31 marca 2024 r., przedstawi Radzie Ministrów informację o realizacji celów programu BSK, 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”, poczynwszy 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.

Natomiast w zakresie programu „Mieszkanie na Start” zgodnie z art. 34 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, minister właściwy ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w terminie do dnia 31 marca 2025 r. przedstawi Radzie Ministrów informację o realizacji celów ustawy wraz z rekomendacjami w zakresie kontynuacji rozwiązań określonych w ustawie.

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

Brak