



MINISTER INFRASTRUKTURY

BS-0701/08/2728

P. E. Aduanch
SECRET
Biura Prac. Senackich
wpłynęło dn. 29.07.08
nr 5658 podpis...

Warszawa, 27 lipca 2008 r.

GABINET MARSZAŁKA SENATU

wpłynęło dn. 28.07.08.

nr 4586 podpis *Borusewicz*

Pan Bogdan Borusewicz
Marszałek Senatu RP

Jaworski *Pani* *Morner*

Ustosunkowując się oświadczenia złożonego przez senatora Kazimierza Jaworskiego w sprawie działań rządu odnośnie do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych obywateli, przekazanego pismem znak BPS/DSK-043-604/08, uprzejmie składam następujące wyjaśnienia.

Obecne działania rządu skierowane są przede wszystkim na likwidację narosłych na przestrzeni lat barier administracyjnych, ograniczających możliwość odpowiedniego wykorzystania już istniejącego potencjału. Konieczne jest zrationalizowanie procesu inwestycyjnego, a także zwiększanie aktywności samorządów lokalnych, którym umożliwia się kreowanie nowych warunków rozwoju zgodnie z europejskimi standardami. W tym kierunku zmierza, poddany obecnie konsultacjom społecznym, projekt ustawy o zmianie ustawy Prawo budowlane, ustawy - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Proponowane w nim rozwiązania wzmocnią oddziaływanie samorządów lokalnych przede wszystkim w zakresie ustalania standardów projektów i ich lokalizacji, jak również zwiększy udział inwestorów, umożliwiając im aktywny udział w finansowaniu realizowanych przedsięwzięć, z określeniem opłacalnych dla strony prywatnej i publicznej zasad współpracy. Wzmocnienie roli planu miejscowego i ustalenie wskaźników urbanistycznych pozwoli na znaczne uproszczenie procedur administracyjnych, między innymi poprzez rezygnację z decyzji o pozwoleniu na budowę, a także w sprawie pozwolenia na użytkowanie i zastąpienie ich odpowiednimi procedurami rejestracji. Tak znaczące uproszczenie, a w konsekwencji przyspieszenie procesu inwestycyjnego, powinno przede wszystkim wpłynąć na bardziej dynamiczny rozwój budownictwa jednorodzinne.

Polityka mieszkaniowa już od lat stała się domeną władz lokalnych, dlatego z budżetu państwa na wsparcie mieszkalnictwa przeznaczane są, w porównaniu z wydatkami jednostek samorządu terytorialnego, stosunkowo niewielkie środki. Nie licząc starych zobowiązań budżetowych, takich jak refundacja premii gwarancyjnych i wykup odsetek od kredytów mieszkaniowych, zdecydowana większość środków budżetowych przeznaczona jest na programy mieszkaniowe skierowane do rodzin w trudnej sytuacji finansowej. Do osób niezamożnych i średniozamożnych skierowane są trzy programy - wszystkie są monitorowane i stopniowo udoskonalane. Największych zmian wymaga, działający najdłużej, bo od ponad 12 lat, program społecznego budownictwa czynszowego. W tym okresie znacznie zmieniły się uwarunkowania ekonomiczne i społeczne, otoczenie regulacyjne, stopień rozwoju instytucji finansowych, dynamika rynku nieruchomości, aspiracje obywateli itp. Ponadto zidentyfikowano szereg barier rozwoju w samej konstrukcji programu, przede wszystkim w jego zbyt dużym uzależnieniu od możliwości finansowania z budżetu państwa. Dlatego wydaje się, że nadszedł czas na pewną modyfikację programu. Mając świadomość poważnych rozbieżności w ramach środowisk zaangażowanych w budownictwo społeczne (inwestorów, najemców, samorządów) Ministerstwo Infrastruktury przedstawi w najbliższych miesiącach założenia zmian w obecnie obowiązujących przepisach regulujących budownictwo społeczne.

Od 2004 r. państwo wspiera samorzady gminne (a od 2007r. także organizacje społeczne) dotacjami na budowę mieszkań dla osób najuboższych (*ustawa z 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych - Dz.U. Nr 251 poz. 1844*) i osób znajdujących się w szczególnie ciężkiej sytuacji życiowej (mieszkania chronione). Dotacje udzielane są ze środków Funduszu Dopłat w BGK, zasilanego środkami finansowymi pochodzącymi z budżetu. Wsparcie otrzymują przedsięwzięcia polegające zarówno na budowie, jak i zakupie i remoncie mieszkań na rynku wtórnym a także adaptacje budynków niemieszkalnych na mieszkalne. Obecne zasady udzielania finansowego wsparcia funkcjonują od 2007 r. Państwo dofinansowuje część kosztów inwestycji - w zależności od rodzaju przedsięwzięcia wsparcie to może sięgać od 20% do 40%. W celu lepszego dostosowania programu do polityki mieszkaniowej gmin przygotowywana jest obecnie nowelizacja ustawy, dopuszczająca przeznaczenie środków Funduszu Dopłat również na budowę przez gminy mieszkań nie będących mieszkaniami socjalnymi, pod warunkiem wygospodarowania z posiadanego zasobu mieszkań socjalnych, o nie mniejszej liczbie i sumarycznej powierzchni. Na uzupełnienie komunalnego zasobu mieszkań socjalnych mogą być też przeznaczone środki z funduszy strukturalnych UE, jeżeli mieszkania takie powstaną w wyniku „renowacji i adaptacji budynków istniejących stanowiących własność władz publicznych lub własność podmiotów działających w celach niezarobkowych”. W tym ostatnim przypadku rozwiązania motywujące gminy do pozyskiwania mieszkań socjalnych przy wykorzystaniu środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego określone są bezpośrednio przez samorzady województw w Regionalnych Programach Operacyjnych na lata 2007-2013.

Od ponad roku funkcjonuje też program ułatwiający nabycie skromnego mieszkania średniozamożnym rodzinom, które jednak zdecydują się na podjęcie wysiłku spłacania kredytu. Program ten wprowadziła *ustawa z 8 września 2006 roku o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania (Dz. U. Nr 183, poz. 1354 ze zm.)*. Pomoc państwa stanowią dopłaty do oprocentowania kredytu, udzielane przez pierwszych 8 lat spłaty, w wysokości 50% kwoty odsetek określonych w oparciu o kalkulacyjną stopę procentową (WIBOR 3M + 2 pkt. proc.) – obniżenie co najmniej o połowę oprocentowania rynkowego. Kredyty udzielane są w walucie polskiej (brak ryzyka zmiany kursu walut), na mieszkanie lub dom jednorodzinny o powierzchni odpowiednio do 75 m² i 140 m² (przewidziane są też ograniczenia kosztowe).

Ważnym programem generującym nowe inwestycje na rynku mieszkaniowym jest wspieranie działań związanych z poprawą stanu technicznego zasobów mieszkaniowych. Zakres funkcjonującej od 1998 roku *ustawy o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych* powinien się niedługo zwiększyć o możliwość wykonywania kompleksowych remontów wielorodzinnych budynków mieszkalnych zbudowanych przed rokiem 1961. Pozwoli to na stopniową likwidację wieloletnich zaniedbań remontowych spowodowanych przede wszystkim stosowaniem zaniżonych czynszów w zasobach komunalnych i prywatnych. Rządowy projekt *ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów* (druk nr 21) został skierowany do Sejmu w połowie marca br.

Możliwość prowadzenia bardziej elastycznej polityki mieszkaniowej daje gminom ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego pozwalając kredytować zbrojenie gruntów pod budownictwo mieszkaniowe. Ostatnia nowelizacja *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 7 listopada 2007 r. w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków* (Dz. U. Nr 212, poz. 1556) zwiększyła atrakcyjność kredytów na realizację infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu. Oprocentowanie kredytów zostało obniżone do zaledwie 1% w skali roku, a ich zapadalność przedłużona do 15 lat.

W przedstawionej palecie instrumentów polityki mieszkaniowej są więc mechanizmy wsparcia budownictwa własnościowego i czynszowego, jest pomoc dla tych którzy budują nowe domy i dla tych, którzy decydują się na remonty, są tanie kredyty na przygotowanie terenów pod budowę oraz dopłaty do oprocentowania kredytów mieszkaniowych. Problemem jest więc nie tyle zbyt mała liczba inicjatyw legislacyjnych (nowych ustaw), lecz stosunkowo niewielkie środki, jakie państwo może obecnie przeznaczyć na wsparcie mieszkalnictwa. W tej sytuacji celem nadrzędnym staje się doskonalenie wypracowanej w ciągu lat polityki mieszkaniowej, która - mimo swych ograniczeń - zapewnia utrzymywanie się tendencji stopniowej poprawy warunków mieszkaniowych Polaków.