

A collage of four photographs showing different styles of modern residential buildings. Top-left: A dark, multi-story building with a grid of windows and a glass-enclosed upper section. Top-right: A light-colored building with brick accents and balconies. Bottom-left: A light-colored building with a prominent cantilevered upper floor. Bottom-right: A colorful building with orange and red facades and balconies.

PROGRAMY MIESZKANIOWE

INFORMATOR DLA GMIN



Ministerstwo
Rozwoju i Technologii

Informator opracowany przez Departament Mieszkalnictwa w Ministerstwie Rozwoju i Technologii

Departament Mieszkalnictwa

tel. 22 522 53 00

faks 22 522 53 04

e-mail: sekretariatDM@mr.it.gov.pl

Ministerstwo Rozwoju i Technologii

Pl. Trzech Krzyży 3/5

00-507 Warszawa

SPIS TREŚCI

SŁOWO WSTĘPU	4
WSPARCIE BUDOWNICTWA SOCJALNEGO I KOMUNALNEGO	5
WSPARCIE SPOŁECZNEGO BUDOWNICTWA CZYNSZOWEGO	13
LOKAL ZA GRUNT	17
GRANT NA INFRASTRUKTURĘ	23
SPOŁECZNA AGENCJA NAJMU	27
MIESZKANIE NA START	31



Ministerstwo
Rozwoju i Technologii



Szanowni Państwo,

cieszę się, że rozwiązania z zakresu budownictwa społecznego i komunalnego proponowane przez nasz rząd spotykają się z coraz większym zainteresowaniem społecznym. Przyjęty głosami niemal całego parlamentu tzw. pakiet mieszkaniowy oraz kolejne przeprowadzone przez nas inicjatywy legislacyjne przyniosły zdecydowany przełom w tym obszarze polskiej gospodarki. Ich przygotowanie nie byłoby możliwe bez dobrej współpracy i dialogu z Państwem, a ich materialne efekty nieosiągalne bez Państwa pracy i zaangażowania.

Skuteczna polityka mieszkaniowa możliwa jest tylko w przypadku zgodnego współdziałania całej administracji publicznej. Chciałbym ze swojej strony zapewnić, że w dalszym ciągu

będziecie mogli Państwo liczyć na nasze wsparcie. Kierowany przez premiera Mateusza Morawieckiego rząd traktuje priorytetowo politykę mieszkaniową.

Przygotowany przez nas informator ma na celu przybliżyć Państwu zagadnienia związane z wdrażaniem poszczególnych programów i instrumentów polityki mieszkaniowej. Mam nadzieję, że ułatwi on Państwu poruszanie się po istniejących przepisach. Obejmują one obsługiwane przez Bank Gospodarstwa Krajowego instrumenty wsparcia gmin w budowie dostępnych lokali na wynajem. Szereg rozwiązań pomocniczych, takich jak mechanizm „lokal za grunt”, wsparcie udzielane przez Krajowy Zasób Nieruchomości czy też nowe, w polskim systemie prawnym, społeczne agencje najmu uzupełniają pomoc finansową kierowaną do samorządów lokalnych.

W materiale znajdziecie Państwo również informacje o rozwiązaniach dopasowanych do istniejącego zasobu mieszkaniowego. Mam nadzieję, że odnajdziecie w nich Państwo elastyczność, jaką staraliśmy się wprowadzić, i skorzystacie z szansy wzajemnego łączenia instrumentów w celu ich jak najlepszego wykorzystania w rozwoju lokalnych społeczności.

Życząc Państwu powodzenia i sukcesów w korzystaniu z przedstawionych rozwiązań, zachęcam jednocześnie do monitorowania naszych dalszych działań w obszarze mieszkalnictwa. Informacje o nich znajdziecie na naszej stronie internetowej: www.gov.pl/web/rozwoj-technologie. Namawiam także do przesyłania do nas swoich spostrzeżeń i postulatów, które pozwolą na prowadzenie jeszcze lepszej polityki mieszkaniowej. Zapewniam o gotowości do udzielania dodatkowych wyjaśnień w przypadku pojawiających się wątpliwości. Zarówno ja, jak i urzędnicy ministerstwa jesteśmy do Państwa dyspozycji.

Łączę wyrazy szacunku

Piotr Uściński,

Sekretarz Stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii



Ministerstwo
Rozwoju i Technologii

WSPARCIE BUDOWNICTWA SOCJALNEGO I KOMUNALNEGO



Ministerstwo
Rozwoju i Technologii

WSPARCIE BUDOWNICTWA SOCJALNEGO I KOMUNALNEGO

CEL PROGRAMU

Zwiększenie zasobu mieszkaniowego gminy służącego zaspokojeniu potrzeb osób o niskich dochodach, w tym zagrożonych wykluczeniem społecznym.

INSTRUMENT WSPARCIA

Bezzwrotny grant.

OPERATOR PROGRAMU

Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) – podmiot odpowiedzialny za przyjmowanie wniosków i wypłatę dofinansowania.

FINANSOWANIE PROGRAMU

Fundusz Dopłat zasilany rezerwą celową budżetu państwa.

Budżet państwa przeznaczony na dofinansowanie inwestycji w latach 2021-2025 środki do wysokości 5 mld zł (rocznie maksymalnie po 1 mld zł).

PODMIOT UPRAWNIONY DO UZYSKANIA FINANSOWEGO WSPARCIA

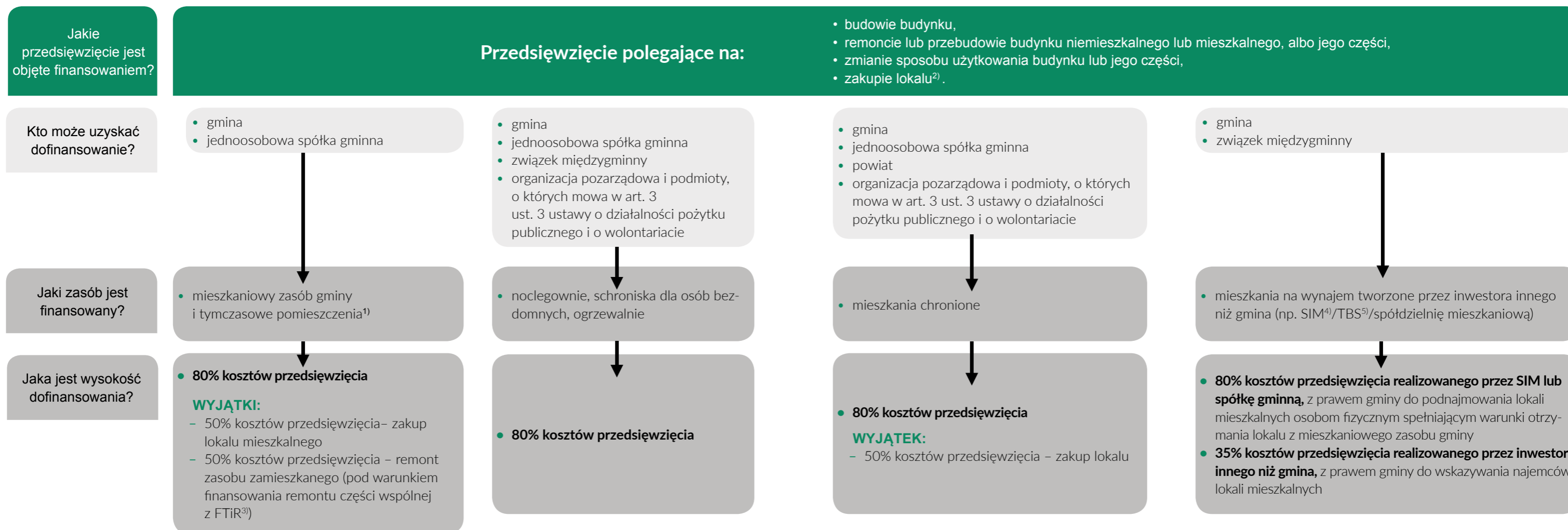
- gmina,
- jednoosobowa spółka gminna,
- związek międzygminny,
- powiat,
- organizacja pozarządowa i podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2020 r. poz. 1057, z 2021 r. poz. 1038, 1243, 1535).

RODZAJ LOKALU OBJĘTY DOFINANSOWANIEM

- lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- mieszkania chronione,
- lokale mieszkalne na wynajem o ograniczonym czynszu,
- noclegownie, schroniska dla osób bezdomnych, ogrzewalnie i tymczasowe pomieszczenia.



BENEFICJENCI, FINANSOWANY ZASÓB ORAZ POZIOM DOFINANSOWANIA



¹⁾ Tymczasowe pomieszczenia mogą być realizowane w ramach przedsięwzięć polegających na zmianie sposobu użytkowania budynku lub jego części.

²⁾ Przedsięwzięcie polegające na zakupie lokali jest możliwe wyłącznie przy tworzeniu mieszkań chronionych oraz lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy.

³⁾ Fundusz Termomodernizacji i Remontów.

⁴⁾ społeczna inicjatywa mieszkaniowa

⁵⁾ towarzystwo budownictwa społecznego

WAŻNE!

Finansowe wsparcie na remont lub przebudowę zamieszkałych lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy udziela się pod warunkiem uzyskania przez gminę premii remontowej z Funduszu Termomodernizacji i Remontów na remont części wspólnej budynku.

WAŻNE!

W przypadku przedsięwzięć zwiększających mieszkaniowy zasób gminy lub realizowanych przez inwestora innego niż gmina, finansowe wsparcie udzielane jest także na tworzenie dodatkowych powierzchni użytkowych dla seniorów.

WAŻNE!

W przypadku przedsięwzięć realizowanych przez inwestora innego niż gmina, najemcy mieszkań powstałych w ramach programu mogą ubiegać się o dopłaty do czynszu w rządowym programie Mieszkanie na Start.

WAŻNE!

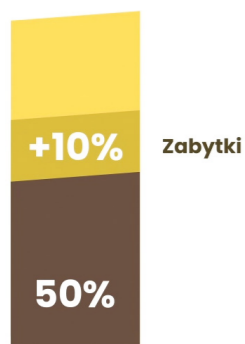
W przypadku inwestycji realizowanych z udziałem gminy przez innego inwestora nie jest wymagane zaangażowanie środków własnych gminy w celu uruchomienia wsparcia. Wsparcie finansuje, a nie refinansuje, udział gminy.

WAŻNE!

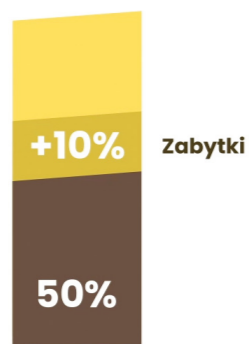
Wsparcie wyższe o dodatkowe 5 punktów procentowych w przypadku przedsięwzięć, w których nie mniej niż 5% lokali mieszkalnych przeznaczonych będzie dla rodzin z dziećmi niepełnosprawnymi lub w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r. poz. 485), z wyłączeniem przedsięwzięć realizowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego oraz gdy przedmiotem zakupu jest byłe mieszkanie zakładowe.

KWALIFIKOWALNOŚĆ WYDATKÓW

- koszty wykonania czynności specjalistycznych (w tym koszty m.in. projektowania, nadzoru i kierowania budową),
- koszty przygotowania terenu,
- koszty materiałów i robót budowlanych niezbędnych do realizacji przedsięwzięcia (w tym koszty wykonania m.in. przyłączy technicznych, stanowisk postojowych i garaży),
- w przypadku zakupu budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego:
 - cena ustalona w umowie sprzedaży pomniejszona o wartość rynkową gruntu,
 - koszt remontu.

BUDOWNICTWO KOMUNALNE

Dofinansowanie na remont części wspólnej z Funduszu Termomodernizacji i Remontów



Dofinansowanie na remont zamieszkałych lokali mieszkalnych gminy z Funduszu Dopłat.



Wsparcie dla gmin na budowę nowych budynków mieszkalnych oraz remont pustostanów z Funduszu Dopłat.

PODSTAWA PRAWNA

- Ustawa z 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020 r. poz. 508 oraz z 2021 r. poz. 11, 223).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni, tymczasowych pomieszczeń, komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej (Dz. U. poz. 595).
- Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat (Dz. U. poz. 457).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 23 marca 2021 r. w sprawie wzorów formularzy, na których Bank Gospodarstwa Krajowego przekazuje informacje o udzielonym finansowym wsparciu oraz finansowym wsparciu możliwym do udzielenia z Funduszu Dopłat (Dz. U. poz. 550).

KONTAKT W SPRAWIE PROGRAMU

W przypadku jakichkolwiek pytań i wątpliwości dotyczących programu, jak również w celu podpisania umowy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, prosimy o kontakt z Departamentem Funduszy Mieszkaniowych w centrali Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie:
tel.: +48 22 475 88 88, 22 475 96 10,
tel.: +48 801 598 888,
e-mail: bsk@bgk.pl.



WSPARCIE SPOŁECZNEGO BUDOWNICTWA CZYN SZOWEGO



WSPARCIE SPOŁECZNEGO BUDOWNICTWA CZYNSZOWEGO

CEL PROGRAMU

Rozwój budownictwa mieszkaniowego na wynajem, w tym realizacja lokali mieszkalnych, do których ustanowiono spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

INSTRUMENT WSPARCIA

Finansowanie zwrotne na preferencyjnych warunkach (preferencyjny kredyt).

OPERATOR PROGRAMU

Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) – podmiot odpowiedzialny za przyjmowanie wniosków i udzielanie preferencyjnego finansowania zwrotnego.

FINANSOWANIE PROGRAMU

Środki własne Banku Gospodarstwa Krajowego (do 2025 r. dostępne ok. 2,5 mld zł) oraz Fundusz Dopłat zasilany środkami budżetu państwa, który przekazuje BGK dopłatę do preferencyjnego oprocentowania kredytu.

Budżet państwa przeznaczy na dopłaty do udzielanego przez BGK kredytu środki do wysokości 366 mln zł w latach 2021-2025.

PODMIOT UPRAWNIONY DO UZYSKANIA FINANSOWEGO WSPARCIA

- towarzystwo budownictwa społecznego / społeczna inicjatywa mieszkaniowa,
- spółdzielnia mieszkaniowa,
- spółka gminna – czyli spółka z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółka akcyjna, w której gmina lub gminy dysponują odpowiednio ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu, niedziałająca w formie społecznej inicjatywy mieszkaniowej lub towarzystwa budownictwa społecznego.

RODZAJ LOKALU OBJĘTY DOFINANSOWANIEM

- budowa lokali mieszkalnych na wynajem z limitowaną ustawowo stawką czynszu (maksymalnie 5% wartości odtworzeniowej),
- budowa lokali mieszkalnych, do których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

WAŻNE!

W ramach programu finansowane jest również tworzenie dodatkowych powierzchni użytkowych dla seniorów.

ZASADY FINANSOWANIA ZWROTNEGO

Finansowanie zwrotne udzielane jest do wysokości maksymalnie 80% kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego na okres nie dłuższy niż 30 lat.

Wysokość oprocentowania kredytu jest równa stopie WIBOR trzymiesięczny.

Finansowanie zwrotne może dotyczyć wyłącznie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, które zostało rozpoczęte nie później niż w okresie 3 lat od złożenia wniosku.

Okres wypłaty kredytu nie może być dłuższy niż 36 miesięcy, licząc od dnia zawarcia umowy kredytu.

WAŻNE!

Inwestor może łączyć preferencyjny kredyt z programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego ze środkami uzyskanymi przez gminę na mieszkania na wynajem w ramach programu wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego. Gmina może uzyskać bezzwrotne finansowe wsparcie z Funduszu Dopłat na ten cel w wysokości do 35% kosztów przedsięwzięcia.



WAŻNE!

Możliwość wynajęcia i podnajęcia mieszkania społeczne- go także przez organizacje pozarządowe i pracodawców. Po spłacie kredytu przez SIM/TBS, partycypację oso- by fizycznej w kosztach budowy lokalu mieszkalnego można rozliczyć poprzez zaliczenie tych pieniędzy na poczet czynszu lub zamianę umowy najmu na umowę najmu z dojściem do własności. W tym drugim wypad- ku najemca spłaca pozostałą część wartości mieszkania w ratach i zostaje jego właścicielem.

WAŻNE!

Najemcy mieszkań powstałych w ramach programu mogą ubiegać się o dopłaty do czynszu w rządowym programie Mieszkanie na Start.



PODSTAWA PRAWNA

- Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych for- mach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 poz. 2195 oraz z 2021 r. poz. 11, 1177, 1243, 1535).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków i trybu finansowania zwrot- nego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Kra- jowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tego finansowania (Dz. U. z 2021 r. poz. 766).

WAŻNE!

Dodatkowo, gmina może ubiegać się o wsparcie na utworzenie lub przystąpienie do SIM/TBS ze środ- ków Rządowego Fundusz Rozwoju Mieszkalnictwa. Budżet funduszu wynosi 1,5 mld zł. Wnioski o wspar- cie można składać do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania prze- strzennego oraz mieszkalnictwa. Na utworzenie nowe- go SIM lub objęcie udziałów w istniejącym SIM/TBS gmina może pozyskać odpowiednio do 3 mln zł lub do 10% wartości nowej inwestycji mieszkaniowej SIM/ TBS. Zakres wniosku określa art. 33m ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.



KONTAKT W SPRAWIE PROGRAMU

W przypadku jakichkolwiek pytań i wątpliwości do- tychcych programu, jak również w celu podpisania umowy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, prosimy o kontakt z Departamentem Kredytowych Programów Mieszkaniowych w centrali Banku Gospodarstwa Kra- jowego w Warszawie:
tel.: +48 22 475 82 75,
e-mail: sekretariatdkpm@bgk.pl.



LOKAL
ZA GRUNT



Ministerstwo
Rozwoju i Technologii



LOKAL ZA GRUNT

CELE INSTRUMENTU

- wsparcie gmin w realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej
 - możliwość zwiększenia zasobu lokalowego bez konieczności bezpośredniego udziału w procesie inwestycyjno-budowlanym,
- ograniczenie barier w prowadzeniu działalności inwestycyjnej w regionie – szerszy dostęp do nieruchomości, możliwość pozyskania nieruchomości o potencjale inwestycyjnym z częściowym rozliczeniem lokalami.

PODMIOTY UCZESTNICZĄCE W REALIZACJI INSTRUMENTU

- gminy dysponujące niewykorzystanymi nieruchomościami o potencjale inwestycyjnym, zainteresowane ich sprzedażą na cele inwestycyjne z rozliczeniem „lokal za grunt”,
- inwestorzy zainteresowani nabyciem nieruchomości gminnej na cele inwestycyjne z rozliczeniem „lokal za grunt”.

Program może stanowić atrakcyjną alternatywę dla gmin, które dysponują niewykorzystanymi nieruchomościami o potencjale inwestycyjnym, ale np.:

- mają ograniczone środki na samodzielne prowadzenie inwestycji,
- chcą sprawnie pozyskać lokale bez potrzeby bezpośredniego angażowania się w proces inwestycyjno-budowlany,
- mają mniejsze doświadczenie w samodzielnej realizacji inwestycji i upatrują możliwości powiększenia zasobu lokalowego dzięki wykorzystaniu potencjału współpracy z podmiotem profesjonalnym,
- potrzebują mniejszej liczby lokali niż wynikająca z możliwości optymalnego zagospodarowania posiadanej nieruchomości z uwagi na mniejsze potrzeby mieszkaniowe lub infrastrukturalne,

- chcą dzięki udziałowi w programie ubiegać się o finansowe wsparcie na przedsięwzięcie infrastrukturalne w ramach instrumentu „grant na infrastrukturę”,
- chcą pozyskać lokale w bardziej atrakcyjnej z punktu widzenia planów rozwojowych gminy lokalizacji niż wynikająca z położenia nieruchomości gminnej,
- potrzebują lokali już w momencie sprzedaży nieruchomości gminnej,
- dostrzegają korzyści płynące z włączenia inwestorów w prowadzone na terenie gminy działania modernizacyjne (np. rewitalizacyjne) w istniejących zasobach lokalowych,
- chcą zwiększyć atrakcyjność inwestycyjną regionu.

PODSTAWOWE ZAŁOŻENIA INSTRUMENTU

- sprzedaż nieruchomości gminnych z przeznaczeniem na cele inwestycyjne z częściowym rozliczeniem lokalami mieszkalnymi lub użytkowymi,
- rozliczenie „lokal za grunt” – zaliczenie na poczet części ceny nieruchomości gminnej nabywanej przez inwestora ceny lokali przekazywanych przez niego gminie,
- przekazane przez inwestora lokale wykorzystywane przez gminę do realizacji jej zadań, np. jako mieszkania komunalne, mieszkania na wynajem, obiekty opieki zdrowotnej, edukacyjne, kulturalne itp.,
- niepodlegające przekazaniu gminie lokale objęte inwestycją (tj. przedsięwzięciem realizowanym z wykorzystaniem nabytej od gminy nieruchomości) gospodarowane przez inwestora zgodnie z jego potrzebami.

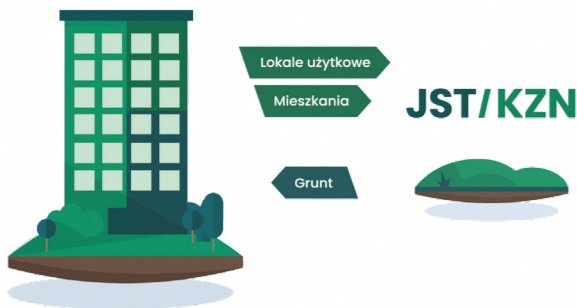


PODSTAWOWE DZIAŁANIA GMINY

Gmina uczestnicząca w programie Lokal za Grunt:

- wyraża w uchwale rady gminy zgodę na sprzedaż nieruchomości gminnej z rozliczeniem „lokal za grunt” i określa parametry zasobu lokalowego oczekiwanego od inwestora
- dopełnia obowiązków związanych z organizacją przetargu na sprzedaż nieruchomości wynikających z przepisów o gospodarce nieruchomościami
- organizuje przetarg pisemny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości gminnej z rozliczeniem „lokal za grunt”
- zawiera ze zwycięzcą przetargu umowę sprzedaży nieruchomości określającą dodatkowo warunki rozliczenia „lokal za grunt”
- po uzyskaniu lokali od inwestora, w zależności od przyjętego modelu współpracy, przewiduje:
 - lokale mieszkalne na mieszkania komunalne albo mieszkania na wynajem z możliwością stosowania dopłat do czynszu w rządowym programie Mieszkanie na Start (w przypadku wniesienia lokali do spółki gminnej lub spółki Skarbu Państwa)
 - lokale użytkowe na obiekty infrastruktury społecznej, np. obiekty opieki zdrowotnej, edukacyjne, kulturalne itp.

LOKAL ZA GRUNT



PARAMETRY ZASOBU LOKALOWEGO

Gmina określa w uchwale o zbyciu nieruchomości podstawowe parametry zasobu lokalowego oczekiwanego od inwestora:

- minimalną i maksymalną liczbę i powierzchnię użytkową lokali,
- przeznaczenie i wymogi dotyczące lokalizacji,
- minimalny standard,
- cenę 1 m kw powierzchni użytkowej,
- termin przekazania.

Gmina zawiera parametry określone w uchwale w ogłoszeniu o przetargu.

FORMUŁA ROZLICZENIA CENY W MODELU „LOKAL ZA GRUNT”

Cena wywoławcza nieruchomości zbywanej w programie Lokal za Grunt, co do zasady, nie może być niższa od wartości nieruchomości wynikającej z wyceny tej nieruchomości.

O wygranej w przetargu pisemnym nieograniczonym na sprzedaż nieruchomości gminnej decyduje kryterium najwyższej ceny.

Cena uzyskana w przetargu jest wyrażana kwotowo. Podlega ona jednak rozliczeniu w formie mieszanej, na którą składa się:

- część pieniężna – różnica między ceną uzyskaną w przetargu a ceną zaoferowanych gminie przez inwestora lokali,
- część lokalowa – wartość lokali zadeklarowanych do przekazania gminie w ofercie inwestora, wskazanych w umowie sprzedaży.

Wartość lokali zadeklarowanych do przekazania gminie w ofercie inwestora jest ustalana w oparciu o cenę 1 m kw. powierzchni użytkowej wskazaną w uchwale o zbyciu nieruchomości, powtórzoną w ogłoszeniu o przetargu.

WAŻNE!

Cena nieruchomości gminnej uzyskana w wyniku przetargu jest uiszczana zawsze w formie mieszanej: pieniężno-lokalowej.

MOŻLIWOŚĆ STOSOWANIA DOPŁAT DO CZYNSZU

Gmina może wnieść mieszkania lub inne lokale przekazane przez inwestora jako aport do spółki gminnej lub spółki Skarbu Państwa. W przypadku gdy przedmiotem wkładu niepieniężnego są mieszkania, gmina zawiera ze spółką umowę określającą w szczególności: zasady wynajmu mieszkań, zasady naboru najemców (z uwzględnieniem ustawowo wskazanych kryteriów pierwszeństwa). Mieszkania stanowiące wkład niepieniężny mogą być objęte systemem dopłat do czynszu w programie Mieszkanie na Start. W przypadku tych mieszkań nie są stosowane przepisy 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, 1243) dotyczące pierwszego zasiedlenia, umowy inwestora z gminą oraz naboru najemców przez gminę.

PODSTAWA PRAWNA

- Ustawa 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).

KONTAKT W SPRAWIE PROGRAMU

W przypadku jakichkolwiek pytań i wątpliwości dotyczących instrumentu prosimy o kontakt z Departamentem Mieszkalnictwa:
tel.: +22 522 53 00,
e-mail: sekretariatDM@mrit.gov.pl.



GRANT NA INFRASTRUKTURĘ



GRANT NA INFRASTRUKTURĘ

CEL INSTRUMENTU

Rozwój infrastruktury społecznej i komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu.

FORMA WSPARCIA

Bezzwrotny grant.

OPERATOR INSTRUMENTU

Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) – podmiot odpowiedzialny za przyjmowanie wniosków i wypłatę dofinansowania.

PODMIOT UPRAWNIONY DO UZYSKANIA FINANSOWEGO WSPARCIA

- samorząd gminny,
- związek międzygminny.

FINANSOWANIE INSTRUMENTU

Fundusz Dopłat zasilany rezerwą celową budżetu państwa. Budżet państwa przeznaczy na dofinansowanie inwestycji środki do wysokości 30 mln zł w 2021 r., 70 mln zł w 2022 r. i 80 mln zł w 2023 r.

RODZAJ PRZEDSIĘWZIĘCIA OBJĘTY DOFINANSOWANIEM

- komunalna infrastruktura techniczna służąca wykonywaniu zadań własnych gminy, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 2, 3 i 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (w tym: gminne drogi, ulice, mosty, place i organizacja ruchu drogowego, wodociągi, kanalizacja, wysypiska śmieci, obiekty służące zaopatrzeniu w energię elektryczną, ciepłą i gaz itp.),
- infrastruktura społeczna służąca wykonywaniu zadań własnych gminy, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 5, 6, 8-10

i 12 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (w tym: ośrodki i zakłady opiekuńcze, placówki edukacji publicznej, biblioteki, domy kultury, obiekty służące turystyce i kulturze fizycznej – np. siłownie plenerowe, tereny rekreacyjne, zieleń gminna itp.).

POZIOM DOFINANSOWANIA

Wysokość finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięcia infrastrukturalnego jest równa iloczynowi 10% kosztów przedsięwzięcia infrastrukturalnego oraz liczby przedsięwzięć lub inwestycji o charakterze mieszkaniowym, powiązanych z przedsięwzięciem infrastrukturalnym, przy czym kwota ta nie może być wyższa niż udział gminy w poszczególnych przedsięwzięciach i inwestycjach o charakterze mieszkaniowym zdefiniowanych w art. 5c ust. 1 pkt 1-5 ustawy z 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń.



PODSTAWA PRAWNA

- Ustawa z 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020 r. poz. 508 oraz z 2021 r. poz. 11 i 223)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni, tymczasowych pomieszczeń, komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej (Dz. U. poz. 595).

KONTAKT W SPRAWIE INSTRUMENTU

W przypadku jakichkolwiek pytań i wątpliwości dotyczących instrumentu prosimy o kontakt z Departamentem Funduszy Mieszkaniowych w centrali Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie:
tel.: +48 22 475 88 88, 22 475 96 10,
tel.: +48 801 598 888,
e-mail: bsk@bgk.pl.

SPOŁECZNA
AGENCJA
NAJMU



Ministerstwo
Rozwoju i Technologii



Ministerstwo
Rozwoju i Technologii

SPOŁECZNA AGENCJA NAJMU

Spółeczna agencja najmu (SAN) jest podmiotem, który pośredniczy między właścicielami mieszkań a potencjalnymi najemcami, którzy spełniają ustalone przez gminy kryteria społeczne lub ekonomiczne. Osadzenie w przepisach zasad funkcjonowania SAN umożliwia gminom wykorzystanie najmu społecznego jako dodatkowego instrumentu do prowadzenia polityki mieszkaniowej. SAN pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej przy wykorzystaniu istniejących mieszkań, bez konieczności budowy nowych obiektów.

CELE INSTRUMENTU

- zwiększenie oferty mieszkaniowej dla osób o średnich i niższych dochodach,
- rozszerzenie katalogu narzędzi dostępnych gminom w ramach realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej o formułę, która może stanowić alternatywę dla budownictwa komunalnego,
- rozwój rynku mieszkań na wynajem.

PODSTAWOWE ZAŁOŻENIA INSTRUMENTU

Działalność SAN może prowadzić spółka gminna, stowarzyszenie, fundacja lub spółdzielnia socjalna. Warunkiem prowadzenia działalności SAN na terenie gminy jest zawarcie z gminą umowy o współpracy.

Spółeczna agencja najmu dzierżawi mieszkania od ich właścicieli. Dzięki gwarancjom terminowego uiszczania czynszu, stabilnego użytkowania i utrzymania mieszkań w dobrym stanie technicznym może pozyskać lokale poniżej stawek rynkowych. Umożliwi jej to wynajmowanie mieszkań osobom, które znajdują się w trudniejszej sytuacji życiowej i nie mogą sobie pozwolić na samodzielny najem lub zakup mieszkania na zasadach rynkowych. Kryteria uprawniające do najmu mieszkania od SAN określa rada gminy.

PODMIOTY UCZESTNICZĄCE W REALIZACJI INSTRUMENTU

- gmina,
- społeczna agencja najmu – organizacja pożytku publicznego (fundacja, stowarzyszenie lub spółdzielnia socjalna) lub spółka z większościowym udziałem gminy (np. SIM/TBS),
- właściciel mieszkania – osoba fizyczna lub osoba prawna,
- najemca – osoba fizyczna.

Między poszczególnymi uczestnikami instrumentu zawierane są odpowiednie umowy, które regulują zobowiązania stron (umowa o współpracy, umowa dzierżawy, umowa najmu). Zależnie od decyzji gminy co do tego, jaką rolę w polityce mieszkaniowej ma odgrywać SAN, wzajemne relacje mogą być kształtowane w różny sposób.



PODSTAWOWE ZADANIA GMINY

- przyjęcie uchwały określającej m.in. kryteria, jakie muszą spełnić osoby ubiegające się o najem w SAN,
- podjęcie decyzji, czy zadania SAN będą realizowane przez spółkę gminną czy organizację pożytku publicznego,
- przeprowadzenie konkursu ofert dla organizacji pożytku



publicznego w zakresie współpracy w wykonywaniu zadania publicznego lub powierzenie realizacji zadania publicznego (w przypadku, gdy działalność SAN ma realizować organizacja pożytku publicznego),

- zawarcie umowy o współpracy,
- określenie sposobu weryfikacji spełnienia kryteriów przez osoby wnioskujące o najem w SAN,
- kierowanie potencjalnych najemców do SAN,
- informowanie ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa o zawarciu umowy o współpracy oraz o lokalach dzierżawionych przez SAN i liczbie osób użytkujących lokale w ramach najmu od SAN.

WAŻNE!

Najemcy SAN mogą ubiegać się o dopłaty do czynszu w ramach rządowego programu Mieszkanie na Start, który regulowany jest przepisami 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, 1243).

KONTAKT W SPRAWIE INSTRUMENTU

W przypadku jakichkolwiek pytań i wątpliwości dotyczących instrumentu prosimy o kontakt z Departamentem Mieszkalnictwa:
tel. +22 522 53 00,
e-mail: sekretariatDM@mrit.gov.pl.

PODSTAWA PRAWNA

Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 poz. 2195 oraz z 2021 r. poz. 11, 1177, 1243, 1535).

MIESZKANIE
NA
START



Ministerstwo
Rozwoju i Technologii



Ministerstwo
Rozwoju i Technologii

MIESZKANIE NA START

Rządowy program Mieszkanie na Start to pomoc ze środków budżetu państwa w ponoszeniu przez osoby fizyczne wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania. Pomoc tę stanowi bezzwrotne finansowe wsparcie udzielane w formie dopłat pokrywających część czynszu za najem mieszkania wypłacane w okresie do 15 lat.

BENEFICJENCI

- najemcy (osoby będące stroną umowy najmu z inwestorem albo osoby będące stroną umowy podnajmu z gminą) nieposiadający mieszkania lub domu,
- najemcy osiągający niskie/umiarkowane dochody⁴⁾.



RODZAJE PRZEDSIĘWZIĘĆ

- nowe mieszkania, zasiedlane w okresie 24 miesięcy od dnia zakończenia inwestycji – nie dotyczy rozwiązania "lokal za grunt" oraz społecznych agencji najmu,
- przebudowa budynku ze zmianą sposobu użytkowania na mieszkalny,
- remont lub przebudowa budynku położonego na obszarze rewitalizacji.

⁴⁾ Rozumiane jako średnie miesięczne dochody nieprzekraczające przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej. Przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej jest ogłaszane przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 291, 353, 794, 1621). Limity dochodowe obowiązujące w 2021 roku wynoszą: dla 1-osobowego gospodarstwa domowego – 5 167,47 zł, dla 2-osobowego gospodarstwa domowego 2-os. – 7 234,46 zł, dla 3-osobowego gospodarstwa domowego – 9 301,45 zł, dla 4-os. gospodarstwa domowego – 11 368,43 zł dla 5-osobowego gospodarstwa domowego – 13 435,42 zł.

ZASADY UDZIAŁU GMINY W PROGRAMIE

- zawarcie umowy z inwestorem (w ramach umowy gmina może wskazać część lub wszystkie mieszkania jako przewidziane do wynajęcia przez gminę z prawem do dalszego podnajmowania osobom fizycznym bez zgody inwestora i bez wymogu posiadania przez podnajemcę zdolności czynszowej) – nie dotyczy rozwiązania "lokal za grunt" oraz społecznych agencji najmu,
- zawarcie umowy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego (BGK) w sprawie stosowania dopłat,
- określenie w uchwale rady gminy dodatkowych kryteriów naboru najemców (np. poziom dochodów gospodarstwa domowego, wychowywanie dziecka/dzieci, osoby „wychodzące” z zasobu komunalnego, repatrianci, seniorzy, osoby niepełnosprawne lub wychowywanie dzieci niepełnosprawnych),
- przeprowadzenie naboru wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkań z uwzględnieniem kryteriów określonych przez gminę i ocena punktowa wniosków – nie dotyczy rozwiązania "lokal za grunt" oraz społecznych agencji najmu,
- przekazanie listy wniosków kwalifikujących się do objęcia dopłatami inwestorowi wraz z wnioskami o zawarcie umowy najmu albo zawarcie umów z podnajemcami,
- przyznawanie dopłat (w drodze decyzji wydanej przez gminę) na wniosek najemców/podnajemców oraz coroczna weryfikacja uprawnień beneficjentów do dalszego ich otrzymywania,
- występowanie do BGK z wnioskiem o przekazanie środków na dopłaty i ich wypłata (w przypadku najemców – bezpośrednio na rachunek inwestora).

WAŻNE!

Pierwszeństwo przy naborze wniosków o zawarcie umowy najmu w rządowym programie Mieszkanie na Start mają osoby posiadające wkład oszczędnościowy zgromadzony na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 roku.

PODSTAWA PRAWNA

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, 223, 1243).

KONTAKT W SPRAWIE INSTRUMENTU

W przypadku jakichkolwiek pytań i wątpliwości dotyczących programu prosimy o kontakt z Bankiem Gospodarstwa Krajowego:
e-mail: mns@bgk.pl.



Ministerstwo
Rozwoju i Technologii
