

Sprawozdanie z realizacji działań w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego w 2022 roku

Warszawa, marzec 2023 r.

Spis treści

| | | |
|------|---|-----|
| 1. | Ogólne informacje o Narodowym Programie Mieszkaniowym..... | 4 |
| 2. | Uwarunkowania wpływające na działania realizowane w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego – aktualizacja danych statystycznych..... | 8 |
| 2.1. | Zasób mieszkaniowy | 8 |
| 2.2. | Standard mieszkań i warunki mieszkaniowe | 9 |
| 2.3. | Budownictwo mieszkaniowe | 11 |
| 2.4. | Ceny mieszkań, wysokość czynszu | 12 |
| 2.5. | Wojna w Ukrainie oraz ograniczenia popytowe | 14 |
| 2.6. | Możliwości finansowe społeczeństwa w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych..... | 16 |
| 2.7. | Potrzeby mieszkaniowe osób w szczególnej sytuacji życiowej | 19 |
| 3. | Stan wdrażania poszczególnych działań Narodowego Programu Mieszkaniowego | 21 |
| A. | Wprowadzenie kompleksowych zmian prawnych usprawniających proces inwestycyjno-budowlany | 21 |
| B. | Zmiana regulacji określających zasady funkcjonowania rynku najmu: racjonalizacja zasad gospodarowania zasobem mieszkań komunalnych..... | 27 |
| C. | Rozwój spółdzielczości mieszkaniowej w segmencie dostępnych mieszkań – aktywizacja nowego budownictwa lokatorskiego..... | 30 |
| | Pakiet „Mieszkanie+” – wprowadzenie..... | 32 |
| D. | Pakiet „Mieszkanie+”: Zwiększenie podaży mieszkań o umiarkowanych cenach i czynszach przez bezpośrednią aktywność inwestycyjną, realizowaną w szczególności przy wykorzystaniu nieruchomości Skarbu Państwa, w ramach systemu wynajmu mieszkań, w tym z opcją docelowego przeniesienia prawa własności..... | 33 |
| E. | Pakiet „Mieszkanie+”: Uruchomienie zintegrowanego programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego, uwzględniającego dostępne instrumenty wsparcia i efekty zmian planowanych w otoczeniu regulacyjnym | 41 |
| F. | Pakiet „Mieszkanie+”: Wsparcie systematycznego oszczędzania na cele mieszkaniowe.... | 52 |
| G. | Wspieranie mniej zamożnych gospodarstw domowych w ponoszeniu wydatków związanych z zaspokajaną potrzebą mieszkaniową | 53 |
| H. | Wspieranie realizacji przedsięwzięć poprawiających stan techniczny istniejących zasobów mieszkaniowych i warunki zamieszkiwania, w tym jako jeden z aspektów zintegrowanych projektów rewitalizacji, przywracających funkcje mieszkaniowe na obszarach zurbanizowanych i zdegradowanych społecznie | 56 |
| I. | Polityka senioralna: jakościowa i ilościowa optymalizacja zasobów mieszkaniowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą stosownie do specyfiki wyzwań zmieniającej się struktury wiekowej społeczeństwa | 101 |
| 4. | Rada Mieszkalnictwa..... | 104 |
| 5. | Inne działania korespondujące z realizacją celów Narodowego Programu Mieszkaniowego | 106 |
| 5.1. | Dostępne mieszkania | 109 |
| 5.2. | Stabilne i efektywne finansowanie | 124 |
| 5.3. | Nowoczesne, efektywne energetycznie i bezpieczne mieszkania | 127 |

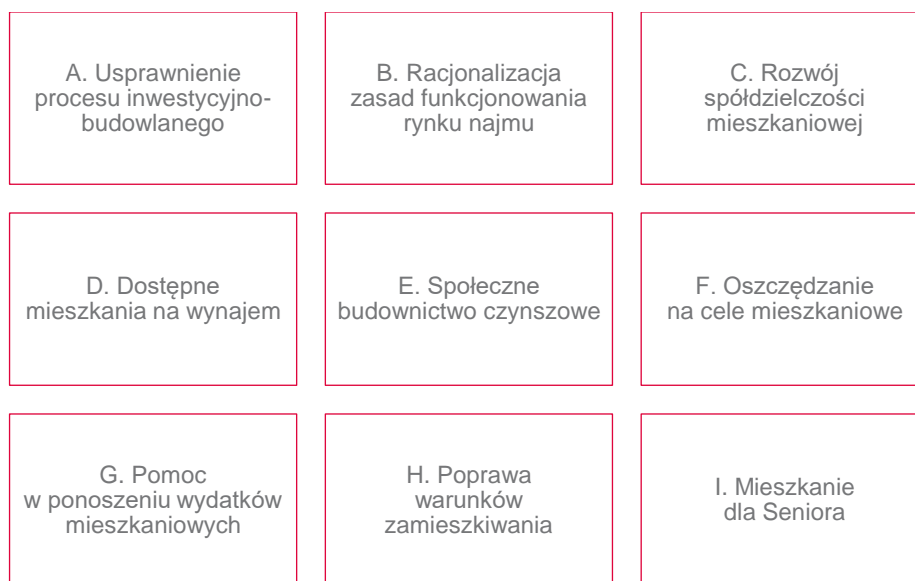
| | |
|---|-----|
| 5.4. Dobre prawo | 137 |
| 6. Wydatki związane z realizacją Narodowego Programu Mieszkaniowego | 167 |
| 7. Uzyskane efekty realizacji Narodowego Programu Mieszkaniowego | 168 |
| 8. Podsumowanie i rekomendacje | 170 |

1. Ogólne informacje o Narodowym Programie Mieszkaniowym

27 września 2016 r. Rada Ministrów podjęła uchwałę nr 115/2016 w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego. Przedmiotowy dokument strategiczno-programowy jest jednym z autonomicznych narzędzi przyczyniających się do realizacji priorytetów inwestycyjnych określonych w Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju. Nie stanowi jednak programu rozwoju w rozumieniu ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju¹, lecz jest odzwierciedleniem głównych kierunków prowadzenia polityki mieszkaniowej państwa w horyzoncie średniookresowym. W związku z tym określone w nim zostały podstawowe cele i środki realizacji tej polityki do 2030 r., służące rozwiązywaniu problemów z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych w Polsce, zdiagnozowanych w fazie opracowywania Programu.

Narodowy Program Mieszkaniowy (NPM) stanowi przełom w myśleniu o sprawach mieszkaniowych w Polsce. Nie koncentruje się bowiem wyłącznie na, z natury ograniczonych podmiotowo i organizacyjnie, zachętach w postaci publicznego finansowania inicjatyw promieszkaniowych. Z uwagi na różnorodne wyzwania stojące przed władzami publicznymi i innymi podmiotami działającymi na rzecz rozwoju polskiego mieszkalnictwa Program obejmuje działania umożliwiające angażowanie w cel zwiększenia dostępności mieszkań wśród osób o różnych potrzebach mieszkaniowych potencjału całego rynku mieszkaniowego. Podstawowe środki realizacji polityki mieszkaniowej państwa zostały w przedmiotowym dokumencie ujęte w katalog dziewięciu działań wyznaczających główne pola zainteresowania władz publicznych w sferze mieszkaniowej.

Schemat działań służących realizacji celów polityki mieszkaniowej państwa zaplanowanych w Narodowym Programie Mieszkaniowym.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Narodowego Programu Mieszkaniowego.

Podstawę działań przyczyniających się do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, zaplanowanych w Narodowym Programie Mieszkaniowym, stanowi pakiet „Mieszkanie+”. Obejmuje on zróżnicowane, ale wzajemnie się uzupełniające rozwiązania służące poprawie dostępności mieszkań, zwłaszcza dla osób o dochodach utrudniających samodzielne nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych. Uwzględniając wyniki diagnozy sytuacji mieszkaniowej w Polsce, proponuje instrumenty sprzyjające aktywizacji podmiotów realizujących inwestycje mieszkaniowe oraz kształtowaniu spójnej

¹ Dz. U. z 2021 r. poz. 1057, z późn. zm.

oferty mieszkań odpowiadającej potrzebom gospodarstw domowych mierzących się z różnymi problemami mieszkaniowymi.

Zgodnie z przyjętymi w 2016 r. założeniami pakiet „Mieszkanie+” łączył instrumenty:

- 1) służące zwiększeniu podaży mieszkań o umiarkowanych cenach i czynszach przez bezpośrednią aktywność inwestycyjną, realizowaną w szczególności przy wykorzystaniu nieruchomości Skarbu Państwa, w ramach systemu wynajmu mieszkań, w tym z opcją docelowego przeniesienia prawa własności,
- 2) wchodzące w zakres zintegrowanego programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego (uwzględniającego instrumenty wsparcia dostępne przed uchwaleniem Narodowego Programu Mieszkaniowego oraz efekty zmian w otoczeniu regulacyjnym),
- 3) stanowiące wsparcie systematycznego oszczędzania na cele mieszkaniowe.

Wstępne wnioski z wdrażania rozwiązań przyjętych w Narodowym Programie Mieszkaniowym² oraz zmiany, jakie zaszły na rynku mieszkaniowym i w jego otoczeniu, unaocznily potrzebę dokonania przez władze publiczne reorientacji części założeń polityki mieszkaniowej państwa w sposób odpowiadający wyzwaniom sytuacji mieszkaniowej w Polsce oraz zapewniający większą efektywność w wypełnianiu wyznaczonych celów. Zdeterminowało to m.in. powołanie na mocy zarządzenia nr 11/2018 Prezesa Rady Ministrów z dnia 29 stycznia 2018 r. w sprawie Rady Mieszkalnictwa³ organu pomocniczego Prezesa Rady Ministrów odpowiedzialnego za bieżącą koordynację (w tym inicjowanie i korygowanie) działań służących realizacji celów Programu przy uwzględnieniu zmiennych uwarunkowań rynku mieszkaniowego i jego otoczenia.

W następstwie wypracowanych przez Radę Mieszkalnictwa rekomendacji dokonano reorganizacji części działań zaplanowanych w 2016 r. w Narodowym Programie Mieszkaniowym, w tym w ramach podstawowego dla omawianego dokumentu pakietu instrumentów „Mieszkanie+”. Efektem tych zmian były m.in.:

- nowe podejście do reformy procesu inwestycyjno-budowlanego i systemu planowania przestrzennego,
- korekta działania D w części obejmującej wykorzystanie nieruchomości Skarbu Państwa pod zabudowę mieszkaniową, umożliwiającą pełne zaangażowanie potencjału gruntów publicznych w działania służące poprawie dostępności mieszkań, oraz
- rezygnacja z wdrożenia działania F, tj. systemu wsparcia indywidualnego oszczędzania na cele mieszkaniowe, i wprowadzenie w jego miejsce (jako rozwiązania uzupełniającego działanie G) programu dopłat do czynszu Mieszkanie na Start jako instrumentu w sposób bardziej adekwatny odpowiadającego aktualnym wyzwaniom mieszkaniowym.

Zapoczątkowana w 2018 r. reorganizacja części założeń Narodowego Programu Mieszkaniowego, była kontynuowana w kolejnych latach. Trwały też intensywne prace legislacyjne nad rozwiązaniami mającymi na celu zwiększenie efektywności działań realizowanych w ramach Programu. W odpowiedzi na wyzwania związane z wybuchem pandemii COVID-19⁴ działania te zostały ponadto uzupełnione o rozwiązania mające na celu łagodzenie negatywnych skutków epidemii w segmencie mieszkaniowym, w tym o propozycje wpisujące się w Krajowy Plan Odbudowy i Zwiększania Odporności (KPO) po okresie kryzysu. Wybuch wojny w Ukrainie⁵ zdeterminował kolejne gwałtowne zmiany na światowych rynkach oraz w polskiej gospodarce, przyczyniając się do intensyfikacji wielu negatywnych zjawisk w otoczeniu rynku mieszkaniowego. Zdeterminowało

² Wnioski te znalazły odzwierciedlenie w pierwszym rocznym sprawozdaniu z realizacji działań w ramach Programu, tj. w *Sprawozdaniu z realizacji działań w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego w 2017 roku*, przyjętym przez Radę Ministrów w dniu 2 maja 2018 r.

³ M. P. poz. 129, z późn. zm.

⁴ Pierwsze zarejestrowane oficjalnie przypadki zachorowania na COVID-19 na terenie Polski miały miejsce w I kwartale 2020 r. Pandemia nadal trwała w 2022 r.

⁵ Rosyjska inwazja na Ukrainę rozpoczęła się 24 lutego 2022 r.

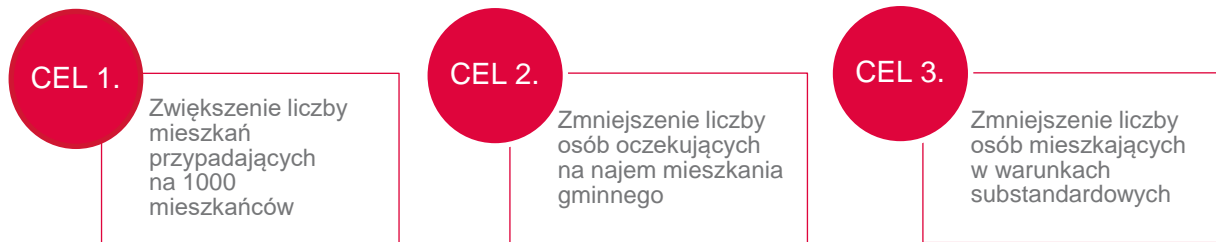
to władze publiczne do podjęcia dodatkowych działań niwelujących skutki tych zjawisk w sferze mieszkaniowej, w tym dla dostępności mieszkań (również w kontekście napływu do Polski uchodźców z Ukrainy) oraz rynku finansowania mieszkalnictwa w warunkach wysokich stóp procentowych. W 2022 r. reforma objęła m.in.:

- wejście w życie zapowiadanych w KPO rozwiązań w zakresie wsparcia poprawy efektywności energetycznej budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz inwestycji w odnawialne źródła energii (OZE) w takich budynkach, a także wsparcia nowego budownictwa społecznego (w tym komunalnego) o podwyższonych standardach energetycznych,
- wejście w życie zmian dotyczących finansowania ze środków publicznych niektórych programów mieszkaniowych, zwiększających efektywność wspierania inwestycji mieszkaniowych służących poprawie dostępności mieszkań dla osób o średnich i niższych dochodach,
- prace nad rozwiązaniami łagodzącymi skutki podwyżek stóp procentowych dla rynku finansowania mieszkalnictwa, w tym wprowadzenie tzw. wakacji kredytowych, zmiany w programie Mieszkanie bez wkładu własnego oraz prace koncepcyjne nad nowymi rozwiązaniami ułatwiającymi nabywanie mieszkań przez osoby fizyczne,
- wdrożenie zmian służących zapewnieniu nabywcom mieszkań skutecznej ochrony w relacjach z podmiotami profesjonalnymi i bezpiecznego zakupu mieszkania oraz umożliwienie realizacji inwestycji mieszkaniowych w formule kooperatywy mieszkaniowej jako alternatywnej formy samodzielnego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez osoby fizyczne,
- kontynuację prac w zakresie zmian w systemie prawa budowlanego oraz w systemie planowania i zagospodarowania przestrzennego, w tym dalsze prace na rzecz pełnej cyfryzacji procesu inwestycyjnego i zwiększenia skuteczności planowania przestrzennego,
- prace nad rozwiązaniami otwierającymi rynek mieszkaniowy na nowe wyzwania powstałe w wyniku pandemii COVID-19 i wojny w Ukrainie, w tym prace nad rozwiązaniami w zakresie przekształcania budynków użytkowych tracących swoje funkcje na budynki mieszkalne oraz prace koncepcyjne nad włączeniem społecznych agencji najmu w szerszy kontekst działań na rzecz integracji społecznej,
- dalszą intensyfikację działań na rzecz poprawy jakości zamieszkiwania, zmniejszenia kosztów zapotrzebowania na energię w sektorze mieszkaniowym oraz rewitalizacji, w tym w związku z zamykaniem programów realizowanych w ramach perspektywy finansowej na lata 2014-2020 oraz zatwierdzeniem przez Komisję Europejską programów w ramach nowej perspektywy finansowej, tj. perspektywy na lata 2021-2027.

Przyjęte w Narodowym Programie Mieszkaniowym środki realizacji polityki mieszkaniowej państwa mają przyczynić się do osiągnięcia do 2030 r. trzech podstawowych celów Programu, tj.:

- zwiększenia dostępu do mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych (**cel 1**),
- zwiększenia możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową (**cel 2**),
- poprawy warunków mieszkaniowych społeczeństwa, stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz zwiększenia efektywności energetycznej (**cel 3**).

W tym względzie przyjęto trzy podstawowe mierniki odpowiadające poszczególnym celom Narodowego Programu Mieszkaniowego:



W Programie jako rok bazowy dla wskaźników monitorowania postępów w osiągnięciu celów przyjęto, co do zasady, rok 2014. Dostępne dane z zakresu mieszkalnictwa wskazują na zgodny z intencją Programu kierunek zmiany przyjętych w nim wskaźników. Na podstawie bieżącej statystyki Głównego Urzędu Statystycznego można oszacować, że w stosunku do 2014 r. w 2022 r. nastąpił wzrost o 49,0 wskaźnika liczby mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców (docelowo w 2030 r. wskaźnik ma osiągnąć poziom 435). Ponadto, w 2022 r. liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem mieszkania gminnego, w stosunku do roku 2014, spadła o 38,9 tysięcy. Warto jednak już na wstępie wskazać, że optymistyczna wymowa tych danych może być zniwelowana ze względu na brak pełnego statystycznego ujęcia migracji z Ukrainy. Wnioski i trendy w tym zakresie mogą być przy tym niejednoznaczne. Z jednej strony napływ migrantów zwiększył zapotrzebowanie na mieszkania, z drugiej zaś spowodował zmniejszenie liczby pustostanów oraz przekształcenie części zasobów niemieszkalnych w mieszkalne.

Tabela 1. Mierniki osiągnięcia celów Narodowego Programu Mieszkaniowego.

| Miernik | Wartość wyjściowa (rok) | Aktualna wartość (rok) | Wartość docelowa (2030) |
|--|---------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Cel 1. Zwiększenie dostępu do mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych | | | |
| Liczba mieszkań przypadająca na 1000 mieszkańców | 363,4 (2014 r.) | 412,4 (2022 r.)* | 435 |
| Cel 2. Zwiększenie możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową | | | |
| Liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem mieszkania gminnego | 165,2 tys. (2014 r.) | 126,3 tys. (2022 r.)** | 0 |
| Cel 3. Poprawa warunków mieszkaniowych społeczeństwa, stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz zwiększenie efektywności energetycznej | | | |
| Liczba osób zamieszkujących w warunkach substandardowych ze względu na przeludnienie, zły stan techniczny lub brak odpowiednich instalacji technicznych | 5 360,2 tys. (2011 r.) | brak danych*** | 3 300,0 tys. |

* Szacunek Ministerstwa Rozwoju i Technologii na podstawie danych GUS, według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r.

** Dane wstępne GUS.

*** Brak danych aktualnych na 2022 r. wynika z faktu, że takie dane zbierane są jedynie podczas Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań (ostatni spis miał miejsce w 2021 r., ale jego wyniki będą udostępnione w II poł. 2023 r.).

Źródło: Opracowanie własne na podstawie NPM i danych GUS.

Zgodnie z uchwałą nr 115/2016 Rady Ministrów poczynawszy od 2018 r. minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa przedstawia Radzie Ministrów, w terminie do 31 marca, roczną informację o realizacji działań w ramach Programu.

Niniejsze sprawozdanie stanowi informację o stanie realizacji działań w ramach Programu przygotowaną dla Rady Ministrów zgodnie z ww. obowiązkiem.

2. Uwarunkowania wpływające na działania realizowane w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego – aktualizacja danych statystycznych

Analiza danych zgromadzonych na potrzeby opracowania Narodowego Programu Mieszkaniowego pozwoliła sformułować najważniejsze problemy mieszkaniowe w Polsce oraz ocenić sytuację mieszkaniową społeczeństwa. Na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego dotyczących efektów budownictwa mieszkaniowego, opublikowanych w styczniu 2023 r., można uaktualnić przygotowane na 2016 r. opracowanie analityczne dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Polsce. Aktualizacji poddana została jednak tylko część wskaźników z uwagi na brak dostępnych danych rocznych w zakresie niektórych obszarów objętych analizą w terminie sporządzania niniejszego sprawozdania. Ponownie warto podkreślić, że oficjalne statystyki mieszkaniowe i demograficzne, w tym wyniki Narodowego Spisu Powszechnego z 2021 r. (NSP 2021), nie uwzględniają gwałtownego napływu uchodźców wojennych z Ukrainy w 2022 r.

2.1. Zasób mieszkaniowy

W ramach Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań w 2021 r. została zastosowana definicja gospodarstwa domowego, według której wszystkie osoby mieszkające w jednym mieszkaniu są uważane za członków tego samego gospodarstwa domowego. Zgodnie z tym liczba gospodarstw domowych będzie tożsama z liczbą mieszkań zamieszkałych z uwzględnieniem kategorii ludności. We wcześniejszych edycjach NSP miała zastosowanie ekonomiczna definicja gospodarstwa domowego rozumiana jako zespół osób (spokrewnionych lub niespokrewnionych) wspólnie zamieszkujących i utrzymujących się. Wspólnota utrzymywania członków danego zespołu decydowała o tym, czy w danym mieszkaniu występowało jedno czy też więcej gospodarstw domowych, zaś nadwyżka gospodarstw domowych w stosunku do liczby mieszkań była utożsamiana ze statystycznym deficytem mieszkaniowym. W związku ze zmianami definicyjnymi nie można więc już szacować statystycznego deficytu mieszkaniowego.

Według szacunków na koniec 2022 r. zasób mieszkaniowy liczył prawie 15,6 mln mieszkań, tj. o 1,4% więcej niż w roku poprzednim. Od 2015 r. zasób zwiększył się o blisko 1,5 mln mieszkań (tj. o 10,3%). Szacuje się, że na koniec 2022 r. liczba mieszkań zamieszkałych wyniosła ponad 13,7 mln, tj. odpowiednio o 1,4% i 4,9% więcej niż w 2015 i 2021 r. Prawdopodobnie jednak liczba pustostanów zmniejszyła się w 2022 r. ze względu na uruchomienie części zasobów w związku z napływem uchodźców z Ukrainy. Tym samym zwiększyła się liczba zamieszkałych mieszkań, co jednak nie zostało jeszcze ujęte w oficjalnej statystyce publicznej. Z uwagi na to szacunki te z dużym prawdopodobieństwem nie oddają w pełni aktualnego poziomu warunków mieszkaniowych w Polsce.

Tabela 2. Zasób mieszkaniowy w Polsce w 1988 r., 2002 r., 2011 r., 2015 r. oraz w latach 2020-2022 (dane w tys.).

| Kategoria | 1988 | 2002 | 2011 | 2015** *** | 2020** *** | 2021** *** | 2022* ** ** |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Mieszkania ogółem | 11 608 | 12 524 | 13 495 | 14 119 | 15 191 | 15 360 | 15 574 |
| miasto | 7 419 | 8 365 | 9 106 | 9 516 | 10 297 | 10 413 | 10 558 |
| wieś | 4 079 | 4 159 | 4 390 | 4 604 | 4 894 | 4 947 | 5 016 |

| | | | | | | | |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Mieszkania zamieszkane | 10 717 | 11 764 | 12 525 | 13 103 | 13 406 | 13 555 | 13 745 |
| miasto | 7 040 | 7 954 | 8 592 | 8 979 | 9 080 | 9 182 | 9 311 |
| wieś | 3 677 | 3 809 | 3 933 | 4 124 | 4 326 | 4 373 | 4 434 |

Różnice w sumach wynikają z przyjętych zaokrągleń.

* Liczba mieszkań ogółem według stanu na 31 grudnia 2022 r. – szacunek Ministerstwa Rozwoju i Technologii na podstawie danych GUS.

** Przyjęto założenie, że mieszkania zamieszkane w latach 2015-2019 stanowią ten sam udział w mieszkaniach ogółem jak w 2011 r. (94,36% w miastach i 89,58% na obszarach wiejskich), zaś dla lat 2020-2022 jak w 2021 r. (88,18% w miastach i 88,40% na obszarach wiejskich).

Źródło: Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 1988, 2002, 2011 i 2021; GUS BDL (dostęp 09.02.2023 r.).

2.2. Standard mieszkań i warunki mieszkaniowe

Podstawowe wskaźniki określające przeciętną powierzchnię mieszkania, liczbę izb, liczbę osób przypadających na mieszkanie, izbę lub 1 m² mieszkania, kształtują się na poziomach znacznie poniżej wielkości uzyskiwanych w krajach zachodniej i północnej Europy. Wartość tych wskaźników w ostatnich latach pokazuje jednak stopniową poprawę warunków mieszkaniowych, zarówno w miastach, jak i na terenach wiejskich.

Tabela 3. Podstawowe parametry mieszkań w Polsce w latach 1988, 2002, 2011, 2014 oraz 2020 i 2021* (mieszkania zamieszkane stale).

| Kategoria | Kryterium | 1988 | 2002 | 2011 | 2014* | 2020* | 2021* |
|---|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Przeciętna liczba izb w mieszkaniu | Ogółem | 3,39 | 3,70 | 3,83 | 3,82 | 3,84 | 3,84 |
| | Miasto | 3,29 | 3,51 | 3,60 | 3,57 | 3,51 | 3,51 |
| | Wieś | 3,57 | 4,09 | 4,36 | 4,32 | 4,51 | 4,52 |
| Przeciętna powierzchnia mieszkania | Ogółem | 59,1 | 68,6 | 72,4 | 73,4 | 74,9 | 75,1 |
| | Miasto | 53,8 | 60,8 | 63,7 | 64,2 | 64,6 | 64,7 |
| | Wieś | 69,3 | 84,9 | 92,0 | 92,3 | 96,7 | 97,0 |

* Dane dla mieszkań ogółem (w ramach statystyki bieżącej GUS nie podaje danych dotyczących mieszkań zamieszkanymi).

Źródło: Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 1988, 2002 i 2011; GUS BDL (dostęp: 09.02.2023 r.).

Parametry dotyczące przeciętnej powierzchni mieszkania w Polsce powinny być zestawiane z liczbą osób zamieszkujących mieszkanie. Pomimo krótkiego okresu analizy (r/r) zauważalna jest poprawa wskaźników, co świadczy o poprawie warunków mieszkaniowych ludności w miastach i na wsi.

Tabela 4. Podstawowe parametry ilustrujące warunki zamieszkiwania w Polsce w latach 1988, 2002, 2011, 2014 oraz 2020 i 2021* (mieszkania zamieszkane stale).

| Kategoria | Kryterium | 1988 | 2002 | 2011 | 2014* | 2020* | 2021* |
|---------------------------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Przeciętna liczba osób na izbę | Ogółem | 1,02 | 0,88 | 0,80 | 0,72 | 0,65 | 0,64 |
| | Miasto | 0,97 | 0,84 | 0,75 | 0,69 | 0,63 | 0,62 |
| | Wieś | 1,11 | 0,95 | 0,88 | 0,77 | 0,69 | 0,68 |

| | | | | | | | |
|--|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Przeciętna powierzchnia mieszkania na osobę (m²) | Ogółem | 17,1 | 21,1 | 23,8 | 26,7 | 29,9 | 30,4 |
| | Miasto | 16,8 | 20,6 | 23,6 | 26,1 | 29,2 | 29,8 |
| | Wieś | 17,4 | 21,9 | 24,0 | 27,6 | 30,9 | 31,4 |
| Przeciętna liczba osób w mieszkaniu | Ogółem | 3,46 | 3,25 | 3,05 | 2,75 | 2,51 | 2,47 |
| | Miasto | 3,20 | 2,95 | 2,70 | 2,46 | 2,21 | 2,17 |
| | Wieś | 3,97 | 3,87 | 3,80 | 3,35 | 3,13 | 3,09 |

* Dane dla mieszkań ogółem (w ramach statystyki bieżącej GUS nie podaje danych dotyczących mieszkań zamieszkałych).

Źródło: Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 1988, 2002 i 2011; GUS BDL (dostęp: 09.02.2023 r.).

Pod względem dostępu do podstawowych udogodnień sanitarnych i technicznych obserwowany jest pozytywny kierunek zmian. Rozwój instalacji technicznych wymaga długoletnich inwestycji, dlatego przyrost obserwowany rok do roku jest niewielki. W perspektywie wieloletniej można jednak zaobserwować pozytywne zmiany, zwłaszcza na niedoinwestowanych wcześniej obszarach wiejskich.

Tabela 5. Mieszkania wyposażone w instalacje w latach 1988, 2002, 2011, 2014 oraz 2020 i 2021* – zamieszkane stale i czasowo (% ogółu mieszkań).

| Kategoria | 1988 | 2002 | 2011 | 2014* | 2020* | 2021* |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Wodociąg | 84,2 | 95,6 | 97,0 | 96,7 | 95,9 | 97,1 |
| miasto | 94,9 | 98,7 | 98,9 | 99,0 | 97,7 | b.d. |
| wieś | 63,8 | 89,2 | 92,7 | 91,9 | 91,9 | b.d. |
| Ustęp splukiwany | 71,5 | 88,1 | 93,9 | 93,5 | 92,9 | 94,8 |
| miasto | 84,9 | 94,6 | 97,1 | 97,1 | 96,0 | b.d. |
| wieś | 45,9 | 74,4 | 86,9 | 85,9 | 86,4 | b.d. |
| Łazienka | 71,5 | 87,0 | 91,5 | 91,1 | 90,7 | 94,8 |
| miasto | 82,4 | 92,3 | 95,3 | 95,4 | 94,4 | b.d. |
| wieś | 50,7 | 76,0 | 83,3 | 82,2 | 83,0 | b.d. |
| Centralne ogrzewanie | 61,4 | 77,8 | 81,7 | 81,6 | 82,1 | 84,4 |
| miasto | 72,8 | 84,3 | 86,5 | 86,9 | 86,8 | b.d. |
| wieś | 39,6 | 64,3 | 71,2 | 70,6 | 72,2 | b.d. |
| Gaz z sieci | 48,5 | 56,4 | 57,7 | 55,8 | 56,6 | 57,2 |
| miasto | 70,9 | 75,0 | 74,4 | 72,5 | 71,2 | b.d. |
| wieś | 5,5 | 17,4 | 21,2 | 21,2 | 25,8 | b.d. |

* Dane dla mieszkań ogółem (w ramach statystyki bieżącej GUS nie podaje danych dotyczących mieszkań zamieszkałych).

Źródło: NSP 1988, 2002, 2011 oraz 2021 (dane wstępne); GUS BDL (dostęp: 09.02.2023 r.).

W aspekcie jakości budynków mieszkalnych warto wskazać szybki rozwój energetyki prosumenckiej. Najczęściej jest ona realizowana w formie paneli fotowoltaicznych dostarczających prąd na potrzeby budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Według danych Agencji Rynku Energii, na koniec 2022 r. w Polsce było 1 193,4 tys. prosumentów indywidualnych, co oznacza przyrost o 41% względem 2021 r. Szybki rozwój indywidualnych instalacji OZE pozwala złagodzić niekorzystne skutki wzrostu cen energii dla mieszkańców tych budynków.

2.3. Budownictwo mieszkaniowe

Nowe budownictwo mieszkaniowe w Polsce jest adresowane przede wszystkim do osób stosunkowo zamożnych, które są w stanie samodzielnie lub przy wsparciu kredytu hipotecznego kupić mieszkanie na rynku lub wybudować własny dom jednorodzinny. W strukturze oddanych w 2022 r. nowych mieszkań największy odsetek (98,4%) stanowiło budownictwo indywidualne oraz inwestycje realizowane przez deweloperów. Dominującą rolę odgrywało budownictwo deweloperskie i posiadające podobne cechy budownictwo spółdzielcze (udział ok. 60,9%). Budownictwo indywidualne, które w większości przypadków polega na budowie domu jednorodzinnego przez osobę fizyczną systemem gospodarczym, stanowiło ok. 38,1% ogółu. Struktura sektora rynkowego w 2022 r. nie różni się zatem od struktury z poprzednich lat. Należy jednak odnotować, że liczba mieszkań w ramach budownictwa indywidualnego rosła szybciej (3,2% r/r), podczas gdy liczba mieszkań deweloperskich utrzymała się na zbliżonym poziomie co przed rokiem (1,3% r/r). Mieszkania adresowane do osób o niższych dochodach (mieszkania komunalne, TBS⁶/SIM⁷ i zakładowe) stanowiły w 2022 r. jedynie 1,0% liczby nowo wybudowanych mieszkań (ok. 2,3 tys.).

Tabela 6. Efekty budownictwa mieszkaniowego w Polsce w latach 2015-2022 – liczba oddanych mieszkań według kategorii inwestora.

| Typ inwestora | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2017-2022 | |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|--------------|
| | | | | | | | | | liczba | % |
| Indywidualny | 67 753 | 65 706 | 67 657 | 66 220 | 69 226 | 73 991 | 88 130 | 90 988 | 456 212 | 36,1 |
| Deweloperzy | 74 425 | 91 516 | 105 027 | 112 317 | 131 435 | 142 691 | 141 941 | 143 809 | 777 220 | 61,4 |
| Spółdzielnie mieszkaniowe | 2 115 | 2 707 | 2 311 | 3 024 | 2 167 | 1 498 | 2 019 | 1 514 | 12 533 | 1,0 |
| Gminy | 1 686 | 1 746 | 1 715 | 1 863 | 1 838 | 1 009 | 1 260 | 629 | 8 314 | 0,7 |
| Towarzystwa budownictwa społecznego | 1 265 | 1 340 | 1 486 | 1 510 | 2 467 | 1 615 | 1 215 | 1 607 | 9 900 | 0,8 |
| Zakłady pracy | 467 | 310 | 146 | 129 | 292 | 27 | 115 | 37 | 746 | 0,1 |
| Ogółem | 147 711 | 163 325 | 178 342 | 185 063 | 207 425 | 220 831 | 234 680 | 238 584 | 1 264 925 | 100,0 |

Sumy danych częściowych mogą odbiegać od wartości globalnych z uwagi na przyjęte zaokrąglenia.

Źródło: GUS BDL (dostęp: 09.02.2023 r.).

W latach 2017-2022 wybudowano ponad 1,2 mln mieszkań ogółem, czyli przeciętnie blisko 210,8 tys. rocznie.

Wzrost liczb oddawanych mieszkań nie przekłada się na znaczącą poprawę dostępności mieszkań dla osób o dochodach zbyt niskich, by nabyć lub wynająć mieszkanie na zasadach rynkowych, a jednocześnie zbyt wysokich, by móc ubiegać się o najem mieszkania komunalnego. Problem ten dotyka przede wszystkim ludzi młodych, którzy wchodzi na rynek pracy, oraz rodzin wielodzietnych.

⁶ Towarzystwo budownictwa społecznego.

⁷ Społeczna inicjatywa mieszkaniowa.

W ostatnich 6 latach udział mieszkań, które służyłyby potrzebom osób o przeciętnych i niskich dochodach, stanowił średnio 1,5% nowych zasobów mieszkaniowych. Rok 2022 nie doprowadził do przełamania tej niekorzystnej tendencji. Pomimo wzrostu r/r ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytkowania liczba mieszkań społecznych oddanych do użytkowania była najniższa w ostatnich 8 latach.

2.4. Ceny mieszkań, wysokość czynszu

Wpływ na dostępność zasobu mieszkaniowego mają ceny mieszkań własnościowych oraz stawki czynszu w lokalach mieszkalnych będących przedmiotem najmu. Z analizy danych GUS wynika, że przeciętne ceny transakcyjne na rynku pierwotnym i wtórnym były uzależnione od lokalizacji budynku.

Tabela 7. Przeciętne (średnie) ceny transakcyjne na rynku lokali mieszkalnych w miastach wojewódzkich oraz województwach w 2021 r. (zł/m²) – rynek pierwotny i wtórny.

| Przedział cenowy | 3000-4000 | 4000-5000 | 5000-6000 | 6000-7000 | 7000-8000 | 8000-9000 | 9000-10000 | >10000 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|--------|
| Rynek pierwotny | | | | | | | | |
| Liczba województw, w których średnia cena za 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych mieści się w danym przedziale cenowym | 0 | 1 | 8 | 2 | 4 | 1 | 0 | 0 |
| Liczba miast wojewódzkich, w których średnia cena za 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych mieści się w danym przedziale cenowym | 0 | 1 | 3 | 9 | 2 | 2 | 0 | 1 |
| Rynek wtórny | | | | | | | | |
| Liczba województw, w których średnia cena za 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych mieści się w danym przedziale cenowym | 2 | 7 | 4 | 0 | 2 | 1 | 0 | 0 |
| Liczba miast wojewódzkich, w których średnia cena za 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych mieści się w danym przedziale cenowym | 0 | 2 | 5 | 5 | 2 | 1 | 2 | 1 |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie GUS BDL (dostęp: 09.02.2023 r.).

Pozyskane przez GUS dane dotyczące obrotu nieruchomościami w 2021 r. wskazują, że średnie ceny mieszkań na rynku pierwotnym w większości województw mieszczą się w przedziale 5-6 tys. zł/m², zaś na rynku wtórnym – w przedziale 4-6 tys. zł/m². Od średnich cen dla województw na rynku pierwotnym znacznie odbiegają średnie ceny w województwach mazowieckim i małopolskim (głównie za sprawą rynku nieruchomości w Warszawie i Krakowie), gdzie przeciętnie wyniosły ok. 8 tys. zł/m². Na rynku wtórnym zdecydowanie od średniej odbiegają ponownie ceny w województwie mazowieckim, gdzie zbliżyły się do 9 tys. zł/m². Poza wspomnianymi województwami wysokie średnie ceny za mieszkanie

w 2021 r. notowane były także w województwie pomorskim (na rynku pierwotnym i wtórnym). Zmiany te można tłumaczyć wysokimi cenami mieszkań na obszarze całego Trójmiasta.

Nieco inaczej kształtowały się przeciętne ceny transakcyjne w miastach wojewódzkich. W przypadku rynku pierwotnego zdecydowana większość miast mieściła się w przedziale 6-7 tys. zł/m², zaś na rynku wtórnym – w przedziale 5-7 tys. zł/m². Od średnich cen dla miast wojewódzkich znacznie odbiegają średnie ceny w Warszawie, gdzie przeciętnie przekroczyły 10 tys. zł/m² na rynku pierwotnym, a na rynku wtórnym zbliżają się do 12 tys. zł/m². Do progu 9 tys. zł/m² na rynku pierwotnym i 10 tys. zł/m² na rynku wtórnym zbliżyły się ceny w Gdańsku i Krakowie.

Tabela 8. Zmiany poziomu średnich cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym w miastach wojewódzkich oraz województwach, jakie wystąpiły w 2021 r. w stosunku do 2020 r.

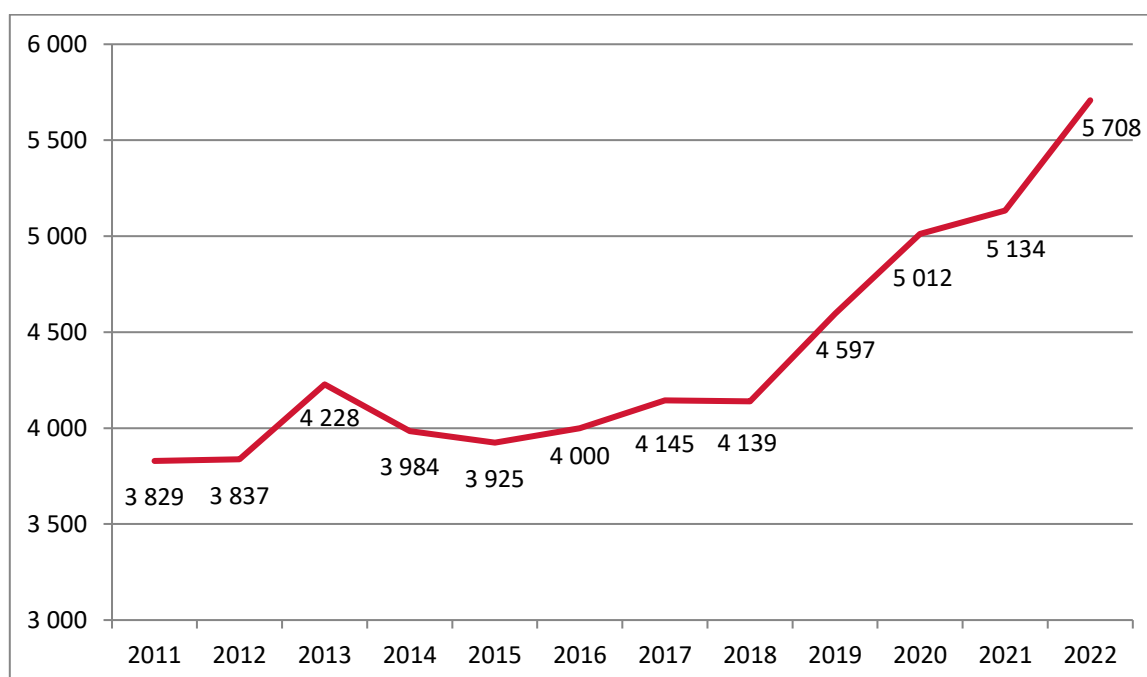
| | Spadek o więcej niż 1 przedział | Spadek o 1 przedział | Wzrost o 1 przedział | Wzrost o więcej niż 1 przedział | Wyjaśnienie |
|------------------------|---------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------------------|--|
| Rynek pierwotny | | | | | |
| miasta wojewódzkie | - | 1 | 10 | - | Zielona Góra przeszła do przedziału 5000-6000. Białystok, Katowice, Kielce, Łódź, Olsztyn i Rzeszów przeszły do przedziału 6000-7000. Poznań i Wrocław przeszły do przedziału 7000-8000. Warszawa przeszła do przedziału >10000. Szczecin spadł do przedziału 5000-6000. |
| województwa | - | - | 7 | 1 | Województwa śląskie i warmińsko-mazurskie przeszły do przedziału 5000-6000. Województwa lubelskie i łódzkie przeszły do przedziału 6000-7000. Województwa dolnośląskie, pomorskie i zachodniopomorskie przeszły do przedziału 7000-8000. Województwo małopolskie przeszło do przedziału 8000-9000. |
| Rynek wtórny | | | | | |
| miasta wojewódzkie | - | - | 11 | - | Kielce przeszły do przedziału 5000-6000. Białystok, Olsztyn, Rzeszów, Szczecin i Toruń przeszły do przedziału 6000-7000. Lublin i Poznań przeszły do przedziału 7000-8000. Wrocław przeszedł do przedziału 8000-9000. Gdańsk i Kraków przeszły do przedziału 9000-10000. |
| województwa | - | - | 7 | - | Województwa śląskie, warmińsko-mazurskie i zachodniopomorskie przeszły do przedziału 4000-5000. Województwa dolnośląskie, lubelskie i łódzkie przeszły do przedziału 5000-6000. Województwo pomorskie przeszło do przedziału 7000-8000. |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie GUS BDL (dostęp: 09.02.2023 r.).

W ramach analizy cen rynkowych mieszkań istotnym elementem jest korelacja między cenami mieszkań i kosztami ich budowy. W IV kwartale 2022 r. nastąpił wzrost o 11,2% w stosunku do nakładów ponoszonych w 2021 r. Koszt budowy 1 m² w 2022 r. był najwyższy w historii badania.

Powyższe koszty mogą być w rzeczywistości jeszcze wyższe. Należy bowiem podkreślić, że koszty budowy mieszkań w budynkach wielorodzinnych ukończonych w 2022 r. były kontraktowane najczęściej 2-3 lata wcześniej. Nabycie działek pod inwestycje mogło mieć miejsce nawet wiele lat przed uzyskaniem pozwolenia na budowę i rozpoczęciem robót budowlanych. Obserwowane aktualnie tendencje rynkowe wskazują na wzrost cen robocizny oraz materiałów budowlanych spowodowany m.in. agresją Federacji Rosyjskiej na Ukrainę oraz wysokimi kosztami energii i robocizny. Powyższe tendencje mogą mieć negatywne konsekwencje w postaci wzrostu kosztów budownictwa mieszkaniowego w najbliższych latach.

Wykres 1. Przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni mieszkalnej w budownictwie wielorodzinnym w latach 2011-2022 (IV kw.).



Źródło: GUS.

W ujęciu regionalnym koszty budowy w 2022 r. wahały się od 3,5 tys. zł na terenach poza największymi miastami do ok. 7,1 tys. zł w Warszawie.

2.5. Wojna w Ukrainie oraz ograniczenia popytowe

W latach 2016-2019 po raz pierwszy od lat 2005-2008 r. na rynku budowlanym pojawiły się istotne ograniczenia podażowe. Były spowodowane m.in. problemami z nabyciem atrakcyjnych gruntów inwestycyjnych oraz rosnącymi kosztami zatrudnienia i brakiem wykwalifikowanej kadry na rynku pracy, częściowo rekompensowanym zatrudnianiem pracowników zagranicznych (głównie z Ukrainy). W latach 2020-2021 proporcje te zostały nieco zachwiane przez wybuch pandemii COVID-19 oraz związane z nią ograniczenia w gospodarce. W 2022 r. sytuację na rynku pogorszyła agresja Federacji Rosyjskiej przeciwko Ukrainie. Prowadzone przez Główny Urząd Statystyczny badania koniunktury wykazały, że na koniec 2022 r. najważniejszymi z ograniczeń podażowych stały się koszty materiałów budowlanych oraz koszty zatrudnienia (na bariery te wskazuje odpowiednio ok. 73,5% i 72,4% przedsiębiorstw z branży budowlanej). Wciąż istotnym ograniczeniem pozostaje niepewność ogólnej sytuacji gospodarczej w kraju i na świecie, na którą uskarża się 69,0% przedsiębiorstw. W 2022 r. w wyniku spadku popytu na mieszkania na znaczeniu zaczął tracić problem ze znalezieniem

wykwalifikowanych pracowników (36,0% wobec 41,9% na koniec 2021 r.). Wzrost za to udział podmiotów wskazujących jako barierę działalności konkurencję rynkową (25,2% w 2022 r. wobec 24,2% w 2021 r.) oraz niedostateczny popyt na usługi budowlane (24,0% w 2022 r. wobec 16,3% w 2021 r.).

W 2022 r. doszło również do załamania popytu na rynku mieszkaniowym. W wyniku zaostrzonej polityki pieniężnej Rady Polityki Pieniężnej stopy procentowe wzrosły z 1,75 na koniec 2021 r. do 6,75 w grudniu 2022 r., w wyniku czego spadła zdolność kredytowa gospodarstw domowych w kraju. Według danych Biura Informacji Kredytowej liczba udzielanych kredytów mieszkaniowych w 2022 r. była o ponad 51% niższa niż w 2021 r. Jakość istniejących kredytów mieszkaniowych utrzymywała się jednak na dobrym poziomie, m.in. dzięki zastosowaniu takich instrumentów jak tzw. wakacje kredytowe oraz pomoc Funduszu Wsparcia Kredytobiorców. Według danych na koniec 2022 r. tylko 2,0% kredytów mieszkaniowych było uznawanych za zagrożone (na koniec 2021 r. – 2,3%), co jest najlepszym wynikiem od 2016 r.

Pomimo spadku popytu na usługi budowlane odnotowano wzrost zatrudnienia w budownictwie. W grudniu 2022 r. w stosunku do grudnia 2021 r. liczba pracujących w budownictwie nieznacznie wzrosła, o 1,0%, tymczasem liczba pracujących w całej gospodarce zwiększyła się o 2,0%. To również może świadczyć o braku wykwalifikowanych pracowników z branży budowlanej na rynku. Przeciętne wynagrodzenie w sektorze wzrosło w 2022 r. o 12,2% r/r. Dla porównania, w tym samym okresie przeciętne wynagrodzenie w całej gospodarce wzrosło o 13,0%⁸. Oznacza to, że zarówno zatrudnienie, jak i wynagrodzenia w budownictwie rosną w wolniejszym tempie niż w gospodarce. Ma to swoje odzwierciedlenie m.in. w wysokich i wciąż rosnących kosztach budownictwa mieszkaniowego. Wzrostowi kosztów pracy towarzyszył dalszy wzrost cen materiałów budowlanych, choć w mniejszym stopniu niż w roku poprzednim. Dane z rynku wskazują, że w niektórych przypadkach (instalacje centralnego ogrzewania, kotłownie i węzły ciepłownicze, roboty z gipsu i prefabrykatów gipsowych) wzrost cen pomiędzy 2021 r. a 2022 r. (stan na grudzień) osiągnął wartości ok. 20%. Powyżej wskaźnika inflacji rosną również ceny m.in. malowania, instalacji gazowych i wodociągowych oraz stolarki budowlanej. Najwolniej rosły ceny materiałów i robót budowlanych opartych na wykorzystaniu wyrobów hutniczych.

Czynnikiem kosztotwórczym w budownictwie mieszkaniowym są także ceny gruntów budowlanych, które wzrosły znacznie również w okresie realizacji działań w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego. Przyczynił się do tego ogólny wzrost popytu, ale też ograniczenia prawne związane z obrotem gruntami rolnymi. Według danych gromadzonych m.in. przez serwis otodom.pl ceny gruntów w największych miastach w okresie maj 2016 – grudzień 2022 wzrosły nawet ponad dwukrotnie. W przypadku nieruchomości o powierzchni powyżej 10 tys. m², które można zagospodarować pod budownictwo wielorodzinne, wzrost cen był również dynamiczny. W porównaniu do 2021 r. wzrost cen działek budowlanych r/r odnotowano w 9 miastach wojewódzkich. Najwyższy dotyczył Katowic i Szczecina (odpowiednio 137,4% i 31,1% r/r), najniższy natomiast Bydgoszczy i Białegostoku (odpowiednio 2,0% i 2,1% r/r). W wyniku słabszego popytu spadek cen odnotowano w 6 miastach wojewódzkich⁹, przy czym największy spadek odnotowano w przypadku Kielc i Olsztyna (odpowiednio -32,7% i -26,1% r/r), najmniejszy zaś w Rzeszowie i Wrocławiu (odpowiednio -15,0% r/r i -21,2% r/r).

Załamaniem popytu oraz wzrost kosztów budownictwa negatywnie wpłynął na funkcjonowanie rynku mieszkaniowego i prowadzone prace budowlane. Skutkiem tego w 2022 r. spadła r/r liczba rozpoczętych oraz planowanych budów. Na spadek dynamiki miały wpływ przede wszystkim rosnące ceny materiałów budowlanych, robocizny, energii, a także spadek zdolności kredytowej gospodarstw domowych. Przewiduje się, że spadkowy trend w tym zakresie utrzyma się także w 2023 r., co przełoży się na niższą liczbę mieszkań oddanych do użytkowania, począwszy od 2024 r. Z tego względu na rok 2024 i następne lata należy przyjąć prognozę bliższą ok. 210 tys. mieszkań rocznie, co jednak nadal

⁸ Obliczeń dokonano na podstawie danych GUS BDL:

- pracujący w sektorze przedsiębiorstw (dane krótkookresowe) [dostęp: 16.02.2023 r.],

- przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw wg PKD 2007 (dane krótkookresowe) [dostęp: 16.02.2023 r.].

⁹ Brak danych dla Zielonej Góry.

będzie historycznie bardzo dobrym wynikiem pozwalającym na osiągnięcie celów wyznaczonych w Narodowym Programie Mieszkaniowym.

Pomimo trudnej sytuacji na rynku budowlanym wstępne dane za 2022 r. wskazują, że liczba wybudowanych mieszkań wzrosła w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego o 1,7% i wyniosła ponad 238,5 tys. mieszkań. Dane za 2021 r. wskazują na rekordowo wysoką liczbę rozpoczynanych budów (277,4 tys. mieszkań), co przy założeniu, na podstawie danych GUS, 24 miesięcznego cyklu budowy może skutkować kolejnym rekordowym wynikiem budownictwa mieszkaniowego. Z tego względu w 2023 r. należy przyjąć prognozę bliższą ok. 260 tys. mieszkań.

Agresja Federacji Rosyjskiej przeciwko Ukrainie oraz wysoka inflacja szczególnie mocno oddziałują na rynku najmu, co dalej potwierdzają dane NBP za trzy kwartały 2022 r. W związku z wojną z wschodniej granicy do kraju przybyło w sumie ok. 8,8 mln obywateli Ukrainy, a obecnie pozostało w Polsce ok. 1,7 mln. Przyczyniło się to do nagłego wzrostu przeciętnych stawek za najem mieszkania. Już od połowy 2021 r. obserwowany był zwiększony popyt na najem mieszkań, który dodatkowo silnie wzmacnił napływ migrantów wojennych z Ukrainy. W 2022 r. ceny najmu rosły w zdecydowanie większym tempie niż w 2021 r. Średnie stawki najmu wzrosły r/r o 25,4% w Warszawie, o 26,4% w grupie 6M¹⁰ oraz o 20,6% w grupie 10M¹¹ i tym samym osiągnęły wartość odpowiednio 66,6zł/m², 59,0 zł/m² oraz 42,8 zł/m².

Wpływ sytuacji gospodarczej i geopolitycznej na rynek nieruchomości jest złożony. W 2022 r. obserwowano dalszy wzrost cen mieszkań w większości analizowanych miast. Utrzymywała się również wysoka dynamika tych zmian. Nominalne ceny transakcyjne na rynku pierwotnym wzrosły zwłaszcza w Poznaniu, Krakowie i grupie 10M, co częściowo wynikało ze zmiany struktury sprzedawanych mieszkań (wyższy udział transakcji w atrakcyjniejszych lokalizacjach niż na obrzeżach miast), a nie korekty cen przez deweloperów. Na rynku wtórnym obserwowano niewielkie wzrosty dynamiki cen transakcyjnych we wszystkich grupach miast. Najszybciej rosły ceny w Krakowie, Wrocławiu i Gdyni. Utrzymywał się popyt na starsze mieszkania, nieco mniejsze, ale lepiej położone¹². To, że rynek nieruchomości nie zareagował spadkiem, można tłumaczyć znacznym wzrostem kosztów budownictwa w 2022 r., tj. materiałów, robocizny, terenów budowlanych i najmu sprzętu.

Ponadto w 2022 r. obserwowano działalność funduszy inwestujących w sektor PRS (*private rented sector*) w Polsce. Według informacji Polskiego Związku Firm Deweloperskich na podstawie danych JLL na koniec 2022 r. liczba mieszkań będących w zasobie PRS wynosiła ok. 10,8 tys. mieszkań, w tym ponad 2,0 tys. w zasobie PFR Nieruchomości S.A. w ramach Funduszu Sektora Mieszkań na Wynajem. W trakcie budowy lub na etapie przygotowania znajduje się ponad 25,0 tys. lokali mieszkalnych. Obecnie zasób mieszkań przeznaczonych na najem wynosi ok. 1,2 mln (w większości stanowiących własność osób fizycznych). Oznacza to, że w zasobie PRS znajduje się ok. 0,9% mieszkań na wynajem.

2.6. Możliwości finansowe społeczeństwa w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych

Ocena stopnia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Polaków możliwa jest przy zestawieniu cen rynkowych mieszkań i wysokości czynszów z dochodami społeczeństwa. W tym celu dokonano porównania wysokości dochodów ludności wyrażonych przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniem netto z ceną mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym oraz kosztami wynajmu mieszkania na rynku komercyjnym¹³. Zaproponowane w Programie zestawienie zawierające dane z 2014 r. zostało w niniejszym raporcie uaktualnione o dane z 2021 r.¹⁴. Przedstawione poniżej wyliczenia zakładają, że całe wynagrodzenie przeznaczane jest na zakup lub wynajem mieszkania. Najlepsza pod kątem

¹⁰ Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław.

¹¹ Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra.

¹² Na podstawie „Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w III kwartale 2022 r.”, Narodowy Bank Polski.

¹³ Ze względów metodologicznych (brak danych dotyczących średnich stawek najmu dla Opola) dla Kielc, Łodzi, Rzeszowa i Zielonej Góry przyjęto średnie ofertowe stawki najmu, dla pozostałych miast – średnie transakcyjne stawki najmu.

¹⁴ Ze względu na fakt, że dane dotyczące czynszów na rynku komercyjnym publikowane są przez Narodowy Bank Polski pod koniec trzeciego kwartału roku następującego po roku objętych badaniem, analizie poddano dane za 2021 r.

dostępności mieszkań w 2021 r. była sytuacja osób zainteresowanych mieszkaniami w Olsztynie, Katowicach i Kielcach (za przeciętne wynagrodzenie można było kupić lub wynająć mieszkanie o największej powierzchni), zaś najgorsza – w Wrocławiu, Łodzi, Gdyni i Warszawie.

Tabela 9. Relacja przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia netto w 2021 r. do cen mieszkań, liczba m² mieszkania możliwa do wynajęcia za przeciętne wynagrodzenie netto w wybranych miastach, liczba rocznych przeciętnych pensji netto niezbędnych do zakupu mieszkania o powierzchni 70 m².

| Miasto | Relacja przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia netto do przeciętnej ceny transakcyjnej mieszkania | | Wynajem na rynku komercyjnym (powierzchnia do wynajęcia za przeciętne wynagrodzenie) | Liczba rocznych przeciętnych pensji netto niezbędnych do zakupu mieszkania o powierzchni 70 m ² | |
|---------------------|--|----------------|--|--|--------------|
| | Rynek pierwotny | Rynek wtórny | | Rynek pierwotny | Rynek wtórny |
| | m ² | m ² | | m ² | szt. |
| Białystok | 0,61 | 0,65 | 114,9 | 9,6 | 8,9 |
| Bydgoszcz | 0,58 | 0,72 | 134,8 | 10,0 | 8,1 |
| Gdańsk | 0,50 | 0,53 | 116,1 | 11,8 | 11,1 |
| Gdynia | 0,45 | 0,53 | 109,9 | 13,0 | 11,0 |
| Katowice | 0,62 | 0,89 | 142,3 | 9,3 | 6,6 |
| Kielce | 0,64 | 0,76 | 140,2 | 9,1 | 7,7 |
| Kraków | 0,54 | 0,54 | 128,2 | 10,8 | 10,7 |
| Lublin | 0,57 | 0,60 | 115,4 | 10,2 | 9,8 |
| Łódź | 0,62 | 0,74 | 107,8 | 9,4 | 7,8 |
| Olsztyn | 0,63 | 0,70 | 147,5 | 9,3 | 8,4 |
| Opole | 0,68 | 0,75 | b.d. | 8,5 | 7,8 |
| Poznań | 0,59 | 0,63 | 120,8 | 9,9 | 9,2 |
| Rzeszów | 0,65 | 0,62 | 136,2 | 9,0 | 9,4 |
| Szczecin | 0,54 | 0,69 | 116,9 | 10,7 | 8,5 |
| Warszawa | 0,50 | 0,48 | 110,0 | 11,6 | 12,0 |
| Wrocław | 0,54 | 0,56 | 101,3 | 10,7 | 10,3 |
| Zielona Góra | 0,70 | 0,79 | 115,0 | 8,3 | 7,4 |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS i NBP.

W stosunku do danych za 2020 r. sytuacja w większości analizowanych miast w 2021 r. uległa pogorszeniu w zakresie możliwości nabycia mieszkania na rynku pierwotnym. Za przeciętną pensję netto można było kupić średnio o ok. 0,02 m² mieszkania mniej niż rok wcześniej (pogorszenie

wskaźnika w 10 miastach i poprawa w 2 miastach). Nie uległa poprawie również dostępność mieszkań na rynku wtórnym. Choć w 2021 r. za przeciętną pensję netto można było kupić tyle samo m² mieszkania co w 2020 r., to poprawa wskaźnika nastąpiła jedynie w 4 miastach (pogorszenie zaś w 8). Sytuacja uległa natomiast znacznej poprawie na rynku najmu. W 2021 r. za przeciętną pensję można było wynająć o ok. 6,0 m² mieszkania na komercyjnym rynku najmu więcej (pogorszenie wskaźnika w 2 miastach). Jednocześnie zarówno w przypadku rynku pierwotnego, jak i wtórnego odnotowano wydłużenie się okresu oszczędzania na zakup mieszkania o powierzchni 70 m², odpowiednio o 0,3 i 0,1 roku (pogorszenie wskaźnika odpowiednio w 10 i 9 miastach, poprawa odpowiednio w 3 i 5 miastach).

Tabela 10. Zmiany relacji przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia netto w 2021 r. w stosunku do 2020 r. do cen mieszkań, liczba m² mieszkania możliwa do wynajęcia za przeciętne wynagrodzenie netto w wybranych miastach, liczba rocznych przeciętnych pensji netto niezbędnych do zakupu mieszkania o powierzchni 70 m².

| Miasto | Relacja przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia netto do przeciętnej ceny transakcyjnej mieszkania | | Wynajem na rynku komercyjnym (powierzchnia do wynajęcia za przeciętne wynagrodzenie) | Liczba rocznych przeciętnych pensji netto niezbędnych do zakupu mieszkania o powierzchni 70 m ² | |
|-----------|--|----------------|--|--|--------------|
| | Rynek pierwotny | Rynek wtórny | | Rynek pierwotny | Rynek wtórny |
| | m ² | m ² | | szt. | szt. |
| Białystok | -0,03 | 0,00 | 1,8 | 0,4 | -0,1 |
| Bydgoszcz | 0,00 | 0,03 | 9,5 | 0,0 | -0,4 |
| Gdańsk | -0,02 | -0,01 | 9,4 | 0,5 | 0,2 |
| Gdynia | -0,07 | -0,01 | 2,3 | 1,7 | 0,2 |
| Katowice | -0,05 | 0,00 | 9,6 | 0,6 | 0,0 |
| Kielce | -0,03 | -0,03 | 4,7 | 0,4 | 0,3 |
| Kraków | 0,00 | 0,00 | 14,2 | 0,0 | 0,1 |
| Lublin | -0,05 | -0,03 | 4,6 | 0,8 | 0,5 |
| Łódź | -0,01 | 0,00 | -15,6 | 0,1 | 0,0 |
| Olsztyn | 0,01 | 0,00 | 7,2 | -0,1 | 0,0 |
| Opole | 0,03 | 0,01 | b.d. | -0,3 | -0,2 |
| Poznań | 0,00 | 0,01 | 19,3 | 0,0 | -0,2 |
| Rzeszów | 0,00 | 0,01 | 12,8 | 0,0 | -0,2 |
| Szczecin | -0,04 | -0,01 | 7,9 | 0,8 | 0,1 |
| Warszawa | -0,02 | -0,01 | 5,8 | 0,4 | 0,3 |
| Wrocław | 0,00 | -0,02 | 2,6 | -0,1 | 0,4 |

| | | | | | |
|---------------------------------|-------|-------|------|------|------|
| Zielona Góra | -0,05 | -0,02 | -0,2 | 0,5 | 0,2 |
| Przeciętnie w badanych miastach | -0,02 | 0,00 | 5,99 | 0,33 | 0,07 |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS i NBP.

W powyższych wyliczeniach przyjęto, że całe wynagrodzenie przeznacza się na zakup lub wynajem mieszkania, co pozwoliło na zobrazowanie sytuacji mieszkaniowej w poszczególnych miastach pod względem dostępności mieszkań. W bardziej zaawansowanej analizie możliwości finansowych gospodarstw domowych w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych poprzez zakup mieszkania bądź jego wynajem należy wziąć pod uwagę inne niezbędne do poniesienia wydatki.

2.7. Potrzeby mieszkaniowe osób w szczególnej sytuacji życiowej

Polityka mieszkaniowa, poza wyzwaniami związanymi z dostępnością mieszkań dla gospodarstw domowych o średnich poziomach wynagrodzeń za pracę, obejmuje również zainteresowaniem osoby i rodziny znajdujące się w szczególnie trudnej (nie tylko z powodów finansowych) sytuacji na rynku mieszkaniowym.

Na wstępie należy podkreślić, że niniejszy podrozdział koncentruje się na odpowiednim ujęciu statystycznym działań określonych w Narodowym Programie Mieszkaniowym, w związku z czym skupia się na działaniach realizowanych ze środków ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Nie wyczerpuje to jednak katalogu zadań wykonywanych przez władze publiczne nie tylko w aspekcie polityki mieszkaniowej, ale również polityki społecznej czy też polityki migracyjnej. Można nawet w uproszczeniu wskazać, że zadaniem polityki mieszkaniowej jest zapewnienie docelowych mieszkań dla tej grupy osób, natomiast w zakresie szeroko rozumianej polityki społecznej, a konkretnie pomocy społecznej, najważniejsze jest zapewnienie tymczasowego schronienia.

Jedną z podstawowych form pomocy osobom potrzebującym wsparcia w codziennym funkcjonowaniu są mieszkania chronione. Z dostępnych danych Ministerstwa Rodziny i Polityki Społecznej wynika, że na koniec 2021 r. w Polsce było ok. 4,5 tys. miejsc w mieszkaniach chronionych – o 404 więcej niż w 2020 r. Pomimo wzrostu liczba takich miejsc jest od wielu lat niewystarczająca. Mimo że istnieje możliwość uzyskania dotacji na tego typu inwestycje w ramach programu budownictwa socjalnego i komunalnego finansowanego ze środków budżetu państwa¹⁵, wciąż cieszą się one relatywnie niewielką popularnością wśród jednostek samorządu terytorialnego.

Wzrost liczby mieszkań chronionych względem 2020 r. odnotowano zarówno w zasobach gminnych, jak i powiatowych, oferujących jednocześnie najwięcej miejsc w tego typu mieszkaniach.

Tabela 11. Liczba mieszkań chronionych oraz liczba osób z nich korzystających, według podmiotu prowadzącego (stan na koniec 2021 r.).

| | JST | Inne* | RAZEM |
|-------------------------------------|-------|-------|-------|
| Liczba instytucji | 1 336 | 139 | 1 475 |
| Zmiana w stosunku do 2020 r. | 7,4% | 33,7% | 9,4% |
| Liczba miejsc | 3 995 | 547 | 4 502 |
| Zmiana w stosunku do 2020 r. | 7,1% | 34,7% | 9,9% |
| Liczba korzystających | 3 832 | 622 | 4 454 |

¹⁵ Instrument 2 realizowany w ramach działania E Narodowego Programu Mieszkaniowego.

| | | | |
|-------------------------------------|-------|-------|-------|
| Zmiana w stosunku do 2020 r. | 19,6% | 34,9% | 21,6% |
|-------------------------------------|-------|-------|-------|

* Placówki prowadzone przez inne podmioty na zlecenie gminy lub powiatu.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych MRiPS.

Grupą wymagającą szczególnego wsparcia mieszkaniowego są osoby bezdomne. Z punktu widzenia polityki mieszkaniowej (jako uzupełnienie polityki społecznej) niezbędne jest zapewnienie osobom bezdomnym schronienia, w szczególności w miesiącach zimowych, oraz ich reintegracja z resztą społeczeństwa.

Pomoc osobom bezdomnym świadczą w szczególności noclegownie, schroniska dla osób bezdomnych, schroniska dla osób bezdomnych z usługami opiekuńczymi oraz ogrzewalnie. W ramach działania E Narodowego Programu Mieszkaniowego istnieje możliwość ubiegania się o bezzwrotne dofinansowanie przedsięwzięć służących rozwojowi zasobu noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, schronisk dla osób bezdomnych z usługami opiekuńczymi i ogrzewalni, a także na dostosowanie funkcjonujących placówek do obowiązujących standardów.

Na koniec 2021 r. funkcjonowały 362 placówki dysponujące blisko 12,7 tys. miejsc noclegowych, z których skorzystało blisko 105,5 tys. osób. W 2021 r. nastąpił spadek o 4,9% liczby miejsc w placówkach zapewniających pomoc osobom bezdomnym w stosunku do roku poprzedniego.

Tabela 12. Liczba noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, schronisk dla osób bezdomnych z usługami opiekuńczymi i ogrzewalni oraz liczba osób z nich korzystających, według podmiotu prowadzącego (stan na koniec 2021 r.).

| | JST | Inne* | RAZEM |
|-------------------------------------|--------|--------|---------|
| Liczba instytucji | 120 | 242 | 362 |
| Zmiana w stosunku do 2020 r. | -0,8% | -8,0% | -5,7% |
| Liczba miejsc | 3 402 | 9 284 | 12 686 |
| Zmiana w stosunku do 2020 r. | -1,7% | -6,0% | -4,9% |
| Liczba korzystających | 40 061 | 65 412 | 105 473 |
| Zmiana w stosunku do 2020 r. | 222,6% | 250,4% | 239,3% |

* Placówki prowadzone przez inne podmioty na zlecenie gminy lub powiatu.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych MRiPS.

Należy w tym miejscu wskazać aktualne kierunki zmian w zakresie deinstytucjonalizacji pomocy¹⁶, również osobom bezdomnym, zakładające ograniczanie wsparcia świadczonego w placówkach na rzecz zwiększania udziału wsparcia mieszkaniowego w przeciwdziałaniu bezdomności. Zgodnie z tymi kierunkami zmian w zakresie wsparcia osób w kryzysie bezdomności zakłada się rozwój wsparcia mieszkaniowego oraz usług środowiskowych dla tej grupy osób, ograniczając tym samym udział pomocy świadczonej przez placówki całodobowe.

¹⁶ Kierunki te zostały usystematyzowane w *Strategii Rozwoju Usług Społecznych, polityka publiczna do roku 2030 (z perspektywą do 2035 r.)*.

3. Stan wdrażania poszczególnych działań Narodowego Programu Mieszkaniowego

Narodowy Program Mieszkaniowy zakłada podjęcie działań w dziewięciu obszarach priorytetowych. Do każdego z nich przypisano instrumenty, których realizacja może przyczynić się do osiągnięcia założonych celów. Stopień wdrożenia poszczególnych działań różni się w zależności od obszaru interwencji oraz skali wpływu zmian organizacyjnych dokonanych w poprzednich latach. Szczegółowy zakres podjętych w 2022 r. inicjatyw został przedstawiony poniżej.

A. Wprowadzenie kompleksowych zmian prawnych usprawniających proces inwestycyjno-budowlany

Celem prac była reforma procesu inwestycyjno-budowlanego, w tym reforma systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego. Prace służące dalszemu usprawnieniu procesu inwestycyjno-budowlanego oraz reformie systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego były kontynuowane w 2022 r.

Jednocześnie kontynuowane były przez Główny Urząd Nadzoru Budowlanego działania związane z cyfryzacją procesu inwestycyjno-budowlanego, zainicjowane w 2020 r. Celem tych działań było:

- umożliwienie zakładania i prowadzenia dzienników budowy i księzek obiektów budowlanych w postaci elektronicznej,
- stworzenie systemu obsługującego centralny rejestr osób posiadających uprawnienia budowlane (e-CRUB), umożliwiającego udostępnianie zainteresowanym danych o osobach posiadających uprawnienia budowlane, wpisanych do powyższego rejestru,
- umożliwienie pełnego cyfrowego obiegu wniosków, formularzy i zawiadomień w procesie inwestycyjno-budowlanym,
- wprowadzenie jednego w skali kraju systemu teleinformatycznego służącego do obsługi postępowań administracyjnych – *Systemu do Obsługi Postępowań Administracyjnych w Budownictwie* (SOPAB).

Działania legislacyjne

W zakresie cyfryzacji procesu inwestycyjno-budowlanego:

- nowelizacja ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane¹⁷ dokonana ustawą z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw¹⁸,
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 grudnia 2022 r. w sprawie książki obiektu budowlanego oraz systemu Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego¹⁹,
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 grudnia 2022 r. w sprawie dziennika budowy oraz systemu Elektroniczny Dziennik Budowy²⁰,
- projekt rozporządzenia w sprawie systemu obsługującego centralny rejestr osób posiadających uprawnienia budowlane i centralny rejestr ukaranych z tytułu odpowiedzialności zawodowej w budownictwie (e-CRUB),
- projekt ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw.

¹⁷ Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.

¹⁸ Dz. U. poz. 1557.

¹⁹ Dz. U. poz. 2778.

²⁰ Dz. U. z 2023 r. poz. 45.

W zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego:

- reforma systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego – projekt I nowelizacji ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym^{21,22}.

Inne prace w omawianym obszarze:

- projekt ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

1. Prace służące usprawnieniu procesu inwestycyjno-budowlanego

• Dom bez formalności

Zaawansowanie prac legislacyjnych

Ustawa z dnia 17 września 2021 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym²³ weszła w życie 3 stycznia 2022 r.

Równoległe z działaniami legislacyjnymi, pod koniec 2021 r., ogłoszony został konkurs na projekt modelowego domu do 70 m². Celem konkursu było wyłonienie prac o wysokich walorach architektoniczno-funkcjonalnych, ekologicznych, oszczędnych i estetycznych. Wyniki konkursu zostały ogłoszone w styczniu 2022 r. Z laureatami zostały przeprowadzone negocjacje i podpisano umowy na wykonanie na podstawie wybranych prac konkursowych dokumentacji przeznaczonej do wielokrotnego zastosowania, obejmującej m.in. projekt architektoniczno-budowlany oraz projekt techniczny. Przygotowane projekty były na bieżąco odbierane od wykonawców i udostępniane nieodpłatnie do zastosowania przy budowie domów na własne potrzeby mieszkaniowe. Do końca 2022 r. opublikowano wszystkie zamówione 73 wersje projektów²⁴.

Istota rozwiązań

Ustawa wprowadziła ułatwienia umożliwiające szybszą budowę nie więcej niż dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m², których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane, a budowa jest prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych inwestora.

Budowa powinna być prowadzona w zgodzie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku – na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, która wydawana jest w ciągu 21 dni. Realizacja inwestycji jest jednak możliwa bez pozwolenia na budowę, obowiązku ustanowienia kierownika budowy i prowadzenia dziennika budowy, na podstawie uproszczonego zgłoszenia.

Ułatwienia w procedurze zgłoszenia dotyczące takich budynków polegają na wyłączeniu możliwości zgłoszenia przez organ administracji architektoniczno-budowlanej sprzeciwu do dokonanego przez inwestora zgłoszenia budowy. Tym samym do budowy można przystąpić niezwłocznie po doręczeniu organowi administracji architektoniczno-budowlanej zgłoszenia oraz zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych. Jednocześnie ustawa nakłada jednak w takim przypadku na inwestora obowiązek dołączania do zgłoszenia budowy domu do 70 m² oświadczeń o tym, że:

- planowana budowa jest prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych – składanego pod rygorem odpowiedzialności karnej,

²¹ Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.

²² Projekt II nowelizacji ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymaga dodatkowych badań, dlatego jego wykonanie zostało przełożone. Prace będą kontynuowane po wdrożeniu I etapu reformy.

²³ Dz. U. poz. 1986.

²⁴ Można je pobierać ze strony: <https://www.gunb.gov.pl/projekty-architektoniczno-budowlane>.

- przyjmuje on odpowiedzialność za kierowanie budową w przypadku nieustanowienia kierownika budowy,
- dokumentacja dołączona do zgłoszenia jest kompletna.

Efekty rzeczowe

W 2022 r. dokonano **1 148** zgłoszeń budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m² w ramach uproszczonej procedury.

- **Pozostałe prace służące usprawnieniu procesu inwestycyjno-budowlanego**

Zaawansowanie prac legislacyjnych

Zmiany w zakresie prawa budowlanego służące dalszemu usprawnieniu procesu inwestycyjno-budowlanego zostały wyłączone z projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw w celu likwidowania barier administracyjnych i prawnych mających wpływ na funkcjonowanie obywateli i przedsiębiorców, a następnie włączone do projektu ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw²⁵.

W 2022 r. prace nad projektem ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw objęły:

- sierpień 2022 r. – wpis projektu do Wykazu prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów,
- październik 2022 r. – rozpoczęcie procesu uzgodnień międzyresortowych, konsultacji publicznych i opiniowania,
- grudzień 2022 r. – rozpatrzenie projektu przez Komitet Rady Ministrów do spraw Cyfryzacji.

Istota rozwiązań

Proponowane zmiany mają na celu w szczególności dalsze usprawnienie i przyspieszenie procesu inwestycyjno-budowlanego, w tym umożliwienie budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych służących zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych inwestora o powierzchni zabudowy powyżej i poniżej 70 m² na podstawie jednolitej procedury.

Efekty rzeczowe

Nie dotyczy.

2. Cyfryzacja procesu inwestycyjno-budowlanego

Zaawansowanie prac legislacyjnych

Ustawa z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw weszła w życie (z wyjątkami) 10 sierpnia 2022 r.

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 grudnia 2022 r. w sprawie książki obiektu budowlanego oraz systemu Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego weszło w życie 1 stycznia 2023 r.

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 grudnia 2022 r. w sprawie dziennika budowy oraz systemu Elektroniczny Dziennik Budowy weszło w życie 27 stycznia 2023 r.

Prace nad projektem rozporządzenia w sprawie systemu obsługującego centralny rejestr osób posiadających uprawnienia budowlane i centralnego rejestru ukaranych z tytułu odpowiedzialności zawodowej w budownictwie przedstawiały się w 2022 r. następująco:

- przygotowanie przez Główny Urząd Nadzoru Budowlanego projektu rozporządzenia,

²⁵ Nr projektu w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów to UD427.

- lipiec 2022 r. – przekazanie projektu Ministerstwu Rozwoju i Technologii w celu zgłoszenia do wykazu prac legislacyjnych, rozpoczęcie procesu uzgodnień międzyresortowych i konsultacji publicznych,
- listopad 2022 r. – rozpatrzenie projektu przez Komitet Rady Ministrów do spraw Cyfryzacji.

Prace nad projektem ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw²⁶ realizowane w 2022 r. zostały przedstawione w pkt 1 działania A w sekcji pn. *Pozostałe prace służące usprawnieniu procesu inwestycyjno-budowlanego.*

Istota rozwiązań

Ustawa z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw stanowi kolejny etap cyfryzacji procesów administracyjnych w obszarze budownictwa. Podstawowym założeniem i celem ustawy jest umożliwienie obywatelom – inwestorom prowadzenia dziennika budowy oraz dokumentowania przebiegu robót budowlanych w postaci elektronicznej.

Ustawa z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw ma przyspieszyć cyfryzację postępowania administracyjnego w sprawach z zakresu prawa budowlanego, m.in. poprzez:

- wprowadzenie elektronicznego dziennika budowy prowadzonego w systemie *Elektroniczny Dziennik Budowy* (system EDB),
- wprowadzenie książki obiektu budowlanego prowadzonej w postaci elektronicznej przez system *Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego* (system c-KOB),
- uregulowanie funkcjonowania portalu *e-Budownictwo*,
- zapewnienie prowadzenia centralnych rejestrów osób posiadających uprawnienia budowlane i ukaranych z tytułu odpowiedzialności zawodowej w budownictwie przez odpowiedni system teleinformatyczny (e-CRUB).

Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii dookreśliły sposób prowadzenia książki obiektu budowlanego i dziennika budowy, a także określiły sposób uwierzytelniania i autoryzacji w dedykowanych im systemach.

Projektowane w zakresie e-CRUB rozwiązania obejmują zaś sposób prowadzenia systemu teleinformatycznego na potrzeby rejestrów osób posiadających uprawnienia budowlane i ukaranych z tytułu odpowiedzialności zawodowej w budownictwie oraz wzory formularzy związane z funkcjonowaniem tych rejestrów.

Projekt ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw zawiera natomiast następujące rozwiązania w omawianym obszarze:

- wprowadzenie pełnej cyfryzacji procesu inwestycyjnego (od wniosków składanych wyłącznie drogą elektroniczną po umożliwienie wydawania dokumentów dołączanych do tych wniosków w postaci elektronicznej, np. w formie skanów lub zdjęć),
- umożliwienie organom administracji architektoniczno-budowlanej i organom nadzoru budowlanego przekazywania kompletu dokumentów w postaci elektronicznej,
- wprowadzenie jednego, ogólnokrajowego systemu służącego do kompleksowej obsługi procesu inwestycyjno-budowlanego.

Efekty rzeczowe

Nie dotyczy.

²⁶ Przygotowany przez Główny Urząd Nadzoru Budowlanego projekt ustawy został przekazany Ministerstwu Rozwoju i Technologii w czerwcu 2022 r.

3. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne

Zaawansowanie prac legislacyjnych

Potrzeba wypracowania projektów rozwiązań przy udziale wszystkich zainteresowanych środowisk oraz zmiany organizacyjne resortów wpłynęły na zmianę harmonogramu prac w obszarze reformy systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

W 2022 r. prace objęły następujące działania:

- styczeń 2022 r. – zakończenie prekonsultacji, III posiedzenie Głównej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej (dyskusja nad rozwiązaniami zaproponowanymi w projekcie),
- kwiecień 2022 r. – skierowanie projektu do opiniowania, uzgodnień międzyresortowych i konsultacji publicznych, wystąpienie o opinię Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego, IV posiedzenie Głównej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej (opinia o projekcie),
- wrzesień 2022 r. – zakończenie etapu opiniowania i konsultacji publicznych, uzyskanie opinii KWRiST, skierowanie projektu do ponownych uzgodnień międzyresortowych, V posiedzenie Głównej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej (opinia o projekcie),
- październik 2022 r. – zakończenie etapu uzgodnień międzyresortowych,
- listopad 2022 r. – prezentacja informacji o projekcie na Podkomisji stałej do spraw budownictwa oraz gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, skierowanie projektu do rozpatrzenia przez Komitet Rady Ministrów do Spraw Cyfryzacji oraz uzyskanie opinii Komitetu, skierowanie projektu do rozpatrzenia przez Komitet Ekonomiczny Rady Ministrów,
- grudzień 2022 r. – uzyskanie opinii Komitetu Ekonomicznego Rady Ministrów, skierowanie projektu do rozpatrzenia przez Stały Komitet Rady Ministrów.

Istota rozwiązań

Reforma systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego ma na celu zapewnienie zrównoważonego rozwoju kraju przy zachowaniu ładu przestrzennego i uwzględnieniu interesu publicznego, a także uproszczenie procesu inwestycyjnego i zwiększenie skuteczności planowania przestrzennego. Kompleksowa reforma ma zapobiegać chaotycznej suburbanizacji i dewastacji przestrzeni, przywracać racjonalność procesów gospodarowania przestrzenią, jednocześnie ustanawiając silne podstawy dla sprawnej realizacji procesów inwestycyjno-budowlanych i zapewniając inwestorom stabilność warunków inwestowania. Proponowane regulacje mają na celu poprawę funkcjonowania planowania przestrzennego, by w efekcie możliwa była racjonalizacja wydatków publicznych na rozwój i późniejszą eksploatację infrastruktury.

W ramach reformy zostaną wprowadzone standardy urbanistyczne podnoszące dostęp do infrastruktury społecznej w celu wzrostu jakości życia mieszkańców. Projektowana ustawa przewiduje ułatwienia w zakresie procedowania planów miejscowych (procedura uproszczona oraz nowa forma planu miejscowego, Zintegrowany Plan Inwestycyjny, która docelowo zastąpi uchwałę mieszkaniową).

Projektowane zmiany zakładają dalszą cyfryzację procesu planowania przez wprowadzenie konieczności opracowywania dokumentów planistycznych w wersjach cyfrowych, możliwych do późniejszego udostępnienia w projektowanym Rejestrze Urbanistycznym, który będzie główną bazą informacji na temat planowania w skali kraju. W Rejestrze udostępniane będą oprócz planów ogólnych i miejscowych również m.in. decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz lokalizacji celu publicznego, a także wnioski o wydanie tych decyzji. Rozwiązanie to ułatwi dostęp do informacji o zagospodarowaniu terenu, co wpłynie również na usprawnienie procesu inwestycyjnego dzięki możliwości wyboru pod inwestycję odpowiednich terenów.

Efekty rzeczowe

Nie dotyczy.

4. Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących²⁷

Istota rozwiązań

Regulacja umożliwia m.in.:

- alternatywną ścieżkę realizacji inwestycji mieszkaniowych obejmujących budynki wielorodzinne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych nie mniejszej niż 25 lub zespoły domów jednorodzinnych (tj. grupy co najmniej 10 domów jednorodzinnych) poprzez możliwość lokalizowania inwestycji na podstawie uchwały rady gminy o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wydawanej w ramach uproszczonego i przyspieszonego trybu,
- redukcję barier administracyjnoprawnych ograniczających rozwój budownictwa mieszkaniowego poprzez usprawnienie procedur realizacji inwestycji mieszkaniowych, przy jednoczesnym zapewnieniu zgodności realizowanych inwestycji z lokalnymi standardami urbanistycznymi.

Efekty rzeczowe

Ministerstwo Rozwoju i Technologii we współpracy z Głównym Urzędem Statystycznym przeprowadza coroczne badania z zakresu lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego, w skład których wchodzi informacje dotyczące ustawy. Udostępnienie wyników informacji statystycznych za 2022 r. przewidziane jest w połowie 2023 r. Mając to na uwadze, poniżej zaprezentowano dane dotyczące efektów rzeczowych ustawy do końca 2021 r.

Według danych GUS uchwałę w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowych, o której mowa w art. 19 ust. 1 ustawy, do końca 2021 r. podjęło **81 gmin** (w tym 26 gmin miejskich, 18 gmin miejsko-wiejskich, 15 gmin wiejskich oraz 22 miasta na prawach powiatu).

Uchwałę w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji towarzyszących, o której mowa w art. 19 ust. 1 w zw. z art. 20 ustawy, do końca 2021 r. podjęło **30 gmin** (w tym 7 gmin miejskich, 6 gmin miejsko-wiejskich, 7 gmin wiejskich oraz 10 miast na prawach powiatu).

Uchwałę w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowych do końca 2021 r. podjęło **265 gmin** (w tym 11 gmin miejskich, 18 gmin miejsko-wiejskich, 220 gmin wiejskich oraz 16 miast na prawach powiatu).

Uchwałę w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji towarzyszących do końca 2021 r. podjęło **31 gmin** (wyłącznie gminy wiejskie).

Uchwałę w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących podjęły **53 gminy** (w tym 8 gmin miejskich, 22 gminy wiejskie, 7 gmin miejsko-wiejskich i 16 miast na prawach powiatu).

5. Inne prace w omawianym obszarze

Zaawansowanie prac legislacyjnych

Prace nad projektem ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących objęły w 2022 r.:

²⁷ Dz. U. z 2021 r. poz. 1538.

- lipiec 2022 r. – skierowanie projektu do rozpatrzenia przez Stały Komitet Rady Ministrów²⁸,
- sierpień 2022 r. – rozpatrzenie projektu przez komisję prawniczą,
- kontynuację uzgodnień treści projektu w ramach prac SKRM.

Planowany termin przyjęcia projektu przez Radę Ministrów to III kwartał 2023 r. Równolegle prowadzone są prace w zakresie poselskiego projektu ustawy o zmianie ustaw w celu likwidowania zbędnych barier administracyjnych i prawnych, który zawiera m.in. część zmian przygotowywanych w ramach projektu rządowego.

Istota rozwiązań

Projekt ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących powstał w odpowiedzi na wyzwania wywołane pandemią COVID-19²⁹ oraz wojną w Ukrainie³⁰. Wyzwania te wzmocniły potrzebę przekształcenia terenów usługowych tracących swoje funkcje (tj. terenów usług biurowych i terenów, na których zostały rozmieszczone wielkopowierzchniowe obiekty handlowe, nierzadko dobrze skomunikowanych, zaopatrzonych w infrastrukturę techniczną oraz wpisanych w istniejącą tkankę miejską) na tereny mieszkaniowe.

Przekształcanie budynków biurowych i handlowych na budynki mieszkalne z jednej strony pomoże przedsiębiorcom dotkniętym skutkami pandemii, z drugiej zaś zwiększy zasoby mieszkaniowe w kraju, stanowiąc dodatkową pomoc w kontekście napływu uchodźców z Ukrainy.

Projektowana ustawa wprowadza ułatwienia w zakresie zmiany sposobu użytkowania budynku biurowego lub handlowego na mieszkalny związanej z koniecznością jego przebudowy (np. koniecznością przebudowy w celu wyodrębnienia lokali mieszkalnych). Zaproponowano, by każda przebudowa służąca regulowanej zmianie sposobu użytkowania (w tym przebudowa ścian zewnętrznych) nie wymagała pozwolenia na budowę ani zgłoszenia (z wyjątkiem elementów konstrukcyjnych budynku jako kluczowych dla bezpieczeństwa użytkowników).

Zaproponowano ponadto zmiany w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, które mają ułatwić sytuowanie zabudowy mieszkaniowej oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na terenach usługowych, na których usytuowano budynek biurowy, oraz terenach wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Przewidują one m.in. podjęcie uchwały mieszkaniowej umożliwiającej budowę lub zmianę sposobu użytkowania na takich terenach pomimo braku zgodności ze studium.

Efekty rzeczowe

Nie dotyczy.

B. Zmiana regulacji określających zasady funkcjonowania rynku najmu: racjonalizacja zasad gospodarowania zasobem mieszkań komunalnych

Działania w tym zakresie mają na celu bardziej efektywne zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób niezamożnych oraz osób znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej, mających utrudniony dostęp do mieszkań gminnych.

²⁸ Projekt ustawy został przekazany na SKRM z pominięciem etapu uzgodnień międzyresortowych, konsultacji publicznych i opiniowania.

²⁹ Wzrost popularności modelu pracy zdalnej oraz przeniesienie przez część przedsiębiorców swojej działalności do Internetu, np. w sektorze handlu, spowodowały, że część budynków zaczęła tracić swe dotychczasowe funkcje użytkowe, generując jednak nadal koszty dla zarządców lub właścicieli tych budynków.

³⁰ W tym napływ uchodźców z tego kraju do Polski.

Instrument 1. Reforma funkcjonowania publicznego rynku najmu.

Głównym celem wprowadzonych zmian systemowych jest reforma funkcjonowania publicznego rynku najmu i wykorzystywania mieszkań w zasobie komunalnym poprzez stworzenie bardziej elastycznych instrumentów regulacyjnych, które umożliwią gminom racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym i bardziej efektywne zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób najbardziej potrzebujących.

Działania legislacyjne

Ustawa z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych³¹, wprowadzająca zmiany m.in. w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego³².

Zaawansowanie prac legislacyjnych

Znowelizowane przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego weszły w życie 10 sierpnia 2022 r.

Istota rozwiązań

W ramach systemu funkcjonowania publicznego rynku najmu wprowadzono uprawnienie dla gmin do wydłużenia w drodze uchwały okresu, za który osoby ubiegające się o lokal z gminnego zasobu mieszkaniowego będą zobowiązane wykazać w deklaracji wysokość dochodu. Umożliwi to adekwatne do sytuacji ekonomicznej mieszkańców adresowanie pomocy w postaci lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy. W przypadku niepodjęcia uchwały przez gminę zastosowanie będzie miał termin wskazany w ustawie, tj. 3 miesiące.

Efekty rzeczowe

Nie dotyczy.

Instrument 2. Poprawa dostępności mieszkań na wynajem dla osób o niższych dochodach lub trudnej sytuacji życiowej w oparciu o współpracę gmin ze społecznymi agencjami najmu.

Głównym celem wprowadzenia do obrotu prawnego modelu społecznej agencji najmu jest zwiększenie efektywności zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób o niższych dochodach lub trudnej sytuacji życiowej poprzez rozszerzenie katalogu instrumentów polityki mieszkaniowej dostępnych gminom. Działalność społecznych agencji najmu (SAN) jako pośredników między właścicielami mieszkań, od których podmioty te dzierżawią lokale, a osobami, które potrzebują wsparcia w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, przyczyni się do zwiększenia oferty mieszkaniowej dla takich osób, a tym samym adekwatnego do potrzeb lokalnej wspólnoty zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy. Potencjalnie jest to również instrument umożliwiający mobilizację prywatnego zasobu mieszkaniowego w sytuacji nagłego wzrostu popytu na mieszkania, co miało miejsce w 2022 r. ze względu na napływ uchodźców z Ukrainy.

Działania legislacyjne

Ustawa z dnia 13 stycznia 2023 r. o zmianie ustawy o pomocy obywatelom Ukrainy w związku z konfliktem zbrojnym na terytorium tego państwa oraz niektórych innych ustaw³³, wprowadzająca zmiany m.in. w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa³⁴.

³¹ Dz. U. poz. 1561.

³² Dz. U. z 2022 r. poz. 172, z późn. zm.

³³ Dz. U. poz. 185.

³⁴ Dz. U. z 2021 r. poz. 2224, z późn. zm.

Zaawansowanie prac legislacyjnych

Przepisy ustawy z dnia 13 stycznia 2023 r. o zmianie ustawy o pomocy obywatelom Ukrainy w związku z konfliktem zbrojnym na terytorium tego państwa oraz niektórych innych ustaw w omawianym zakresie weszły w życie 28 stycznia 2023 r.

Istota rozwiązań

Model społecznej agencji najmu został wprowadzony przepisami ustawy z dnia 28 maja 2021 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw³⁵, które weszły w życie 23 lipca 2021 r. Jego wprowadzenie daje możliwość poprawy sytuacji mieszkaniowej osób o niższych dochodach lub trudniejszej sytuacji życiowej, rozszerzenia katalogu narzędzi dostępnych gminom w ramach realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej o formułę, która może stanowić alternatywę dla budownictwa komunalnego, oraz rozwoju lokalnego rynku mieszkań na wynajem.

Społeczna agencja najmu to podmiot współpracujący z gminą, pośredniczący między właścicielami mieszkań i osobami, którym dochody lub sytuacja życiowa utrudniają najem mieszkania w warunkach rynkowych. 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. SAN 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. Umożliwia jej to wynajmowanie mieszkań osobom, które znajdują się w trudniejszej sytuacji finansowej lub życiowej i nie mogą sobie pozwolić na samodzielny najem lub zakup mieszkania, przy jednoczesnym zapewnieniu im w uzasadnionych przypadkach dodatkowego wsparcia w zakresie poprawy sytuacji życiowej. Dodatkowo najemcy lokali od SAN mogą ubiegać się o dopłaty do czynszu w ramach programu Mieszkanie na Start³⁶. Kryteria uprawniające do najmu mieszkania od SAN określa gmina.

W 2022 r. były prowadzone prace mające na celu włączenie modelu społecznej agencji najmu w szerszej zakrojone działania na rzecz integracji społecznej, w tym w koncepcję Programu Integracji Społecznej *Wzajemnie Potrzebni*. W oparciu o doświadczenia płynące z zaprojektowanych działań pilotażowych, przewidzianych do uruchomienia w I kwartale 2023 r., zostanie stworzony program, który będzie stanowił odpowiedź średnio- i długookresową na wyzwania związane z napływem uchodźców z Ukrainy wskutek agresji Federacji Rosyjskiej na ten kraj. Program ma się opierać na koncepcji zintegrowanych działań w obszarach zwiększania dostępności tanich mieszkań, a także dostępu do rynku pracy, systemu oświaty i opieki przedszkolnej oraz innych usług społecznych dla uchodźców objętych tymczasową ochroną oraz obywateli polskich, którzy znajdują się w trudnej sytuacji życiowej, m.in. przy wykorzystaniu potencjału gmin wiejskich oraz mniejszych i średnich miejscowości. Istotnym elementem pilotażu będzie zachęta do tworzenia SAN w gminach partnerskich. Zasób mieszkaniowy oferowany przez SAN w ramach pilotażu zostanie pozyskany poprzez dofinansowanie remontów pustostanów, adaptacje na cele mieszkalne innych budynków będących w posiadaniu gmin lub instytucji publicznych, a także pozyskanie pustych lokali od właścicieli prywatnych, ich doposażenie i najem uczestnikom programu.

W 2022 r. rozpoczęto także prace ad zmianami prawnymi mających na celu wprowadzenie możliwości ubiegania się przez SAN o środki z Funduszu Dopłat z przeznaczeniem na remonty pustostanów na potrzeby najmu społecznego.

Zmiany w modelu SAN wpisujące się w zakres ustawy z dnia 13 stycznia 2023 r. o zmianie ustawy o pomocy obywatelom Ukrainy w związku z konfliktem zbrojnym na terytorium tego państwa oraz niektórych innych ustaw objęły natomiast m.in. następujące rozwiązania:

³⁵ Dz. U. poz. 1243.

³⁶ Instrument 1 w działaniu G Narodowego Programu Mieszkaniowego.

- możliwość powierzenia SAN przez gminę w umowie realizacji także innych niż wsparcie mieszkaniowe usług społecznych na rzecz najemców mieszkań/budynków mieszkalnych jednorodzinnych z zasobów SAN,
- możliwość dopuszczenia przez gminę kwalifikowania przez SAN osób fizycznych ubiegających się o zawarcie umowy najmu.

Efekty rzeczowe

W 2022 r. żadna z gmin nie zgłosiła ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w trybie ustawowym informacji o zawarciu umowy o współpracy. **Jedna gmina** (Poznań) uchwaliła uchwałę określającą zasady ubiegania się o najem z zasobów SAN.

C. Rozwój spółdzielczości mieszkaniowej w segmencie dostępnych mieszkań – aktywizacja nowego budownictwa lokatorskiego

Instrument 1. Poprawa dostępności mieszkań przez usprawnienie funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych i zwiększenie możliwości realizacji przez spółdzielnie nowych inwestycji zwiększających podaż mieszkań użytkowanych na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Zmiany mają na celu usprawnienie funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych i zwiększenie możliwości realizacji przez nie nowych inwestycji.

Działania legislacyjne

Projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Prawo spółdzielcze oraz ustawy o własności lokali.

Zaawansowanie prac legislacyjnych

Projekt 14 stycznia 2022 r. został skierowany do rozpatrzenia przez Stały Komitet Rady Ministrów. Był rozpatrywany 27 stycznia 2022 r. Z uwagi na opinię przedstawioną przez Ministra Sprawiedliwości podlegał dalszym uzgodnieniom.

Istota rozwiązań

Projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Prawo spółdzielcze oraz ustawy o własności lokali przewiduje wprowadzenie przepisów eliminujących bariery w budowaniu nowych mieszkań w segmencie spółdzielczych praw lokatorskich. Zakłada się, że przy podejmowaniu nowych inwestycji spółdzielnie będą mogły określić termin, po upływie którego możliwe będzie przeniesienie własności lokalu.

Efekty rzeczowe

Nie dotyczy.

Instrument 2. Poprawa dostępności mieszkań przez wprowadzenie zmian w przepisach określających zasady funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych, skutkujących zwiększeniem udziału tej formy organizacyjno-prawnej w realizacji budownictwa mieszkaniowego.

Działania w tym zakresie obejmują w szczególności kompleksową weryfikację obowiązujących rozwiązań prawnych dotyczących spółdzielni mieszkaniowych z punktu widzenia zwiększenia aktywności spółdzielni w realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz szerszego wykorzystania tej formy

organizacyjno-prawnej w obszarze budownictwa mieszkaniowego, a także w celu umożliwienia działań w obszarze budownictwa mieszkaniowego w nowych formułach (np. kooperatywy mieszkaniowej).

Działania legislacyjne

- 1) projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Prawo spółdzielcze oraz ustawy o własności lokali;
- 2) ustawa z dnia 4 listopada 2022 r. o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych³⁷.

1. Projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Prawo spółdzielcze oraz ustawy o własności lokali

Zaawansowanie prac legislacyjnych

W dniu 20 lipca 2017 r. uchwalono ustawę o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze^{38,39}. Pod koniec grudnia 2019 r. podjęto prace legislacyjne nad projektem ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Prawo spółdzielcze oraz ustawy o własności lokali (wcześniej zwanym projektem ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój budownictwa spółdzielczego), który ma na celu w szczególności wyeliminowanie wątpliwości interpretacyjnych powstałych po wejściu w życie nowelizacji z dnia 20 lipca 2017 r. 14 stycznia 2022 r. projekt został skierowany do rozpatrzenia przez Stały Komitet Rady Ministrów. Był rozpatrywany 27 stycznia 2022 r. Z uwagi na opinię przedstawioną przez Ministra Sprawiedliwości podlegał dalszym uzgodnieniom.

Istota rozwiązań

Projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Prawo spółdzielcze oraz ustawy o własności lokali ma w szczególności na celu wzmocnienie sytuacji prawnej członków spółdzielni mieszkaniowych, jak również usprawnienie funkcjonowania spółdzielni, m.in. poprzez wyeliminowanie wątpliwości interpretacyjnych powstałych po dniu wejścia w życie nowelizacji z dnia 20 lipca 2017 r. Projekt będzie zawierał także przepisy mające na celu aktywizację budownictwa spółdzielczego, a w konsekwencji ustanawianie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali.

Efekty rzeczowe

Nie dotyczy.

2. Kooperatywy mieszkaniowe

Zaawansowanie prac legislacyjnych

Ustawa o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych została uchwalona 4 listopada 2022 r. Weszła w życie 1 marca 2023 r.

Istota rozwiązań

Podjęcie prac legislacyjnych było odpowiedzią na sygnalizowaną przez interesariuszy społecznych potrzebę wprowadzenia rozwiązań prawnych ułatwiających podejmowanie się przez osoby fizyczne realizacji inwestycji mieszkaniowych w formule kooperatywy mieszkaniowej. Brak pojęcia kooperatywy mieszkaniowej w porządku prawnym stanowi jedną z przyczyn słabszej pozycji osób działających

³⁷ Dz. U. z 2023 r. poz. 28.

³⁸ Dz. U. poz. 1596.

³⁹ Ustawa weszła w życie 9 września 2017 r.

w tym modelu nieformalnie w relacjach z podmiotami wpływającymi na proces inwestycyjno-budowlany, np. samorządami gminnymi i instytucjami finansowymi.

Ustawa wprowadza rozwiązania prawne ułatwiające realizację inwestycji mieszkaniowych przez kooperatywy mieszkaniowe, czyli grupy osób fizycznych współdziałających ze sobą na podstawie umowy w celu samodzielnego zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Umożliwia ponadto szersze zaangażowanie gmin we wspieranie oddolnego budownictwa mieszkaniowego. Podstawowe rozwiązania zawarte w ustawie obejmują:

- wprowadzenie do obrotu prawnego formuły kooperatywy mieszkaniowej,
- szczególne zasady zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych w ramach oddolnych inicjatyw mieszkaniowych, w tym:
 - możliwość rozłożenia ceny nieruchomości na raty,
 - możliwość uzyskania bonifikaty od ceny nieruchomości,
 - alternatywne formy rozliczenia, tj. przekazanie lub wynajęcie gminie części utworzonych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
- możliwość ubiegania się przez gminy udzielające bonifikaty od ceny nieruchomości zbywanej w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych w ramach oddolnych inicjatyw mieszkaniowych o finansowe wsparcie w ramach rozwiązania Grant na Infrastrukturę⁴⁰.

Efekty rzeczowe

Brak⁴¹.

Pakiet „Mieszkanie+” – wprowadzenie

Zgodnie z Narodowym Programem Mieszkaniowym na pakiet „Mieszkanie+” składały się następujące działania priorytetowe:

- 1) działanie D: zwiększenie podaży mieszkań o umiarkowanych cenach i czynszach przez bezpośrednią aktywność inwestycyjną, realizowaną w szczególności przy wykorzystaniu nieruchomości Skarbu Państwa, w ramach systemu wynajmu mieszkań, w tym z opcją docelowego przeniesienia prawa własności;
- 2) działanie E: uruchomienie zintegrowanego programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego, uwzględniającego dostępne instrumenty wsparcia i efekty zmian planowanych w otoczeniu regulacyjnym;
- 3) działanie F: wsparcie systematycznego oszczędzania na cele mieszkaniowe.

Modyfikacje założeń pakietu „Mieszkanie+” zostały omówione we wprowadzeniu do niniejszego dokumentu. Poniżej zaprezentowano efekty instrumentów składających się na przedmiotowy pakiet w części obejmującej realizację działań inwestycyjnych za okres od przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego do 31 grudnia 2022 r.

⁴⁰ Rozwiązanie to jest wdrażane w ramach działania H Narodowego Programu Mieszkaniowego (instrument 3, pkt 5).

⁴¹ Ustawa weszła w życie 1 marca 2023 r.

Tabela 13. Efekty rzeczowe pakietu „Mieszkanie+” w latach 2016-2022 (stan na 31.12.2022 r.).

| Działania w ramach pakietu „Mieszkanie+” | | Liczba mieszkań | | Liczba miejsc w noclegowniach, schroniskach dla osób bezdomnych, ogrzewalniach i pomieszczeniach tymczasowych | |
|---|-------------------|-----------------|---------------|--|------------|
| | | Wybudowane | W budowie | Wybudowane | W budowie |
| Działanie D | Instrument 2 | 3 468 | 1 571 | nd. | nd. |
| Działanie E | Instrument 2 | 9 500 | 7 578 | 359 | 319 |
| | Instrument 3 i 4* | 7 544 | 22 649 | nd. | nd. |
| Ogółem | | 20 512 | 31 798 | 359 | 319 |

* Łączna prezentacja danych w zakresie instrumentu 3 i 4 wynika z faktu istnienia lokali mieszkalnych, które są finansowane przy udziale obydwu instrumentów, oraz podobnego charakteru powstającego zasobu na wynajem o ograniczonym czynszu.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych PFR Nieruchomości S.A. i Banku Gospodarstwa Krajowego.

D. Pakiet „Mieszkanie+”: Zwiększenie podaży mieszkań o umiarkowanych cenach i czynszach przez bezpośrednią aktywność inwestycyjną, realizowaną w szczególności przy wykorzystaniu nieruchomości Skarbu Państwa, w ramach systemu wynajmu mieszkań, w tym z opcją docelowego przeniesienia prawa własności

Instrument 1. Zwiększenie podaży dostępnych gruntów pod budownictwo mieszkaniowe, w szczególności wykorzystanie w ramach realizacji celów Programu nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa.

W ramach tego instrumentu w 2017 r. powołano państwową osobę prawną, Krajowy Zasób Nieruchomości (KZN), której powierzone zostały zadania w zakresie gospodarowania nieruchomościami gruntowymi przekazanymi do Zasobu Nieruchomości w celu wspierania budownictwa mieszkaniowego. W 2020 r. uzupełniono instrument o rozwiązanie Lokal za Grunt służące ograniczaniu barier w pozyskiwaniu przez inwestorów nieruchomości o potencjale inwestycyjnym poprzez rozszerzenie dostępu do nieruchomości publicznych.

Działania legislacyjne

- 1) ustawa z dnia 9 lutego 2022 r. o zmianie ustawy – Kodeks spółek handlowych oraz niektórych innych ustaw⁴², wprowadzająca zmiany m.in. w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości⁴³;
- 2) ustawa z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych, wprowadzająca zmiany m.in. w ustawie z dnia 16 grudnia 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości^{44,45} oraz ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości.

⁴² Dz. U. poz. 807, z późn. zm.

⁴³ Dz. U. z 2021 r. poz. 1961, z późn. zm.

⁴⁴ Dz. U. z 2021 r. poz. 223, z późn. zm.

⁴⁵ Po zmianach tytuł ustawy brzmi *ustawa z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt”*.

1. Krajowy Zasób Nieruchomości

Zaawansowanie prac legislacyjnych

Zmiany w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, wprowadzone ustawą z dnia 9 lutego 2022 r. o zmianie ustawy – Kodeks spółek handlowych oraz niektórych innych ustaw, weszły w życie 1 sierpnia 2022 r.

Zmiany w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, wprowadzone ustawą z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych, weszły w życie (z wyjątkami) 10 sierpnia 2022 r.

Istota rozwiązań

Nadzór ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa nad KZN prowadzony był w 2022 r. w okresie od 1 stycznia 2022 r. do 31 lipca 2022 r. Na podstawie ustawy z dnia 9 lutego 2022 r. o zmianie ustawy – Kodeks spółek handlowych oraz niektórych innych ustaw, zmienionej ustawą z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych, nadzór nad KZN od 1 sierpnia 2022 r. przejął minister właściwy do spraw rozwoju regionalnego.

Pozostałe zmiany w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości objęły w szczególności:

- doprecyzowanie zasad wykonywania przez Krajowy Zasób Nieruchomości praw z udziałów Skarbu Państwa w społecznych inicjatywach mieszkaniowych powołanych z gminami,
- umożliwienie KZN przekazywania gminie nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu Nieruchomości KZN w celu zbycia jej na zasadach ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt”,
- umożliwienie ustanawiania zabezpieczeń hipotecznych na nieruchomościach wchodzących w skład Zasobu Nieruchomości KZN na potrzeby inwestycji realizowanych przez podmioty z udziałem KZN – spółki celowe i SIM – do łącznej kwoty 350 mln zł,
- doprecyzowanie i dostosowanie przepisów ustawy w zakresie regulującym sprawozdawczość finansową jednostki do terminów określonych w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości⁴⁶, a także modyfikację trybu przekazywania do zatwierdzenia kwartalnych sprawozdań finansowych,
- rozszerzenie katalogu czynności wymagających zgody ministra o realizowanie obowiązku dopłat w spółkach z udziałem KZN, jeśli uchwała wspólników o zobowiązaniu do dopłaty zapadła jednogłośnie, oraz o przekazanie przez KZN nieruchomości, której wartość przekracza 2 000 000 zł, w celu jej zbycia z rozliczeniem „lokal za grunt”,
- doprecyzowanie przeznaczenia dotacji celowej i podmiotowej otrzymywanej przez KZN z budżetu państwa,
- rozszerzenie źródeł finansowania Funduszu Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej KZN o inne przychody z działalności w zakresie gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu (tj. dzierżawa nieruchomości, obciążanie nieruchomości służebnościami za wynagrodzeniem), jak również podwyższenie stopnia procentowego przychodów KZN, które przekazywane są do Funduszu SIM,
- wprowadzenie obowiązku uzgodnienia uchwały określającej zasady zbywania nieruchomości przekazanej przez KZN z rozliczeniem „lokal za grunt” 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

⁴⁶ Dz. U. z 2023 r. poz. 120.

ceną tej nieruchomości a ceną lokali lub budynków, które inwestor zobowiązał się w umowie przekazać na własność jednostce samorządu terytorialnego, stanowi przychód KZN.

Efekty rzeczowe

Zgodnie ze stanem na 31 grudnia 2022 r. w Zasobie KZN znajdowało się **165 nieruchomości**, które wykazują znaczny potencjał do wykorzystania na potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowych. Łączna powierzchnia tych nieruchomości wynosi **804,3302 ha**.

Do końca 2022 r. KZN powołał **30 społecznych inicjatyw mieszkaniowych**, przystąpił do 2 istniejących towarzystw budownictwa społecznego oraz współtworzył jedną spółkę celową. 42 nieruchomości o łącznej powierzchni 97,0442 ha zostało aportowanych do SIM. 2 nieruchomości o łącznej powierzchni 1,0563 ha zostały wniesione do istniejących TBS. 2 nieruchomości o łącznej powierzchni 0,6575 ha zostały sprzedane w trybie przetargowym. 1 nieruchomość o powierzchni 5,6217 ha została wniesiona do spółki celowej założonej w 2020 r. ze spółką Skarbu Państwa. Łączny wkład pieniężny do ww. spółek wyniósł 4 600 zł. Ponadto nieodpłatnie przekazano na rzecz samorządów gminnych 3 nieruchomości o łącznej powierzchni 6,7984 ha oraz dokonano zamiany 1 nieruchomości o powierzchni 0,0179 ha.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r. KZN powołał **8 społecznych inicjatyw mieszkaniowych**⁴⁷. Spółki te zostały utworzone w sumie z udziałem 117 gmin. Do powołanych spółek KZN wniósł jako wkład niepieniężny prawa własności 7 nieruchomości o łącznej powierzchni 12,3192 ha.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r. KZN **zbył 19 nieruchomości o łącznej powierzchni 32,9205 ha**, w tym:

- 16 nieruchomości o łącznej powierzchni 32,2451 ha – jako aport do nowych oraz istniejących społecznych inicjatyw mieszkaniowych,
- 2 nieruchomości o łącznej powierzchni 0,6575 ha – w wyniku przeprowadzonego przetargu pisemnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości,
- 1 nieruchomość o powierzchni 0,0179 ha – w drodze zamiany nieruchomości.

Łączna **powierzchnia nieruchomości pozyskanych** do Zasobu Nieruchomości KZN od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r. wyniosła natomiast **97,5760 ha** (dotyczy **51 nieruchomości**).

W 2022 r. kontynuowane było przez KZN zadanie w zakresie przyjmowania i rozpatrywania wniosków gmin o wsparcie ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa (RFRM) oraz obsługi wypłat. Z RFRM łącznie wypłaconych zostało na rzecz gmin **ponad 1,8 mld zł**.

Od początku funkcjonowania RFRM do 31 grudnia 2022 r. do KZN wpłynęło 806 wniosków o wsparcie na kwotę wynoszącą prawie 2 280 mln zł, w tym od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r. 226 wniosków o wsparcie na kwotę prawie 638 mln zł.

⁴⁷ Działanie to było realizowane na podstawie art. 7a ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości.

Tabela 14. Wnioski gmin o wsparcie z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa złożone do 31 grudnia 2022 r.

| | 2021-2022 | | 2022 | |
|---------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|
| | Liczba wniosków | Wartość wsparcia [zł] | Liczba wniosków | Wartość wsparcia [zł] |
| Złożone wnioski | 806 | 2 279 720 520,43 | 226 | 637 945 388,45 |
| Istniejący SIM/TBS | 386 | 1 019 720 520,43 | 181 | 502 945 388,45 |
| Tworzony SIM | 420 | 1 260 000 000,00 | 45 | 135 000 000,00 |

Źródło: Dane przekazane przez Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej oraz Krajowy Zasiłek Nieruchomości.

W okresie od początku funkcjonowania RFRM do 31 grudnia 2022 r. wypłacono wsparcie w wysokości ponad 1,8 mld zł w oparciu o 641 wniosków, w tym od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r. w wysokości ponad 483 mln zł w oparciu o 186 wniosków. W okresie od początku funkcjonowania RFRM do 31 grudnia 2022 r. 6 gmin dokonało zwrotu środków w łącznej wysokości ponad 13 mln zł, w tym w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r. 4 gminy w łącznej wysokości ponad 10 mln zł.

Tabela 15. Wsparcie wypłacone gminom ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa do 31 grudnia 2022 r.

| | 2021-2022 | | 2022 | |
|---------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|
| | Liczba wniosków | Wartość wsparcia [zł] | Liczba wniosków | Wartość wsparcia [zł] |
| Wypłacone | 641 | 1 809 279 594,16 | 186 | 483 640 565,62 |
| Istniejący SIM/TBS | 267 | 687 279 594,16 | 129 | 312 640 565,62 |
| Tworzony SIM | 374 | 1 122 000 000,00 | 57 | 171 000 000,00 |
| Zwrot | 6 | 13 296 425,40 | 4 | 10 021 425,40 |
| Istniejący SIM/TBS | 2 | 1 296 425,40 | 1 | 1 021 425,40 |
| Tworzony SIM | 4 | 12 000 000,00 | 3 | 9 000 000,00 |

Źródło: Dane przekazane przez Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej oraz Krajowy Zasiłek Nieruchomości.

Pozostałe złożone wnioski zostały wycofane przez gminy lub z uwagi na budżet RFRM nie mogły zostać zrealizowane.

Przyjmowanie wniosków gmin o wsparcie w powoływaniu społecznych inicjatyw mieszkaniowych oraz dofinansowanie inwestycji realizowanych przez SIM/TBS rozpoczęło się 19 stycznia 2021 r. Na wsparcie gmin przeznaczono wówczas 1,5 mld zł, które pochodziły z Funduszu Przeciwdziałania COVID-19. Środki te zostały wykorzystane w całości na początku 2022 r. Ministerstwo Rozwoju i Technologii w oparciu o szacunki przygotowane przez KZN wystąpiło do Kancelarii Prezesa Rady Ministrów o zwiększenie środków RFRM o 300 mln zł. Środki te miały zostać przeznaczone na dofinansowanie gmin, które złożyły wówczas wnioski. Do 31 lipca 2022 r. zgromadzone na rachunku RFRM fundusze prawie w całości zostały wykorzystane. Część wniosków (około 170), które wpłynęły do KZN oraz Ministerstwa Funduszy i Polityki Regionalnej do 31 grudnia 2022 r. nie mogła zostać zrealizowana, gdyż środki RFRM były niewystarczające na ich realizację. Decyzję o kontynuowaniu wsparcia gmin w ramach RFRM podjął, na wniosek Prezesa KZN, Minister Funduszy i Polityki

Regionalnej, który od 1 sierpnia 2022 r. przejął RFRM. 30 grudnia 2022 r. RFRM został zasilony skarbowymi papierami wartościowymi o wartości nominalnej 900 mln zł.

2. Lokal za Grunt

Zaawansowanie prac legislacyjnych

Zmiany w ustawie z dnia 16 grudnia 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości, wprowadzone ustawą z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych, weszły w życie 10 sierpnia 2022 r.

Istota rozwiązań

Zmiany w ustawie z dnia 16 grudnia 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości polegały na rozszerzeniu katalogu podmiotów uprawnionych do zbywania nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt” o powiaty. Powiaty uzyskały też możliwość korzystania z pełnego zestawu narzędzi związanych z wykorzystaniem modelu „lokal za grunt”, w tym możliwość ubiegania się o dopłaty do czynszu przez najemców mieszkań przekazywanych powiatowi w ramach rozliczenia i wniesionych do wskazanych ustawowo spółek. Konsekwencją tych modyfikacji była również zmiana tytułu ustawy.

Ustawa z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt” stanowi podstawę prawną realizacji proinwestycyjnego rozwiązania Lokal za Grunt. Ten fakultatywny dla gmin i powiatów instrument umożliwia przeznaczenie nieruchomości gminnych i powiatowych na sprzedaż na cele inwestycyjne z częściowym rozliczeniem ceny nieruchomości lokalami lub budynkami mieszkalnymi lub użytkowymi. Rozliczenie „lokal za grunt” polega na zaliczeniu na poczet części ceny nieruchomości nabywanej przez inwestora od gminy lub powiatu ceny lokali lub budynków przekazywanych przez niego gminie lub powiatowi. Warunkiem skorzystania z modelu „lokal za grunt” jest podjęcie przez daną jednostkę samorządu terytorialnego uchwały o zbyciu nieruchomości w tym trybie.

Efekty rozwiązania zależą od zainteresowania instrumentem jego adresatów, tj. gmin, powiatów i inwestorów. Lokal za Grunt opiera się na współpracy między tymi podmiotami. Podstawowy model współpracy polega na budowie budynku (ewentualnie remoncie lub przebudowie istniejącego budynku) przez inwestora (nabywcę nieruchomości od gminy lub powiatu) i przekazanie części mieszkań jednostce samorządu terytorialnego, która zbyła nieruchomość. Jednostka samorządu terytorialnego może, przykładowo, wnieść te mieszkania do wskazanych ustawowo spółek w celu najmu osobom fizycznym. W ten sposób, bez potrzeby samodzielnego prowadzenia skomplikowanego i czasochłonnego procesu inwestycyjnego, uzyskuje ona zasób, który będzie służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych lokalnej wspólnoty.

Efekty rzeczowe

Od początku funkcjonowania rozwiązania⁴⁸ do końca 2022 r. **3 gminy** (Warta, Giżycko, Pińczów) podjęły uchwały o zbyciu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt”.

Tabela 16. Wykaz działań podjętych do 2022 r. w ramach rozwiązania Lokal za Grunt.

| Działanie | 2021-2022 | 2022 |
|---|-----------|------|
| Uchwały o zbyciu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt” | 3 | 0 |
| Uchwały o odstąpieniu od zbycia nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt” | 1 | 1 |

⁴⁸ Ustawa weszła w życie 1 kwietnia 2021 r.

| | | |
|---|---|---|
| Przetargi na zbycie nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt” | 3 | 1 |
| Umowy z inwestorem | 1 | 0 |
| Realizowane umowy | 1 | 1 |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie informacji od gmin.

W gminie Warta prowadzona jest inwestycja, w ramach której powstanie mieszkanie przeznaczone do przekazania gminie. Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Warcie⁴⁹ w zamian za przekazany inwestorowi grunt o powierzchni 0,2182 ha gmina otrzyma 1 lokal o powierzchni 49-54 m² dostosowany do potrzeb osób z niepełnosprawnościami (winda oraz podjazd), z placem zabaw.

Miasto Giżycko ogłosiło 21 stycznia 2022 r. przetarg na sprzedaż nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt”. Zgodnie z uchwałą Rady Miasta z 24 czerwca 2021 r. w ramach rozliczenia w cenie nieruchomości o powierzchni 0,9985 ha inwestor zobowiązany jest przekazać miastu 25-29 lokali mieszkalnych o powierzchni 45-50 m². Mają to być lokale 2-4 pokojowe, w tym co najmniej jedno mieszkanie dopasowane do potrzeb osób z niepełnosprawnościami.

W gminie Pińczów z uwagi na nierozstrzygnięcie w 2021 r. przetargu na zbycie nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt” podjęto w 2022 r. uchwałę o odstąpieniu od zbycia wskazanej nieruchomości w tym trybie. Nieruchomość została przeznaczona do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.

Instrument 2. Budowa dostępnych mieszkań na wynajem w ramach inwestycji prowadzonych na zasadach pilotażowych przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

Realizacja instrumentu jest oparta na działalności inwestycyjnej PFR Nieruchomości S.A. (PFRN), spółki zależnej Polskiego Funduszu Rozwoju⁵⁰, której rząd powierzył zadanie organizowania działań polegających na budowie dostępnych mieszkań na wynajem (w tym mieszkań z opcją dojścia przez najemcę do własności), adresowanych do gospodarstw domowych posiadających zdolność czynszową, tj. zdolność do comiesięcznej obsługi finansowej umowy najmu.

Zasadniczymi celami działania są:

- zwiększenie podaży mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach z możliwością uzyskania własności przez najemcę na zasadach rynkowych,
- stworzenie możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych dla osób niespełniających warunków do uzyskania kredytu, a jednocześnie przekraczających próg dochodowy do pomocy socjalnej, na zasadach rynkowych,
- podjęcie działań mających na celu realizację inwestycji we współpracy z Krajowym Zasobem Nieruchomości w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób należących do grup docelowych prowadzonej polityki mieszkaniowej.

Działania legislacyjne

W ramach tego instrumentu nie przewidziano wydania nowego aktu prawnego ani nowelizacji istniejącego aktu prawnego.

Istota rozwiązań

Inwestycje mieszkaniowe są realizowane na zasadach rynkowych na nieruchomościach przekazanych pod zabudowę mieszkaniową w oparciu o decyzje podmiotów dotychczas dysponujących tymi

⁴⁹ Przetarg został rozstrzygnięty 25 października 2021 r.

⁵⁰ Wcześniej spółka pod nazwą BGK Nieruchomości S.A. działała w strukturach Banku Gospodarstwa Krajowego.

nieruchomościami (tj. jednostek samorządu terytorialnego, podmiotów prywatnych, spółek Skarbu Państwa), a także na nieruchomościach Skarbu Państwa. Wybór modelu współpracy jest uzgadniany pomiędzy PFRN a podmiotem współpracującym. Finansowanie inwestycji mieszkaniowych odbywa się bez angażowania środków budżetu państwa, z wykorzystaniem Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju FIZAN zarządzanego przez PFRN. Mieszkania na wynajem powstałe w ramach instrumentu są dostępne dla osób posiadających zdolność czynszową. W przypadku liczby zainteresowanych najmem przewyższającej liczbę dostępnych mieszkań o kolejności zawierania umów najmu przesadzają lokalnie uwarunkowane preferencje.

Efekty rzeczowe

Zgodnie z informacjami przekazanymi przez PFR Nieruchomości S.A. w 2022 r. **przekazano do najmu 1 395 mieszkań** w 7 miejscowościach: Krakowie, Nowym Targu, Oławie, Radomiu, Toruniu, Wrześni i Zamościu. Od początku funkcjonowania programu **wybudowano 3 468 lokali mieszkalnych** w 18 gminach: Białej Podlaskiej, Dębicy, Gdyni, Jarocinie, Katowicach, Kępicach, Kępnie, Krakowie, Łowiczu, Mińsku Mazowieckim, Nowym Targu, Oławie, Radomiu, Świdniku, Toruniu, Wałbrzychu, Wrześni i Zamościu.

Tabela 17. Inwestycje mieszkaniowe zrealizowane w ramach działań PFR Nieruchomości S.A. (stan na koniec 2022 r.).

| Gmina | Liczba mieszkań | Podmiot współpracujący z PFRN | Lokalizacja | Termin realizacji inwestycji |
|-------------------------|-----------------|---|--|------------------------------|
| Biała Podlaska | 186 | miasto Biała Podlaska, Zarząd Gospodarki Lokalowej sp. z o.o. w Białej Podlaskiej | ul. Jana III Sobieskiego | IV kw. 2016 – II kw. 2018 |
| Dębica | 201 | miasto Dębica | ul. Ratuszowa | IV kw. 2019 – III kw. 2021 |
| Gdynia | 172 | podmiot prywatny – ISN sp. z o.o. (Invest Sarko sp. z o.o.) | ul. Puszczyka | III kw. 2017 – I kw. 2019 |
| Jarocin | 366 | miasto Jarocin, Jarocińskie TBS sp. z o.o. | Siedlemin, ul. Główna (96 mieszkań) | I kw. 2017 – II kw. 2018 |
| | | | Jarocin, ul. Siedlemińska (I etap) (120 mieszkań) | I kw. 2017 – II kw. 2018 |
| | | | Jarocin, ul. Leszczyce (42 mieszkania) | I kw. 2017 – II kw. 2018 |
| | | | Jarocin, ul. Siedlemińska (II etap) (108 mieszkań) | IV kw. 2017 – II kw. 2020 |
| Katowice | 513 | miasto Katowice, Katowickie TBS sp. z o.o. | ul. Gospodarcza | I kw. 2018 – II kw. 2021 |
| Kępice | 42 | miasto Kępice, Kępickie TBS sp. z o.o. | ul. Niepodległości | I kw. 2018 – II kw. 2020 |
| Kępno | 36 | miasto Kępno, TBS – Kępno sp. z o.o. | ul. Przemysłowa | II kw. 2018 – IV kw. 2018 |
| Kraków | 481 | podmiot prywatny – Bartla Development sp. z o.o. | ul. A. Szwed-Śniadowskiej | III kw. 2019 – III kw. 2021 |
| Łowicz | 96 | miasto Łowicz | ul. Krudowskiego | II kw. 2020 – IV kw. 2021 |
| Mińsk Mazowiecki | 138 | podmiot prywatny – PHU Partner sp. j. | ul. Klonowa | IV kw. 2019 – IV kw. 2021 |

| | | | | |
|------------------|--------------|---|----------------------|--------------------------------|
| Nowy Targ | 130 | TBS Małopolska sp. z o.o. | ul. Gen. Sikorskiego | IV kw. 2020 – II kw. 2022 |
| Oława | 144 | miasto Oława | ul. Paderewskiego | I kw. 2021 – III kw. 2022 |
| Radom | 124 | miasto Radom | ul. Tytoniowa | I kw. 2020 – IV kw. 2021 |
| Świdnik | 108 | miasto Świdnik | ul. Gen. Roweckiego | IV kw. 2019 – III kw. 2021 |
| Toruń | 320 | miasto Toruń | ul. Okólna | III kw. 2020 – I kw. 2022 |
| Wałbrzych | 215 | miasto Wałbrzych | ul. Husarska | II kw. 2018 – I kw. 2019 |
| Września | 100 | podmiot prywatny – Everest Development sp. z o.o. | ul. B. Śmidowicz | III kw. 2020 – IV kw. 2021 |
| Zamość | 96 | miasto Zamość | ul. Parkowa | III kw. 2020 – III kw. 2022 |
| RAZEM | 3 468 | | | |

Źródło: Dane przekazane przez PFRN.

W 2022 r. kontynuowano budowę **1 571 mieszkań** w 5 miejscowościach: Katowicach, Nakle nad Notecią, Sianowie, Wrocławiu i Zgorzelcu.

Tabela 18. Inwestycje mieszkaniowe w budowie w ramach działań PFR Nieruchomości S.A. (stan na koniec 2022 r.).

| Gmina | Potencjalna liczba mieszkań | Podmiot współpracujący z PFRN | Lokalizacja | Zakładany termin realizacji inwestycji |
|--------------------------|-----------------------------|--|-----------------|--|
| Katowice | 523 | miasto Katowice, Katowickie TBS sp. z o.o. | ul. Korczaka | IV kw. 2021 – III kw. 2024 |
| Nakło nad Notecią | 190 | miasto i gmina Nakło nad Notecią | ul. Mrotecka | III kw. 2021 – III kw. 2023 |
| Sianów | 168 | miasto i gmina Sianów | ul. Słowackiego | II kw. 2021 – III kw. 2023 |
| Wrocław | 469 | Poczta Polska S.A. | ul. Kolejowa | II kw. 2021 – IV kw. 2023 |
| Zgorzelec | 221 | miasto Zgorzelec | ul. Lubańska | II kw. 2021 – II kw. 2023 |
| RAZEM | 1 571 | | | |

Źródło: Dane przekazane przez PFRN.

Zgodnie z informacjami przekazanymi przez PFR Nieruchomości S.A. w 2022 r. **na etapie przygotowań do realizacji** były inwestycje obejmujące ok. **2,5 tys. mieszkań** w całym kraju. Projekty mieszkaniowe zlokalizowane są m.in. w Lublinie, Szczecinie, Warszawie i Wrocławiu. Poza porozumieniami zawartymi z jednostkami samorządu terytorialnego oraz podmiotami prywatnymi PFRN analizuje dostępne do nabycia na zasadach rynkowych działki o zdolnościach inwestycyjnych pod budownictwo wielorodzinne.

E. Pakiet „Mieszkanie+”: Uruchomienie zintegrowanego programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego, uwzględniającego dostępne instrumenty wsparcia i efekty zmian planowanych w otoczeniu regulacyjnym

Podstawy prawne wyznaczające szczegółowe formy i zakres wsparcia społecznego budownictwa czynszowego tworzą aktualnie programy:

- preferencyjnych kredytów objętych dopłatami do odsetek z budżetu państwa, udzielanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) na społeczne budownictwo czynszowe w oparciu o przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa,
- bezzwrotnego dofinansowania części kosztów inwestycji mieszkaniowych z Funduszu Dopłat w BGK, udzielanego w oparciu o przepisy ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych⁵¹.

W ramach realizacji tego działania w 2022 r. kontynuowane było udzielanie przez BGK preferencyjnych kredytów oraz bezzwrotnego dofinansowania inwestycji z Funduszu Dopłat. Zostały wdrożone także rozwiązania mające na celu uzupełnienie instrumentów wspierających rozwój społecznego budownictwa czynszowego.

Działanie E obejmuje trzy komponenty wsparcia:



* Możliwe jest ponadto uzyskanie dodatkowych:

- 5 pkt procentowych wsparcia w przypadku przedsięwzięć objętych gminnym programem rewitalizacji lub przedsięwzięć, w ramach których nie mniej niż 5% lokali mieszkalnych będzie przeznaczonych dla rodzin z dziećmi niepełnosprawnymi w ramach realizacji programu kompleksowego wsparcia dla rodzin „Za życiem”⁵²,
- 10 pkt procentowych, jeżeli budynek jest wpisany do rejestru zabytków lub znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków – w przypadku przedsięwzięć polegających na remoncie mieszkaniowego zasobu gminy współfinansowanych premią remontową z Funduszu Termomodernizacji i Remontów.

Wartości procentowe w schemacie nie dotyczą wykupu byłych mieszkań zakładowych, na który wsparcie wynosi 95%.

⁵¹ Dz. U. z 2022 r. poz. 377, z późn. zm.

⁵² Uchwała nr 160 Rady Ministrów z dnia 20 grudnia 2016 r. w sprawie programu kompleksowego wsparcia dla rodzin „Za życiem” (M. P. poz. 1250, z późn. zm.).

Wymienione komponenty wsparcia społecznego budownictwa czynszowego są realizowane w ramach czterech wskazanych poniżej instrumentów.

Instrument 1. Poprawa dostępności mieszkań przez opracowanie i wdrożenie obowiązkowych standardów dotyczących mieszkań budowanych w ramach społecznego budownictwa czynszowego w ramach programów opartych na bezzwrotnym finansowaniu części kosztów inwestycji w oparciu o środki budżetu państwa.

Standardy dotyczące mieszkań budowanych w ramach przedsięwzięć realizowanych na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych zostały wdrożone do systemu prawa w 2019 r. Głównym założeniem tego instrumentu jest zapewnienie odpowiedniej jakości zasobu mieszkaniowego tworzonego przy udziale finansowania o charakterze bezzwrotnym oraz wysokiej użyteczności społecznej realizowanych przedsięwzięć, w tym zagwarantowanie późniejszej efektywnej eksploatacji zasobów (przeznaczonych, co do zasady, dla osób o niższych dochodach).

Istota rozwiązań

Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 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 Dopłat⁵³ weszło w życie 9 marca 2019 r.

Przedmiotowe rozporządzenie określa standardy, według których prowadzone mają być inwestycje realizowane na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych. Wymagane jest m.in., by w nowopowstających budynkach posiadających trzy lub więcej kondygnacji naziemnych montowane były windy o określonych wymaganiach. Z myślą o wszystkich użytkownikach, a w szczególności osobach mających trudności z poruszaniem się i orientacją komunikacyjną, wprowadzono ponadto liczne ułatwienia w korzystaniu z budynków, np. szerokie drzwi do wiatrołapu, utwardzoną i wypłaszczoną nawierzchnię przed wejściem głównym czy aranżację przestrzeni wspólnych wewnątrz budynku ułatwiającą samodzielną orientację.

W 2022 r. kontynuowane były działania operacyjne Banku Gospodarstwa Krajowego polegające na przyjmowaniu wniosków o dofinansowanie przedsięwzięć spełniających określone w rozporządzeniu wymagania oraz zawieraniu umów o finansowe wsparcie.

Efekty rzeczowe

Nie dotyczy.

Instrument 2. Poprawa dostępności mieszkań przez zwiększenie efektów społecznego budownictwa czynszowego w segmencie mieszkań komunalnych, zaspokajających potrzeby mieszkaniowe osób najniżej zarabiających.

Instrument jest realizowany na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych. Założeniem instrumentu jest przede wszystkim ułatwienie gminom podejmowania inicjatyw związanych z tworzeniem zasobu mieszkaniowego. Jednostki samorządu terytorialnego i organizacje pożytku publicznego mogą w trybie ciągłym składać wnioski o udzielenie bezzwrotnego finansowego wsparcia, z 30-dniowym terminem rozpatrywania.

⁵³ Dz. U. poz. 457.

Działania legislacyjne

Zmiany w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych zostały wprowadzone:

- 1) ustawą z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych,
- 2) ustawą z dnia 29 września 2022 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych⁵⁴.

Ponadto w 2022 r. prowadzone były prace nad projektem ustawy o zmianie ustawy o pomocy obywatelom Ukrainy w związku z konfliktem zbrojnym na terytorium tego państwa oraz niektórych innych ustaw, zawierającym zmiany również w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.

Zaawansowanie prac legislacyjnych

Zmiany wprowadzone ustawą z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych weszły w życie 10 sierpnia 2022 r.

Zmiany wprowadzone ustawą z dnia 29 września 2022 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych weszły w życie 31 grudnia 2022 r.

Zmiany wprowadzone ustawą z dnia 13 stycznia 2023 r. o zmianie ustawy o pomocy obywatelom Ukrainy w związku z konfliktem zbrojnym na terytorium tego państwa oraz niektórych innych ustaw weszły w życie 28 stycznia 2023 r.

Istota rozwiązań

Działania regulacyjne podejmowane w zakresie instrumentu koncentrowały się na modyfikacji zasad programu budownictwa socjalnego i komunalnego, realizowanego na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.

Ustawa z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych wprowadziła m.in. następujące zmiany:

- 1) możliwość finansowania instrumentu wpływami ze sprzedaży skarbowych papierów wartościowymi w celu dofinansowania społecznych inwestycji mieszkaniowych;
- 2) rozwiązania pozwalające na zamknięcie procedury udzielania finansowego wsparcia w danym roku budżetowym, w tym kwalifikację wniosków o finansowe wsparcie w danym roku do końca września;
- 3) rezygnację z przepisów narzucających tworzenie rezerwy celowej na finansowanie instrumentu;
- 4) możliwość jednokrotnej zmiany warunków umowy zawieranej pomiędzy BGK a beneficjentem wsparcia w zakresie wysokości finansowego wsparcia w sytuacji wzrostu kosztów (aktualizacja udzielonego wsparcia, jednak nie więcej niż o wartość 20% kosztów przedsięwzięcia, na podstawie których określono kwotę wsparcia);
- 5) ograniczenie wysokości czynszów w przypadku przedsięwzięć, w ramach których powstają lokale mieszkalne na wynajem, dokonywane w związku ze znacznym podwyższeniem finansowego wsparcia w ramach ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa⁵⁵.

Ustawą z dnia 29 września 2022 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych, która stanowi realizację Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności,

⁵⁴ Dz. U. poz. 2456.

⁵⁵ Dz. U. z 2021 r. poz. 11, z późn. zm.

wprowadzono możliwość ubiegania się przez beneficjentów programu budownictwa socjalnego i komunalnego o dodatkowe bezzwrotne wsparcie z przeznaczeniem na gminne inwestycje mieszkaniowe w zakresie zwiększenia efektywności energetycznej budynków. To dodatkowe wsparcie będzie udzielane:

- 1) dla inwestycji realizowanych ze wsparciem z Funduszu Dopłat, polegających na remoncie mieszkań komunalnych zamieszkałych przez osoby zagrożone ubóstwem energetycznym, pod warunkiem zmiany źródła ciepła na niskoemisyjne, w wysokości 30% kosztów przedsięwzięcia (tzw. grant MZG);
- 2) w ramach odrębnego naboru ogłaszanego przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, samorządom w związku z budową mieszkań o podwyższonym standardzie energetycznym przeznaczonych dla gospodarstw domowych o niższych dochodach, w wysokości 15% kosztów przedsięwzięcia⁵⁶.

Ponadto podniesione zostało finansowe wsparcie dla gmin na zakup byłych mieszkań zakładowych (z 50% do 95%).

Ustawa z dnia 13 stycznia 2023 r. o zmianie ustawy o pomocy obywatelom Ukrainy w związku z konfliktem zbrojnym na terytorium tego państwa oraz niektórych innych ustaw rozszerzyła natomiast dostęp do środków pochodzących z Funduszu Dopłat na tworzenie mieszkań chronionych dla wszystkich organizacji pozarządowych oraz podmiotów wymienionych w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie⁵⁷. Dzięki ograniczeniu barier w dostępie do środków publicznych poprzez dopuszczenie do wsparcia szerszego grona organizacji realizujących działalność pożytku publicznego możliwe będzie zwiększenie liczby lokali mieszkalnych służących wykonywaniu zadań z zakresu pomocy społecznej w formie mieszkań chronionych, a tym samym ich dostępności.

Niezależnie od powyższego w 2022 r. prowadzone były działania finansowe i operacyjne związane z obsługą przez Bank Gospodarstwa Krajowego zadań polegających na wspieraniu budownictwa mieszkaniowego na wynajem, kierowanego do niezamożnych gospodarstw domowych. Obsługa ta obejmowała:

- przyjmowanie i kwalifikację wniosków oraz zawieranie umów o finansowe wsparcie dla wniosków, które wpłynęły w 2022 r.,
- zawieranie i obsługę umów o finansowe wsparcie z lat 2017-2022.

Efekty rzeczowe

W ramach programu budownictwa dla najuboższych w 2022 r. do finansowania zakwalifikowano **316 wniosków na kwotę dofinansowania ok. 702,4 mln zł**. W wyniku realizowanych przedsięwzięć planowane jest powstanie łącznie **3 321 lokali mieszkalnych, miejsc w schroniskach dla osób bezdomnych i ogrzewalniach oraz miejsc noclegowych**.

Podkreślenia wymaga komponent wsparcia dedykowany remontom gminnych pustostanów, cieszący się coraz większym zainteresowaniem gmin. W 2021 r. do wsparcia zakwalifikowano 60 inwestycji polegających na remoncie gminnych pustostanów, w ramach których powstanie 379 mieszkań. W 2022 r. aktywność gmin w ramach tego komponentu jeszcze wzrosła. Do wsparcia zakwalifikowano 198 przedsięwzięć gminnych. Dotyczą one utworzenia 892 lokali mieszkalnych.

⁵⁶ W połączeniu z finansowym wsparciem ze środków Funduszu Dopłat pozwoli to na dofinansowanie tego typu przedsięwzięć w łącznej wysokości do 95% kosztów inwestycji.

⁵⁷ Dz. U. z 2022 r. poz. 1327, z późn. zm.

Tabela 19. Efekty rzeczowe programu budownictwa socjalnego i komunalnego w 2022 r.

| Rodzaj zasobu | Rodzaj przedsięwzięcia | Liczba wniosków | Liczba lokali / miejsc | Wnioskowana kwota wsparcia (w tys. zł) |
|---|---------------------------------------|-----------------|------------------------|--|
| Lokale mieszkalne zwiększające mieszkaniowy zasób gminy (art. 3 ust. 1*) | budowa budynku | 38 | 1108 | 315 840,21 |
| | remont lub przebudowa | 12 | 154 | 38 362,98 |
| | remont pustostanu | 195 | 879 | 74 269,23 |
| | kupno lokali/budynku | 11 | 31 | 3 658,39 |
| | zmiana sposobu użytkowania | 22 | 136 | 20 490,95 |
| | kupno lokali/budynku wraz z remontem | 3 | 4 | 515,17 |
| Lokale mieszkalne z prawem do podnajmowania (art. 5a*) | budowa budynku | 19 | 677 | 199 386,82 |
| | remont lub przebudowa budynku | 1 | 5 | 1 440,03 |
| Mieszkania chronione | budowa budynku | 2 | 29 | 6 075,31 |
| | budowa budynku z art. 5a | 2 | 40 | 15 741,71 |
| | remont lub przebudowa budynku art. 5a | 1 | 5 | 503,98 |
| | remont pustostanu | 3 | 13 | 961,03 |
| | kupno lokali/budynku | 1 | 1 | 28,36 |
| Lokale mieszkalne z prawem do podnajmowania (art. 5a*)/mieszkania chronione | budowa budynku | 1 | 16 | 4 441,85 |
| Lokale mieszkalne zwiększające mieszkaniowy zasób gminy (art. 3 ust. 1*)/mieszkania chronione | budowa budynku | 2 | 38 | 8 668,51 |
| Miejsca w ogrzewalni | zmiana sposobu użytkowania | 1 | 8 | 534,40 |
| Miejsca noclegowe | budowa budynku | 1 | 97 | 4 388,13 |
| Miejsca w schronisku dla osób bezdomnych | budowa budynku | 1 | 80 | 7 056,50 |
| Razem | | 316 | 3 321 | 702 363,56 |

* Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BGK.

Instrument 3. Poprawa dostępności mieszkań przez wdrożenie mechanizmu realizacji i finansowania zwiększającego podaż mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu, tworzących spójną ofertę mieszkań społecznego budownictwa czynszowego kierowanych do gospodarstw domowych nieaspirujących do własności mieszkaniowej z uwagi na niższe dochody i preferencje mieszkaniowe.

Instrument jest realizowany na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych. Założeniem instrumentu bezzwrotnego wsparcia udzielanego na partycypację gmin w tworzeniu lokali mieszkalnych na wynajem (innych niż komunalne) jest zwiększenie podaży lokali mieszkalnych przeznaczonych dla osób, które uzyskują dochody zbyt niskie, by zaspokoić potrzeby mieszkaniowe w warunkach komercyjnych lub w systemie najmu mieszkań oferowanych na zasadach rynkowych, w tym z opcją dochodzenia do własności, a zarazem zbyt wysokie, by ubiegać się o lokal komunalny. Instrument opiera się na współpracy jednostek samorządu terytorialnego z inwestorami prywatnymi, zajmującymi się działalnością w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

Działania legislacyjne

Zmiany w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych zostały wprowadzone:

- 1) ustawą z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych,
- 2) ustawą z dnia 29 września 2022 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych.

Zaawansowanie prac legislacyjnych

Zmiany wprowadzone ustawą z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych weszły w życie 10 sierpnia 2022 r.

Zmiany wprowadzone ustawą z dnia 29 września 2022 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych weszły w życie 31 grudnia 2022 r.

Istota rozwiązań

Działania regulacyjne podejmowane w zakresie tego instrumentu koncentrują się na pobudzeniu aktywności inwestorów komercyjnych w budownictwie mieszkań na wynajem.

Ustawa z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych miała na celu – tak jak i w przypadku całego programu budownictwa socjalnego i komunalnego – udrożnienie mechanizmu finansowania instrumentu. Oprócz zmian, które opisano w ramach omówienia instrumentu 2 w działaniu E, w przypadku instrumentu 3 dokonano rozszerzenia katalogu inwestorów, którzy współpracują z beneficjentami uprawnionymi do otrzymania finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięć polegających na remoncie lub przebudowie niezamieszkałych budynków mieszkalnych, o SIM, których większością jest gmina. Pozostałe kwestie, w tym tryb kwalifikacji wniosków, finansowanie instrumentów oraz możliwość aktualizacji kwoty finansowego wsparcia, pozostają jednolite dla obu instrumentów.

Ustawą z dnia 29 września 2022 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych, która stanowi realizację Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności, wprowadzono możliwość ubiegania się przez beneficjentów programu budownictwa socjalnego i komunalnego o dodatkowe bezzwrotne wsparcie z przeznaczeniem na gminne inwestycje mieszkaniowe w zakresie zwiększenia efektywności energetycznej budynków. To dodatkowe wsparcie będzie udzielane:

- 1) dla nowego budownictwa społecznego realizowanego m.in. przez społeczne inicjatywy mieszkaniowe i spółdzielnie mieszkaniowe we współpracy z gminami na pokrycie 50% kosztów montażu instalacji OZE w nowo budowanych budynkach (tzw. grant OZE);
- 2) w ramach odrębnego naboru ogłaszanego przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, samorządom w związku z budową mieszkań o podwyższonym standardzie energetycznym przeznaczonych dla gospodarstw domowych o umiarkowanych dochodach, w wysokości 25% kosztów przedsięwzięcia⁵⁸.

Niezależnie od powyższego, w 2022 r. prowadzone były działania finansowe i operacyjne Banku Gospodarstwa Krajowego wspierające zwiększenie podaży mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu kierowanych do gospodarstw domowych nieaspirujących do własności mieszkaniowej z uwagi na niższe dochody i preferencje mieszkaniowe. Działania te polegały na przyjmowaniu i kwalifikacji wniosków oraz na zawieraniu i obsłudze umów o finansowe wsparcie.

Efekty rzeczowe

Rok 2022 był piątym z kolei rokiem, w którym beneficjenci mogli ubiegać się o finansowe wsparcie na realizację przedsięwzięć wpisujących się w efekty rzeczowe instrumentu, w wyniku którego powstają mieszkania o umiarkowanym czynszu. Do finansowania zakwalifikowano **28 wniosków** na łączną **kwotę dofinansowania ok. 142,9 mln zł**. W wyniku zakwalifikowanych przedsięwzięć planowane jest powstanie **1 290 lokali mieszkalnych na wynajem**, z których znaczna większość, bo aż 1 278 lokali mieszkalnych, zostanie utworzona przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego (instrument 4).

Tabela 20. Efekty rzeczowe instrumentu 3 w 2022 r.

| Rodzaj zasobu | Rodzaj przedsięwzięcia | Liczba wniosków | Liczba lokali mieszkalnych | Kwota dofinansowania (w tys. zł) |
|---|------------------------|-----------------|----------------------------|----------------------------------|
| Lokale mieszkalne na wynajem przy udziale finansowania zwrotnego | budowa budynku | 26 | 1 264 | 139 881,69 |
| | remont lub przebudowa | 1 | 14 | 1 860,00 |
| Lokale mieszkalne na wynajem bez udziału finansowania zwrotnego | budowa budynku | 1 | 12 | 1 191,23 |
| Razem | | 28 | 1 290 | 142 932,92 |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BGK.

Ponadto w ramach instrumentu 2 i 3, w związku ze zmianami wprowadzonymi ustawą z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych, w 2022 r. BGK zakwalifikował 24 wnioski o aneks zwiększający finansowe wsparcie udzielone w poprzednich okresach. Jest to rozwiązanie, które zostało wprowadzone w celu eliminacji skutków istotnego zwiększenia cen materiałów budowlanych, które może prowadzić do wstrzymania niektórych już rozpoczętych komunalnych inwestycji mieszkaniowych. Zakwalifikowane wnioski dotyczyły zwiększenia kwoty wsparcia o 66,7 mln zł⁵⁹.

⁵⁸ W połączeniu z finansowym wsparciem ze środków Funduszu Dopłat pozwoli to na dofinansowanie tego typu przedsięwzięć w łącznej wysokości do 60% kosztów inwestycji.

⁵⁹ Zaktualizowana wartość przedsięwzięć wynosi 593,6 mln zł.

Instrument 4. Poprawa dostępności mieszkań przez zwiększenie efektów społecznego budownictwa czynszowego w segmencie mieszkań społecznych czynszowych, zaspokajających potrzeby mieszkaniowe osób średnio zarabiających.

Instrument jest realizowany na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. W 2021 r. rozpoczęto również prace nad uzupełnieniem rozwiązań dotyczących wsparcia inwestorów budownictwa społecznego o wsparcie osób fizycznych będących ostatecznymi beneficjentami programu (tzw. bon mieszkaniowy).

1. Wsparcie inwestycji budownictwa społecznego

Założeniem instrumentu jest wsparcie inwestorów społecznego budownictwa czynszowego w tworzeniu zasobu mieszkaniowego dla osób o średnich dochodach, które nie kwalifikują się jednak do uzyskania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, a ich dochody nie pozwalają jednocześnie na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na rynku. W ramach programu społeczne inicjatywy mieszkaniowe / towarzystwa budownictwa społecznego, spółki gminne i spółdzielnie mieszkaniowe mogą ubiegać się o preferencyjny kredyt ze środków własnych Banku Gospodarstwa Krajowego, z dopłatą do oprocentowania ze środków Funduszu Dopłat zasilanego z budżetu państwa. Kredyty udzielane są do wysokości 80% kosztów przedsięwzięcia na okres kredytowania do 30 lat. Warunkiem uzyskania preferencyjnego finansowania zwrotnego jest wynajmowanie zrealizowanych lokali mieszkalnych osobom spełniającym określone w ustawie progi dochodowe i utrzymanie czynszu na poziomie do 5% wartości odtworzeniowej lokalu lub kosztu jego utworzenia, w skali roku.

Działania legislacyjne

Zmiany w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa zostały wprowadzone:

- 1) ustawą z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych,
- 2) ustawą z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznościovym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom⁶⁰.

Zaawansowanie prac legislacyjnych

Zmiany wprowadzone ustawą z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych weszły w życie 10 sierpnia 2022 r.

Zmiany wprowadzone ustawą z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznościovym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom weszły w życie 29 lipca 2022 r.

Istota rozwiązań

Ustawą z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych w zakresie wsparcia społecznego budownictwa czynszowego w segmencie mieszkań społecznych czynszowych:

- 1) wprowadzono regulacje, które ograniczą wpływ sytuacji na rynkach finansowych na możliwość dalszego udzielania preferencyjnych kredytów ze środków własnych przez BGK;

⁶⁰ Dz. U. poz. 1488, z późn. zm.

- 2) określono tryb postępowania ze środkami pochodzącymi z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa⁶¹ w przypadku niezrealizowania przez społeczną inicjatywę mieszkaniową usługi publicznej, do której zobowiązała się w umowie z gminą⁶².

Ustawą z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznościowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom wprowadzono natomiast dla SIM/TBS tzw. wakacje kredytowe. Są one kierowane do społecznych inicjatyw mieszkaniowych/towarzystw budownictwa społecznego, które korzystają z preferencyjnego kredytu w Banku Gospodarstwa Krajowego. Na wniosek kredytobiorcy BGK zawiesza spłatę kredytu udzielonego na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem lub budowę lokali mieszkalnych, do których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Okres zawieszenia spłaty kredytu może wynosić nie więcej niż:

- cztery miesiące w drugim półroczu 2022 r.,
- trzy miesiące w pierwszym półroczu 2023 r.,
- dwa miesiące w drugim półroczu 2023 r.

Łączny czas zawieszenia spłaty nie może być dłuższy niż osiem miesięcy.

Efekty rzeczowe

W 2022 r. odbyły się dwie edycje programu, „wiosenna” (XII) i „jesienna” (XIII), w ramach których zakwalifikowano do finansowania **152 wnioski** złożone przez 58 wnioskodawców. Dotyczą one finansowania mieszkań w ramach **inwestycji o łącznej wartości ok. 3,7 mld zł**. Łączna **kwota kredytów** wynikających z wniosków złożonych przez wnioskodawców, którzy otrzymali pozytywną ocenę tzw. wiarygodności kredytowej, wyniosła **ok. 1,3 mld zł**.

Tabela 21. Wnioski zakwalifikowane w ramach naborów w 2022 r. w programie społecznego budownictwa czynszowego.

| Nabór wniosków w 2022 r. | Liczba wniosków zakwalifikowanych do współfinansowania kredytem | Wnioskowana kwota finansowania zwrotnego (w mln zł) | Liczba mieszkań | Wartość inwestycji (w mln zł) |
|--------------------------|---|---|-----------------|-------------------------------|
| Edycja wiosenna | 40 | 402,9 | 2 521 | 960,7 |
| Edycja jesienna | 112 | 945,1 | 7 076 | 2 721,1 |
| Razem | 152 | 1 348,0 | 9 597 | 3 681,8 |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BGK.

Znaczący wzrost złożonych w ramach edycji 2022 r. wniosków jest efektem działania instrumentu finansowego wsparcia tworzenia nowych i dofinansowania istniejących SIM, wdrożonego w 2021 r. w ramach działalności Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. Spośród 58 wnioskodawców, których wnioski zakwalifikowano do finansowania zwrotnego w 2022 r., 32 to nowo powołane SIM.

⁶¹ Fundusz działa od 19 stycznia 2021 r. na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

⁶² Ze środków Funduszu finansowane jest objęcie przez gminę udziałów w tworzonej lub istniejącej SIM.

Tabela 22. Wnioski zakwalifikowane do współfinansowania kredytami preferencyjnymi w ramach XII i XIII edycji programu społecznego budownictwa czynszowego w podziale na województwa.

| Lokalizacja przedsięwzięcia – województwo | Liczba wniosków | Wnioskowana kwota finansowania zwrotnego (mln zł) | Wartość planowanego przedsięwzięcia (mln zł) | Liczba lokali mieszkalnych |
|---|-----------------|---|--|----------------------------|
| dolnośląskie | 8 | 207,2 | 569,3 | 1 670 |
| kujawsko-pomorskie | 21 | 153,9 | 379,6 | 1 146 |
| lubuskie | 2 | 4,8 | 17,4 | 44 |
| łódzkie | 6 | 22,1 | 125,1 | 262 |
| małopolskie | 22 | 243,0 | 512,9 | 1 348 |
| mazowieckie | 4 | 31,5 | 111,0 | 254 |
| opolskie | 7 | 38,9 | 114,4 | 238 |
| podkarpackie | 12 | 164,8 | 402,5 | 1 251 |
| podlaskie | 1 | 28,0 | 53,5 | 179 |
| pomorskie | 15 | 75,5 | 257,8 | 615 |
| śląskie | 19 | 232,8 | 604,1 | 1 338 |
| świętokrzyskie | 5 | 35,9 | 149,5 | 338 |
| warmińsko-mazurskie | 12 | 51,6 | 161,0 | 385 |
| wielkopolskie | 8 | 32,6 | 110,2 | 274 |
| zachodniopomorskie | 10 | 25,4 | 113,4 | 255 |
| Razem | 152 | 1 348,0 | 3 681,8 | 9 597 |

Sumy danych częściowych mogą odbiegać od wartości globalnych z uwagi na przyjęte zaokrąglenia.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BGK.

W toku oceny inwestycji wysokość kredytów współfinansujących ulegnie zmianie z uwagi np. na zmianę wartości przedsięwzięć.

Poniższa mapa przedstawia sumaryczne wartości dla dwóch edycji naboru wniosków o udzielenie kredytu, które uzyskały pozytywną ocenę wiarygodności kredytowej w zakresie społecznego budownictwa czynszowego w 2022 r. w poszczególnych województwach.



152 – liczba wniosków

9 597 – liczba lokali

Tabela 23. Liczba lokali mających powstać w ramach inwestycji zakwalifikowanych do udzielenia kredytu w wyniku naboru wniosków w XII i XIII edycji programu społecznego budownictwa czynszowego w podziale na województwa.

| Lokalizacja przedsięwzięcia – województwo | Liczba lokali mieszkalnych | Powierzchnia lokali mieszkalnych [m ²] | Liczba lokali mieszkalnych przewidzianych dla rodzin z dziećmi | Liczba lokali mieszkalnych przewidzianych dla rodzin z dzieckiem niepełnosprawnym | Liczba lokali mieszkalnych dla osób wskazanych przez gminy |
|---|----------------------------|--|--|---|--|
| dolnośląskie | 1 670 | 76 532,58 | 0 | 0 | 0 |
| kujawsko-pomorskie | 1 146 | 53 303,69 | 128 | 0 | 4 |
| lubuskie | 44 | 2 420,90 | 0 | 0 | 0 |
| łódzkie | 262 | 12 969,74 | 12 | 14 | 0 |
| małopolskie | 1 348 | 64 547,00 | 295 | 48 | 129 |
| mazowieckie | 254 | 11 507,67 | 24 | 326 | 13 |
| opolskie | 238 | 14 442,68 | 6 | 0 | 0 |
| podkarpackie | 1 251 | 62 562,68 | 27 | 0 | 2 |
| podlaskie | 179 | 8 186,36 | 0 | 0 | 0 |
| pomorskie | 615 | 30 840,63 | 277 | 23 | 15 |
| śląskie | 1 338 | 73 127,76 | 545 | 34 | 163 |
| świętokrzyskie | 338 | 17 992,53 | 5 | 0 | 0 |
| warmińsko-mazurskie | 385 | 19 205,60 | 51 | 9 | 0 |
| wielkopolskie | 274 | 13 832,51 | 204 | 13 | 23 |

| | | | | | |
|--------------------|--------------|-------------------|--------------|------------|------------|
| zachodniopomorskie | 255 | 12 394,85 | 11 | 0 | 1 |
| Razem | 9 597 | 473 867,18 | 1 585 | 467 | 350 |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BGK.

W przedmiocie tzw. wakacji kredytowych, według danych uzyskanych z Banku Gospodarstwa Krajowego, w 2022 r. **zawieszono spłaty rat 1 072 kredytów**, z czego 946 to kredyty zaciągnięte ze środków byłego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, zaś 126 kredytów to kredyty zaciągnięte w ramach aktualnego programu budownictwa społecznego.

2. Bon mieszkaniowy

Działania legislacyjne

Projekt ustawy o bonie mieszkaniowym.

Zaawansowanie prac legislacyjnych

Od 19 grudnia 2021 r. projekt ustawy o bonie mieszkaniowym oczekuje na wpis do Wykazu prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów⁶³.

Istota rozwiązań

Podstawowym celem wprowadzenia rozwiązania jest poprawa stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych poprzez uzupełnienie programu Mieszkanie bez wkładu własnego⁶⁴ o dodatkowe instrumenty likwidujące barierę braku wymaganych środków własnych pokrywających część inwestycji mieszkaniowej. Znaczna część proponowanego rozwiązania będzie łączyła cele polityki mieszkaniowej i polityki prorodzinnej zmierzającej do powstrzymania negatywnych tendencji demograficznych związanych z niskim poziomem dzietności.

Projektowana ustawa określi zasady przyznawania, realizacji i rozliczania bonu mieszkaniowego, będącego formą bezzwrotnego wsparcia finansowego dla gospodarstw domowych w nabyciu lub budowie odpowiednio lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego.

Efekty rzeczowe

Brak.

F. Pakiet „Mieszkanie+”: Wsparcie systematycznego oszczędzania na cele mieszkaniowe

Projektowane rozwiązania zakładały finansowe wsparcie osób systematycznie oszczędzających na cele mieszkaniowe, np. na zakup mieszkania, budowę domu jednorodzinnego lub podjęcie działań zmierzających do podniesienia jakości zamieszkiwania.

Działania legislacyjne

Projekt ustawy o wsparciu systematycznego oszczędzania na cele mieszkaniowe.

Zaawansowanie prac legislacyjnych

Zgodnie z rekomendacją Rady Mieszkalnictwa, wyrażoną w 2018 r., zrezygnowano z dalszych prac nad projektem ustawy, wprowadzając w to miejsce nowy instrument finansowego wsparcia osób fizycznych

⁶³ Z uwagi na zmiany, jakie zaszły w 2021 i 2022 r. w otoczeniu działań mieszkaniowych, priorytet został nadany działaniom łagodzącym skutki podwyżek stóp procentowych dla rynku finansowania mieszkalnictwa, w tym dla nabywania mieszkań przez osoby fizyczne.

⁶⁴ Instrument przedstawiony w karcie IV.21 działań korespondujących z realizacją celów Narodowego Programu Mieszkaniowego.

w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, tj. program dopłat do czynszu Mieszkanie na Start⁶⁵.

Efekty rzeczowe

Nie dotyczy.

G. Wspieranie mniej zamożnych gospodarstw domowych w ponoszeniu wydatków związanych z zaspokajaną potrzebą mieszkaniową

Instrument 1. Poprawa dostępności mieszkań poprzez bezzwrotną pomoc finansową najemcom nowych mieszkań w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.

W związku z potrzebą zwiększenia dostępności mieszkań dla osób o dochodach utrudniających samodzielne zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych od 2019 r. na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania⁶⁶ (uMnS) realizowany jest instrument wsparcia adresowanego do osób fizycznych w postaci dopłat do czynszu najmu nowych mieszkań, tj. program Mieszkanie na Start. Jego podstawowymi celami są:

- 1) cel społeczny (realizowany poprzez adresowanie dopłat do osób o dochodach uniemożliwiających samodzielny zakup mieszkania o odpowiednim standardzie w warunkach komercyjnych),
- 2) cel inwestycyjny (realizowany poprzez adresowanie dopłat do osób zasiedlających nowe budynki, których tworzenie zwiększa wolumen inwestycji mieszkaniowych).

Działania legislacyjne⁶⁷

Ustawa z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych, wprowadzająca zmiany m.in. w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.

Zaawansowanie prac legislacyjnych

Zmiany wprowadzane ustawą z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych weszły w życie 10 sierpnia 2022 r.

Istota rozwiązań

Nowelizacja ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania dokonana ustawą z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych wprowadziła zmiany mające na celu zabezpieczenie sytuacji, w której z powodu wystąpienia ujemnych stóp procentowych kwota odsetek umownych pomniejszyłaby kwotę zwrotu dokonywanego na podstawie przepisów ustawy. Wskutek zmienionych przepisów ustalona do zwrotu łączna kwota dopłat i należnych odsetek nie może być niższa niż równowartość wypłaconych dopłat.

⁶⁵ Program dopłat do czynszu jest realizowany jako instrument w ramach działania G Narodowego Programu Mieszkaniowego.

⁶⁶ Dz. U. z 2021 r. poz. 2158, z późn. zm.

⁶⁷ Zmiany w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, które weszły w życie w 2022 r., miały w większości charakter techniczny – stanowiły konsekwencję zmian tytułów ustaw przywoływanych w uMnS. Tylko część zmian wprowadzonych do uMnS miała charakter merytoryczny.

Efekty rzeczowe

W 2022 r. ogółem wypłacono **dopłaty w kwocie 5 811,65 tys. zł.** Dotyczyły one **2 374 gospodarstw domowych.** Po raz pierwszy dopłaty zostały wypłacone **1 276 gospodarstwom domowym,** a ich kwota wyniosła **2 278,25 tys. zł.**

Instrument 2. Poprawa efektywności wsparcia w formie dodatków mieszkaniowych.

Głównym celem wprowadzonych zmian jest uporządkowanie terminologii stosowanej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych⁶⁸ oraz wyeliminowanie wątpliwości interpretacyjnych, jak również racjonalizacja wydatków gmin na wypłatę dodatków mieszkaniowych.

1. Dodatki mieszkaniowe

Działania legislacyjne

Ustawa z dnia 29 września 2022 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych, wprowadzająca zmiany m.in. w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

Zaawansowanie prac legislacyjnych

Znowelizowane przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych weszły w życie 1 grudnia 2022 r.

Istota rozwiązań

Dodatek mieszkaniowy stanowi pomoc finansową przeznaczoną na opłaty związane z utrzymaniem zajmowanego lokalu mieszkalnego. Pomoc ma charakter świadczenia pieniężnego w formie dopłaty, która pokrywa część obciążeń związanych z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych. Zaproponowane modyfikacje zmierzają do wyeliminowania wątpliwości interpretacyjnych, uporządkowania terminologii stosowanej w ustawie oraz racjonalizacji wydatków gmin na wypłaty dodatków mieszkaniowych. Dla osiągnięcia wskazanych celów wprowadzono m.in. następujące rozwiązania:

- 1) możliwość podwyższenia przez radę gminy, w drodze uchwały, progów dochodowych przyznania dodatku mieszkaniowego^{69,70} – wypłata dodatków jest zadaniem własnym gminy, a środki na ich wypłatę pochodzą z budżetu gminy; dzięki wprowadzonej zmianie gmina może dostosować progi dochodowe, uprawniające do otrzymania dodatku, do swoich możliwości finansowych i sytuacji ekonomicznej mieszkańców;
- 2) doprecyzowanie sposobu ustalania dochodu z działalności podlegającej opodatkowaniu na podstawie przepisów o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne – wprowadzenie, z uwagi na pojawiające się wątpliwości interpretacyjne, unormowania, zgodnie z którym w kontekście dodatków mieszkaniowych należy ustalić dochód za okres trzech pełnych miesięcy kalendarzowych poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego.

Efekty rzeczowe

Nie dotyczy.

⁶⁸ Dz. U. z 2021 r. poz. 2021, z późn. zm.

⁶⁹ Art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

⁷⁰ Podobne rozwiązanie istnieje w przypadku innej przesłanki uzasadniającej przyznanie prawa do dodatku mieszkaniowego, tj. kryterium powierzchniowego.

2. Dopłaty do czynszu związane z łagodzeniem negatywnych skutków ekonomicznych wywołanych pandemią COVID-19

Istota rozwiązań

Świadczenie w postaci dopłaty do czynszu powiększającej dodatek mieszkaniowy zostało wprowadzone ustawą z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa. Miało ono na celu złagodzenie negatywnych skutków ekonomicznych wywołanych pandemią COVID-19, odczuwanych przez najemców lokali mieszkalnych, którzy w jej wyniku utracili całkowicie lub częściowo dochody (np. wskutek utraty pracy albo braku wynagrodzenia lub jego obniżenia z powodu czasowego zawieszenia działalności przedsiębiorstwa).

Dopłata do czynszu stanowiła składnik dodatku mieszkaniowego i była finansowana ze środków Funduszu Przeciwdziałania COVID-19. Dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę do czynszu stanowił 75% miesięcznego czynszu opłacanego przez najemcę, jednak nie więcej niż 1500 zł. Mógł zostać przyznany na 6 miesięcy. Przysługiwał:

- wyłącznie najemcy lub podnajemcy lokalu mieszkalnego spełniającemu warunki uprawniające do uzyskania dodatku mieszkaniowego na ogólnych zasadach,
- jeżeli średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku był co najmniej o 25% niższy od średniego miesięcznego dochodu osiągniętego w 2019 r. i wnioskodawca wynajmował albo podnajmował lokal mieszkalny przed dniem 14 marca 2020 r.

Wnioski o dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę do czynszu można było składać do dnia 31 marca 2021 r. Przepisy regulujące ww. świadczenie weszły w życie 5 stycznia 2021 r.

Efekty rzeczowe

Ministerstwo Rozwoju i Technologii przekazało **ostatecznie** wojewodom do wykorzystania środki w łącznej kwocie **90 903,1 tys. zł** (w tym w 2021 r. **90 893,7 tys. zł**, a w 2022 r. **9,4 tys. zł**). Z rozliczeń wojewodów oraz dokonanych korekt wynika, że jednostki samorządu terytorialnego przeznaczyły na wypłaty dopłat za 2021 r. środki w łącznej kwocie 2 496,3 tys. zł (w tym w 2021 r. gminy wypłaciły beneficjentom środki w kwocie 2 486,9 tys. zł, natomiast w 2022 r. w kwocie 9,4 tys. zł), co stanowi 2,7% kwoty otrzymanej na realizację zadania. Ponadto urzędy wojewódzkie dokonały zwrotów na rachunek Funduszu Przeciwdziałania COVID-19 środków niewykorzystanych na dopłaty przyznane najemcom i podnajemcom na 2021 r. w łącznej kwocie 88 406,8 tys. zł. Łącznie dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę do czynszu na 2021 r. przyznano 969 beneficjentom.

Na niższy od zakładanego poziom wykorzystania środków miało wpływ przede wszystkim niższe niż wstępnie zakładano rzeczywiste przełożenie się epidemii COVID-19 na zdolność najemców (podnajemców) lokali mieszkalnych do bieżącego pokrywania wydatków związanych z najmem (podnajmem) mieszkania. Dopłata powiększająca dodatek mieszkaniowy miała zminimalizować ryzyko utraty płynności finansowej najemców (podnajemców), a w konsekwencji zapobiec ewentualnej utracie prawa do lokalu i eksmisji. Niższy od prognozowanego poziom wykorzystania środków może zatem świadczyć o tym, że sytuacja finansowa osób spełniających warunki przyznania dodatku mieszkaniowego nie uległa tak znacznemu pogorszeniu na skutek epidemii COVID-19, aby były one uprawnione również do dopłaty powiększającej dodatek mieszkaniowy. Może to świadczyć o wysokiej skuteczności tarcz antykrzysowych wprowadzonych w celu wsparcia uczestników obrotu gospodarczego poszkodowanych wskutek pandemii COVID-19.

H. Wsparcie realizacji przedsięwzięć poprawiających stan techniczny istniejących zasobów mieszkaniowych i warunki zamieszkiwania, w tym jako jeden z aspektów zintegrowanych projektów rewitalizacji, przywracających funkcje mieszkaniowe na obszarach zurbanizowanych i zdegradowanych społecznie

Instrumenty realizowane w ramach tego działania mają na celu poprawę stanu technicznego istniejących zasobów mieszkaniowych i zmniejszenie kosztów zapotrzebowania na energię, jak również budowę infrastruktury technicznej (m.in. sieci wodociągowej, sieci kanalizacyjnej, sieci ciepłowniczej, Internetu), wpływającej na poprawę warunków zamieszkania.

Jednym z działań towarzyszących realizacji działania H Narodowego Programu Mieszkaniowego jest funkcjonowanie centralnej ewidencji emisyjności budynków, w której gromadzone są dane dotyczące m.in. źródła ciepła oraz źródła energii elektrycznej wykorzystywanego w celu ogrzewania lub podgrzania wody użytkowej w budynkach i lokalach. Prowadzenie ewidencji ma przyczynić się do zwiększenia efektywności realizacji niektórych programów wdrażanych w ramach Działania H Programu, w tym Programu Stop Smog, Programu priorytetowego Czyste Powietrze oraz wsparcia w postaci ulgi termomodernizacyjnej.

Instrument 1. Poprawa stanu technicznego istniejących zasobów mieszkaniowych i zmniejszenie kosztów zapotrzebowania na energię w sektorze komunalno-bytowym przez zwiększenie efektywności interwencji publicznych realizowanych ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów (FTiR) w BGK, z uwzględnieniem wyników badania stanu technicznego zasobów mieszkaniowych wybudowanych w technologii wielkopłytowej.

W ramach instrumentu 1 kontynuowany jest program wsparcia termomodernizacji i remontów, tzw. Program TERMO, który ma na celu poprawę stanu technicznego istniejących zasobów mieszkaniowych oraz zmniejszenie kosztów zapotrzebowania na energię w sektorze komunalno-bytowym. Instrument 1 uzupełniają inne rozwiązania służące realizacji tego celu, w tym ulga termomodernizacyjna oraz Program Stop Smog.

1. Program TERMO⁷¹

Działania legislacyjne

Ustawa z dnia 29 września 2022 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych, wprowadzająca zmiany m.in. w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków⁷² w zakresie Programu TERMO.

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 grudnia 2022 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i form audytu energetycznego oraz części audytu remontowego, wzorów kart audytów, a także algorytmu oceny opłacalności przedsięwzięcia termomodernizacyjnego⁷³.

Zaawansowanie prac legislacyjnych

Znowelizowane przepisy ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków weszły w życie 1 grudnia 2022 r.

Znowelizowane przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 marca 2009 r. w sprawie szczegółowego zakresu i form audytu energetycznego oraz części audytu remontowego, wzorów kart

⁷¹ Wcześniej program ten był prezentowany w ramach instrumentu 1 w działaniu H w sekcji pn. *Efektywność energetyczna w budownictwie wielorodzinnym*.

⁷² Dz. U. z 2022 r. poz. 438, z późn. zm.

⁷³ Dz. U. poz. 2816.

audytów, a także algorytmu oceny opłacalności przedsięwzięcia termomodernizacyjnego⁷⁴ weszły w życie 29 grudnia 2022 r.

Istota rozwiązań

Program TERMO jest realizowany w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków.

W 2022 r. prowadzone były prace legislacyjne mające na celu wprowadzenie podstawy prawnej dla nowych instrumentów wsparcia poprawy efektywności energetycznej w budownictwie wielorodzinnym przewidziane w Krajowym Planie Odbudowy i Zwiększania Odporności⁷⁵. Wraz z wprowadzeniem nowych instrumentów wsparcia zostały zmodyfikowane dostępne już wcześniej instrumenty, tj. premia termomodernizacyjna i premia remontowa. Jednocześnie w 2022 r. kontynuowane były instrumenty wsparcia finansowane z Funduszu Termomodernizacji i Remontów na zasadach obowiązujących przed uchwaleniem nowelizacji.

Główne zmiany, jakie zostały wprowadzone w odniesieniu do już funkcjonujących instrumentów finansowanych z FTiR, obejmują następujące rozwiązania:

- premia termomodernizacyjna – podwyższenie premii z 16% do 26% kosztów przedsięwzięcia oraz modyfikację zasad jej podwyższania w przypadku, gdy wraz z termomodernizacją montowana jest instalacja OZE (podwyższenie premii do 31% kosztów przedsięwzięcia w przypadku, gdy koszt inwestycji w instalację OZE stanowi co najmniej 10% kosztów całego przedsięwzięcia);
- premia remontowa – podwyższenie premii z 15% do 25% kosztów przedsięwzięcia oraz modyfikację wymogu dotyczącego terminu oddania do użytkowania budynku, w którym będzie prowadzone przedsięwzięcie remontowe (wprowadzenie w miejsce wymogu, aby budynek ten był oddany do użytku przed dniem 15 sierpnia 1961 r., wymogu, aby był on oddany do użytkowania co najmniej 40 lat przed dniem złożenia wniosku o premię remontową);
- premia MZG – objęcie wsparciem w wysokości 50% lub 60% kosztów przedsięwzięcia⁷⁶ przedsięwzięć remontowych, jak i termomodernizacyjnych prowadzonych przez gminy w budynkach, w których znajdują się lokale należące do mieszkaniowego zasobu gminy, bez konieczności zaciągania zobowiązań na realizację inwestycji.

Nowelizacja ustawy wprowadziła ponadto nowe instrumenty wsparcia (wynikające z działania B1.1.2 KPO):

- grant termomodernizacyjny – dodatkowe wsparcie dla inwestorów, zwiększające premię termomodernizacyjną, udzielane w wysokości 10% kosztów przedsięwzięcia termomodernizacyjnego na wniosek inwestora w przypadku, gdy w audycie zostanie wykazane, że w wyniku przeprowadzonych prac zostanie osiągnięty standard w zakresie oszczędności energii lub izolacyjności cieplnej wynikający z przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie⁷⁷;
- grant MZG – dodatkowe wsparcie dla gmin, zwiększające premię MZG, udzielane w wysokości 30% kosztów przedsięwzięcia na wniosek inwestora w przypadku, gdy budynek, w którym

⁷⁴ Dz. U. poz. 346, z późn. zm.

⁷⁵ Działania realizowane są w ramach reformy B1.1. (zmiana przepisów) oraz inwestycji B1.1.2-2 (finansowanie inwestycji termomodernizacyjnych, remontowych i montaż OZE w budynkach wielorodzinnych).

⁷⁶ Premia MZG może być udzielona w wysokości 60% kosztów przedsięwzięcia w przypadku, gdy budynek, w którym będzie prowadzona inwestycja, jest wpisany do rejestru zabytków lub znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru, lub działania inwestycyjne w tym budynku wynikają z gminnego programu rewitalizacji.

⁷⁷ Dz. U. z 2022 r. poz. 1225.

będzie prowadzone przedsięwzięcie termomodernizacyjne lub remontowe, jest wyposażony lub w wyniku realizowanej inwestycji:

- zostało wykonane przyłącze techniczne do scentralizowanego źródła ciepła lub
 - nastąpiła całkowita zmiana źródeł energii na źródła odnawialne lub na energię wytwarzaną w wysokosprawnej kogeneracji, lub
 - nastąpiła całkowita zmiana źródeł ciepła na źródła spełniające standardy niskoemisyjne, z wyłączeniem kotłów na paliwo stałe;
- grant OZE – wsparcie dla właścicieli i zarządców budynków wielorodzinnych udzielane w wysokości 50% kosztów zakupu, montażu, budowy lub modernizacji instalacji OZE pod warunkiem, że energia produkowana przez instalację będzie wykorzystywana w budynku.

Zmiana rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 marca 2009 r. w sprawie szczegółowego zakresu i form audytu energetycznego oraz części audytu remontowego, wzorów kart audytów, a także algorytmu oceny opłacalności przedsięwzięcia termomodernizacyjnego objęła przede wszystkim modyfikację wzorów kart audytów. Umożliwia to wskazanie danych niezbędnych do udzielania wsparcia z wykorzystaniem zmodyfikowanych i nowych instrumentów oraz zbieranie danych niezbędnych do wykazania zgodności z wymaganiami wynikającymi z KPO.

Efekty rzeczowe

W 2022 r. przyznano **1 004 premie** na wsparcie przedsięwzięć termomodernizacyjnych obejmujących **24,9 tys. mieszkań**.

Tabela 24. Efekty funkcjonowania programu TERMO w latach 2016-2022.

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Premia termomodernizacyjna | | | | | | | |
| Liczba przyznanych premii (szt.) | 1 697 | 1 632 | 1 233 | 1 022 | 707 | 706 | 565 |
| Kwota przyznanych premii (mln zł) | 88,3 | 88,3 | 62,3 | 61,7 | 50,9 | 67,6 | 63,1 |
| Wartość przedsięwzięć (mln zł) | 660,1 | 667,2 | 494,1 | 502,7 | 354,0 | 402,3 | 371,5 |
| Liczba mieszkań (tys. szt.) | 56,9 | 52,9 | 37,7 | 33,7 | 23,4 | 21,4 | 19,2 |
| Premia remontowa | | | | | | | |
| Liczba przyznanych premii (szt.) | 687 | 779 | 584 | 589 | 537 | 626 | 374 |
| Kwota przyznanych premii (mln zł) | 29,2 | 34,4 | 27,7 | 32,2 | 32,4 | 37,4 | 24,4 |
| Wartość przedsięwzięć (mln zł) | 206,0 | 243,5 | 195,8 | 231,9 | 230,5 | 262,0 | 170,8 |
| Liczba mieszkań (tys. szt.) | 10,9 | 12,3 | 8,6 | 9,3 | 7,8 | 8,5 | 4,9 |
| Premia kompensacyjna | | | | | | | |
| Liczba przyznanych premii (szt.) | 246 | 224 | 164 | 136 | 103 | 75 | 65 |
| Kwota przyznanych premii (mln zł) | 34,8 | 29,2 | 20,6 | 17,9 | 18,7 | 10,8 | 12,1 |

| | | | | | | | |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Wartość przedsięwzięć (mln zł) | 37,1 | 31,7 | 22,9 | 19,1 | 21,9 | 12,3 | 14,8 |
| Liczba mieszkań (tys. szt.) | 2,1 | 2,1 | 2,0 | 1,6 | 1,3 | 0,9 | 0,8 |
| Razem | | | | | | | |
| Liczba przyznanych premii (szt.) | 2 630 | 2 635 | 1 981 | 1 747 | 1 347 | 1 407 | 1 004 |
| Kwota przyznanych premii (mln zł) | 152,3 | 151,9 | 110,7 | 111,7 | 102,0 | 115,8 | 99,6 |
| Wartość przedsięwzięć (mln zł) | 903,1 | 942,3 | 712,8 | 753,7 | 606,3 | 676,6 | 557,2 |
| Liczba mieszkań (tys. szt.) | 69,9 | 67,3 | 48,3 | 44,6 | 32,5 | 30,8 | 24,9 |

Sumy danych częściowych mogą odbiegać od wartości globalnych z uwagi na przyjęte zaokrąglenia.

Źródło: Sprawozdania z realizacji planów finansowych Funduszu Termomodernizacji i Remontów przygotowywane przez BGK.

Największym beneficjentem wsparcia w 2022 r. były **wspólnoty mieszkaniowe**, którym przyznano **707 premii** (345 premii termomodernizacyjnych i 362 premie remontowe). Spółdzielnie mieszkaniowe otrzymały 218 premii (207 premii termomodernizacyjnych i 11 premii remontowych), TBS/SIM – 5 premii termomodernizacyjnych, jednostki samorządu terytorialnego – 1 premię termomodernizacyjną i 1 premię remontową, a osoby fizyczne – 7 premii termomodernizacyjnych. Beneficjentem premii kompensacyjnych były tylko osoby fizyczne, zgodnie z przeznaczeniem tego instrumentu.

Jeżeli chodzi o rozkład regionalny, w 2022 r. najwięcej premii zostało przyznanych na przedsięwzięcia realizowane **w województwie śląskim**.

Tabela 25. Efekty funkcjonowania programu TERMO w 2022 r. według województw.

| Województwo | Liczba premii | Liczba mieszkań | Wartość inwestycji (tys. zł) | Kwota premii (tys. zł) |
|--------------------|---------------|-----------------|------------------------------|------------------------|
| dolnośląskie | 75 | 1 220 | 36 116,3 | 6 445,6 |
| kujawsko-pomorskie | 33 | 460 | 10 310,2 | 2 609,6 |
| lubelskie | 15 | 371 | 11 039,7 | 1 606,3 |
| lubuskie | 75 | 1 032 | 27 855,0 | 4 406,4 |
| łódzkie | 46 | 1 172 | 30 497,0 | 4 878,4 |
| małopolskie | 73 | 3 729 | 34 340,3 | 9 033,8 |
| mazowieckie | 46 | 1 667 | 39 291,5 | 6 237,4 |
| opolskie | 29 | 332 | 9 885,4 | 1 561,4 |
| podkarpackie | 17 | 598 | 10 477,9 | 1 665,9 |
| podlaskie | 20 | 730 | 17 997,2 | 2 846,7 |
| pomorskie | 51 | 692 | 15 969,7 | 2 698,6 |
| śląskie | 326 | 8 841 | 205 956,0 | 33 344,9 |

| | | | | |
|---------------------|--------------|---------------|------------------|-----------------|
| świętokrzyskie | 6 | 222 | 5 911,3 | 1 105,9 |
| warmińsko-mazurskie | 43 | 533 | 12 703,0 | 1 941,9 |
| wielkopolskie | 97 | 2 123 | 55 956,1 | 13 829,3 |
| zachodniopomorskie | 52 | 1 183 | 32 875,9 | 5 390,5 |
| Razem | 1 004 | 24 905 | 557 182,3 | 99 602,7 |

Sumy danych częściowych mogą odbiegać od wartości globalnych z uwagi na przyjęte zaokrąglenia.

Źródło: Dane Banku Gospodarstwa Krajowego.

2. Ulga termomodernizacyjna

Istota rozwiązań

Ulgi termomodernizacyjną wprowadziła ustawa z dnia 9 listopada 2018 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne⁷⁸, która weszła w życie 1 stycznia 2019 r.

Ulgi termomodernizacyjną reguluje art. 26h ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych⁷⁹ (ustawa PIT). Adresatem ulgi są podatnicy podatku PIT opłacający podatek według skali podatkowej, 19% stawki podatku oraz opłacający ryczałt od przychodów ewidencjonowanych, będący właścicielami lub współwłaścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych, ponoszący wydatki na realizację przedsięwzięć termomodernizacyjnych. Mają oni prawo odliczyć, od podstawy obliczenia podatku ustalonej zgodnie z ustawą PIT, wydatki poniesione w roku podatkowym na materiały budowlane, urządzenia i usługi związane z realizacją przedsięwzięcia termomodernizacyjnego w danym budynku (określone w rozporządzeniu Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 21 grudnia 2018 r. w sprawie określenia wykazu rodzajów materiałów budowlanych, urządzeń i usług związanych z realizacją przedsięwzięć termomodernizacyjnych⁸⁰), które zostanie zakończone w okresie trzech kolejnych lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym poniesiono pierwszy wydatek. Kwota odliczenia nie może przekroczyć 53 000 zł w odniesieniu do wszystkich realizowanych przedsięwzięć termomodernizacyjnych w poszczególnych budynkach, których podatnik jest właścicielem lub współwłaścicielem.

Na mocy rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 30 listopada 2021 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie określenia wykazu rodzajów materiałów budowlanych, urządzeń i usług związanych z realizacją przedsięwzięć termomodernizacyjnych⁸¹ wyłączono od 2022 r. z możliwości ubiegania się o ulgi podatników, którzy zakupili kocioł na paliwo stałe, z wyłączeniem kotłów na biomasę spełniających określone w prawie warunki.

Ulga dotyczy tych inwestycji, które podatnik poniósł na przedsięwzięcie „kosztem swojego majątku”, zatem odliczeniu nie podlegają wydatki w części, w jakiej zostały:

- sfinansowane (dofinansowane) ze środków Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej lub wojewódzkich funduszy ochrony środowiska i gospodarki wodnej lub zwrócone podatnikowi w jakiegokolwiek formie,

⁷⁸ Dz. U. poz. 2246.

⁷⁹ Dz. U. z 2022 r. poz. 2647, z późn. zm.

⁸⁰ Dz. U. z 2023 r. poz. 273.

⁸¹ Dz. U. poz. 2214.

- zaliczone do kosztów uzyskania przychodów, wcześniej odliczone lub uwzględnione przez podatnika w związku z korzystaniem z ulg podatkowych w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa⁸².

Jednocześnie w ramach wprowadzania rozwiązań fiskalnych wspierających efektywność energetyczną w sektorze mieszkaniowym, od 1 stycznia 2020 r. na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 129a ustawy PIT wolne od podatku są świadczenia, w szczególności dotacje oraz kwoty umorzonych pożyczek, otrzymane ze środków Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej lub wojewódzkich funduszy ochrony środowiska i gospodarki wodnej, na przygotowanie dokumentacji oraz realizację przedsięwzięcia, w tym otrzymane ze środków udostępnionych bankom zgodnie z art. 411 ust. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska⁸³.

Efekty rzeczowe

W 2021 r. (zgodnie z rozliczeniem podatku dochodowego od osób fizycznych za 2021 r.) **595,7 tys. podatników** dokonało odliczenia od dochodu (przychodu) wydatków na realizację przedsięwzięć termomodernizacyjnych na łączną kwotę **10,4 mld zł**.

Dane z rozliczenia podatku dochodowego od osób fizycznych za 2022 r. będą dostępne po złożeniu przez podatników zeznań podatkowych w 2023 r., tj. najwcześniej w II połowie 2023 r.

3. Program Stop Smog

Działania legislacyjne

Ustawa z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie ustawy – Prawo ochrony środowiska oraz niektórych innych ustaw⁸⁴, wprowadzająca zmiany m.in. w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków w zakresie Programu Stop Smog.

Zaawansowanie prac legislacyjnych

Znowelizowane przepisy ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków weszły w życie 11 sierpnia 2022 r.

Istota rozwiązań

Program Stop Smog został wprowadzony ustawą z dnia 6 grudnia 2018 r. o zmianie ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz niektórych innych ustaw⁸⁵, która weszła w życie 11 lutego 2019 r. Ustawa z dnia 28 października 2020 r. o zmianie ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz niektórych innych ustaw⁸⁶ przeniosła kompetencje w zakresie realizacji Programu z ministra właściwego do spraw gospodarki na ministra właściwego do spraw klimatu oraz Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.

Program jest kierowany do osób ubogich energetycznie zamieszkujących domy jednorodzinne, w tym znajdujące się w zasobach mieszkaniowych gmin. Jest adresowany do wszystkich gmin, na których obszarze obowiązuje uchwała antysmogowa⁸⁷, i które wykazują, że na ich terenie są stwierdzone przekroczenia norm jakości powietrza w wyniku prowadzonej corocznie przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska oceny jakości powietrza w strefach (tj. sytuację, kiedy stężenia substancji w powietrzu objętych pomiarami jakości powietrza są powyżej norm określonych w prawodawstwie krajowym⁸⁸ i unijnym).

⁸² Dz. U. z 2022 r. poz. 2651, z późn. zm.

⁸³ Dz. U. z 2022 r. poz. 2556, z późn. zm.

⁸⁴ Dz. U. poz. 1576.

⁸⁵ Dz. U. z 2019 r. poz. 51, z późn. zm.

⁸⁶ Dz. U. poz. 2127.

⁸⁷ Uchwała, o której mowa w art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.

⁸⁸ Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2021 r. poz. 845).

Program obejmuje realizację przedsięwzięć niskoemisyjnych polegających m.in. na:

- wymianie urządzeń lub systemów grzewczych na spełniające standardy niskoemisyjne,
- likwidacji urządzeń lub systemów grzewczych oraz przyłączeniu do sieci ciepłowniczej, elektroenergetycznej lub gazowej,
- likwidacji urządzeń lub systemów grzewczych oraz zapewnieniu budynkowi jednorodzinemu dostępu do energii z zewnętrznej instalacji OZE,
- kompleksowej termomodernizacji budynku,
- zmniejszeniu zapotrzebowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych na energię dostarczaną na potrzeby ich ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej.

Przedsięwzięcia są realizowane na rzecz beneficjenta końcowego przez gminę⁸⁹ i finansowane ze środków publicznych do 100% ich wartości. Gmina zapewnia 30% wkładu własnego (w przypadku gmin powyżej 100 tys. mieszkańców wkład musi być wyższy). Pozostała część Programu (70%) jest finansowana z budżetu państwa, poprzez Fundusz Termomodernizacji i Remontów. W myśl założeń Program został zaplanowany do realizacji na lata 2019-2028, a jego budżet wyniesie do 696,5 mln zł.

W 2022 r. kontynuowane były prace legislacyjne dotyczące Programu. Zmiany wprowadzone do niego ustawą z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie ustawy – Prawo ochrony środowiska oraz niektórych innych ustaw służyły doprecyzowaniu sposobu zwrotu środków przez gminy (terminy, odsetki itd.) oraz okresu wypłacania środków na realizację przedsięwzięć niskoemisyjnych.

Efekty rzeczowe

W ramach Programu Stop Smog w okresie od 11 lutego 2019 r. do 31 grudnia 2022 r. podpisano **21 porozumień** z gminami (Skawina, Sucha Beskidzka, Pszczyna, Niepołomice, Tuchów, Sosnowiec, Rybnik, Brzesko, Spytkowice, Limanowa, Dąbrówka, Raszyn, Kraków, Czarny Dunajec, Lesznowola, Kalwaria Zebrzydowska, Warszawa, Gdańsk, Opinogóra Górna, Rzeszów) oraz Górnośląsko-Zagłębiowską Metropolią, która skupia 11 gmin (Będzin, Bieruń, Bobrowniki, Gierałtowice, Sośnicowice, Mysłowice, Bytom, Dąbrowa Górnicza, Katowice, Tychy, Zabrze), na łączną kwotę **prawie 142,3 mln zł** (w tym blisko 98,4 mln zł z budżetu państwa), w ramach których zostanie przeprowadzona modernizacja **2732 budynków jednorodzinnych**.

4. Centralna Ewidencja Emisyjności Budynków

Istota rozwiązań

Obowiązek prowadzenia ewidencji wprowadziła ustawa z dnia 28 października 2020 r. o zmianie ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz niektórych innych ustaw⁹⁰. Obowiązek składania deklaracji o źródłach ciepła i spalania paliw wszedł w życie 1 lipca 2021 r.

Przyjęte rozwiązanie to pierwsza e-usługa, która umożliwia zebranie w jednej, centralnej bazie informacji na temat źródeł ciepła i spalania paliw. Każdy właściciel lub zarządca budynku ma obowiązek złożyć deklarację z informacją o zainstalowanym źródle ciepła i spalania paliw o nominalnej mocy cieplnej do 1 MW:

- formularz A – dla budynków mieszkalnych: jednorodzinnych (w tym w zabudowie bliźniaczej i szeregowej), wielorodzinnych oraz zbiorowego zamieszkania,
- formularz B – dla budynków i lokali niemieszkalnych.

Deklaracja zawiera m.in. takie informacje jak:

⁸⁹ Gmina może przy tym występować zarówno w roli inwestora jak i podmiotu udzielającego dotacji.

⁹⁰ Dz. U. poz. 2127.

- adres nieruchomości, w obrębie której eksploatowane jest źródło ciepła lub źródło spalania paliw,
- informacje o liczbie i rodzaju eksploatowanych w obrębie nieruchomości źródeł ciepła lub źródeł spalania paliw oraz o ich przeznaczeniu i wykorzystywanych w nich paliwach.

Na zgłoszenie źródła ciepła, które zostało uruchomione przed 1 lipca 2021 r., obowiązany miał 12 miesięcy. Termin zgłoszenia dla źródeł ciepła uruchomionych po 1 lipca 2021 r. to natomiast 14 dni od dnia pierwszego uruchomienia źródła ciepła. Dane z deklaracji są zbierane w bazie Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków i będą weryfikowane ze stanem faktycznym przy okazji realizacji usługi inwentaryzacji budynku lub przeglądu kominiarskiego.

CEEB i system ZONE⁹¹, przy udziale którego CEEB powstaje, ma być narzędziem umożliwiającym jednostkom samorządu terytorialnego inwentaryzację budynków, w tym gromadzenie danych o użytkowanym źródle ciepła lub spalania paliw w sposób usystematyzowany i ujednolicony w skali całego kraju. Pozwoli tym samym na gromadzenie i przetwarzanie informacji i danych dotyczących niskiej emisji w kontekście programów ochrony powietrza. CEEB będzie także narzędziem wspierającym wymianę starych kotłów grzewczych oraz miejscem, gdzie dostępne będą informacje na temat wszystkich programów finansowania wymiany pieców. Stanowić będzie również narzędzie dla organów administracji centralnej i samorządowej do kreowania polityk i programów walki z niską emisją. Instytucje i jednostki samorządu terytorialnego będą mogły z bazy pozyskiwać informacje do identyfikowania obszarów wymagających interwencji. Będą mogły także monitorować i weryfikować lokalnie, czy, gdzie i jakie problemy mogą się pojawić.

Efekty rzeczowe

Według danych na dzień 29 grudnia 2022 r. złożono **9 253 580 deklaracji**, z czego 8 489 882 dotyczyło budynków mieszkaniowych (91,75% wszystkich złożonych deklaracji). Na podstawie danych z CEEB można stwierdzić, że zdecydowana większość budynków mieszkalnych w Polsce jest ogrzewana za pomocą kotła na paliwo stałe (34%) lub kotła gazowego (24%). Dominującym paliwem nadal jest węgiel i paliwa węglowodopochodne. Ten rodzaj paliwa stanowi 55,62% wszystkich wskazanych rodzajów paliwa.

5. Inne działania służące poprawie efektywności energetycznej budynków mieszkalnych

- **Program Mój Prąd**

Istota rozwiązań

Program opiera się na finansowaniu inwestycji realizowanych wyłącznie przez osoby fizyczne, służących zmniejszeniu kosztów zapotrzebowania na energię w sektorze mieszkaniowym w budynkach jednorodzinnych i indywidualnych lokalach mieszkalnych ze środków Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.

Celem Programu jest zwiększenie produkcji energii elektrycznej z mikroinstalacji fotowoltaicznych na terenie Polski. Wskaźnikiem osiągnięcia celu jest stopień realizacji celu mierzony za pomocą określonych w Programie wskaźników (tj. zmniejszenia emisji CO₂) oraz dodatkowa zdolność wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych.

Podstawowy budżet na realizację Programu w I i II naborze wniosków wyniósł 1 159 000 000 zł. W związku z dużym zainteresowaniem Programem i wieloma wnioskami pozytywnie ocenionymi, lecz umieszczonymi (z powodu wyczerpania alokacji) na listach rezerwowych, Zarząd NFOŚiGW podjął decyzję o zwiększeniu puli środków o 120 000 000 zł, co łącznie stanowiło kwotę 1 279 000 000 zł. Kolejne dwa nabory zostały zasilone z unijnego instrumentu REACT-EU, którego celem jest przeciwdziałanie negatywnym społecznym i gospodarczym skutkom pandemii COVID-19. Środki z instrumentu REACT-EU przeznaczone na wsparcie Programu Mój Prąd pochodzą z Programu

⁹¹ Zintegrowany System Ograniczania Niskiej Emisji.

Operacyjnego *Infrastruktura i Środowisko* 2014-2020 w obszarze sektora energetyki. Kwota dedykowana na działanie 11.1 *Mój Prąd* w POIiŚ wynosi 190 mln euro, tj. ok 890 mln zł⁹². Z tych środków uruchomiono w 2021 r. III nabór oraz w 2022 r. nabór IV, dla których łączny budżet wyniósł 855 mln zł.

Beneficjentami Programu są wyłącznie osoby fizyczne wytwarzające energię elektryczną na własne potrzeby, które mają zawartą umowę kompleksową regulującą kwestie związane z wprowadzeniem do sieci energii elektrycznej wytworzonej w mikroinstalacji PV na cele mieszkaniowe. Zgodnie z założeniami Programu zamontowana instalacja musi być wykorzystywana na potrzeby własne gospodarstwa domowego. W IV naborze oprócz dofinansowania do mikroinstalacji PV do Programu włączono finansowanie dla magazynów ciepła, magazynów energii elektrycznej oraz systemów zarządzania energią.

Główne wymagania dotyczące udziału w Programie obejmują natomiast następujące kwestie:

- instalacja musi być opłacona, wykonana i podłączona do sieci elektroenergetycznej (m.in. musi być zamontowany licznik dwukierunkowy),
- urządzenia muszą być instalowane jako nowe, wyprodukowane w ciągu 24 miesięcy przed montażem,
- inwestycja nie jest rozbudową już istniejącej instalacji,
- instalacja nie była wspierana z innych środków publicznych (warunek nieobowiązujący dla IV naboru),
- wydatki zostały poniesione po 23 lipca 2019 r. i instalacja nie została zakończona przed tą datą (dla I i II naboru) / wydatki zostały poniesione po 1 lutego 2020 r. i instalacja nie została zakończona przed tą datą (dla III naboru).

Każdy spełniający warunki mógł starać się o dotacje w wysokości do 50% kosztów kwalifikowanych, ale nie więcej niż:

- w ramach I i II naboru: 5 tys. zł na jedno przedsięwzięcie;
- w ramach III naboru: 3 tys. zł na jedno przedsięwzięcie;
- w ramach IV naboru: 3-16 tys. zł (w zależności od rodzaju przedsięwzięcia) na jedno przedsięwzięcie⁹³.

Dofinansowanie można łączyć z ulgą termomodernizacyjną.

Efekty rzeczowe

W ramach Programu odbyły się dwa nabory w trybie konkursowym⁹⁴ oraz dwa w trybie ciągłym⁹⁵, w tym IV nabór prowadzony od 15 kwietnia 2022 r. z planowanym zakończeniem do 31 marca 2023 r. lub do wyczerpania alokacji środków.

Do końca 2022 r. w ramach czterech naborów do Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej wpłynęło **ponad 477 tys. wniosków** od osób fizycznych o dofinansowanie

⁹² Przyjęto średni kurs Europejskiego Banku Centralnego z 2022 r. na poziomie 1 EUR = 4,6861 PLN.

⁹³ Dla wnioskodawców rozliczających się z wyprodukowanej energii elektrycznej w systemie tzw. *net-billing* (wniosek o przyłączenie mikroinstalacji do sieci elektroenergetycznej złożony po 31 marca 2022 r.) oraz dla wnioskodawców rozliczających się z wyprodukowanej energii elektrycznej w systemie opustów tzw. *net-metering*, którzy nie skorzystali z dofinansowania do mikroinstalacji fotowoltaicznej, pod warunkiem przejścia na system rozliczania wyprodukowanej energii elektrycznej tzw. *net-billing*, łączna maksymalna wysokość dofinansowania wynosi nie więcej niż 31 tys. zł na jedno przedsięwzięcie. Dla wnioskodawców rozliczających się z wyprodukowanej energii elektrycznej w systemie opustów tzw. *net-metering*, którzy skorzystali z dofinansowania do mikroinstalacji fotowoltaicznej m.in. z Programu *Mój Prąd*, pod warunkiem przejścia na system rozliczania wyprodukowanej energii elektrycznej tzw. *net-billing*, łączna maksymalna wysokość dofinansowania wynosi natomiast nie więcej niż 25 tys. zł na jedno przedsięwzięcie.

⁹⁴ I nabór odbył się w dniach od 30 sierpnia do 20 grudnia 2019 r., a II w dniach od 13 stycznia do 6 grudnia 2020 r.

⁹⁵ III nabór odbył się w dniach od 1 lipca do 6 października 2021 r.

instalacji fotowoltaicznych, z czego wypłacono **434 015 dotacji** (stanowi to redukcję emisji CO₂ o **ponad 1,9 mln Mg/rok**) o mocy instalacji PV **ponad 2,5 GW**.

- **Program Moje Ciepło**

Istota rozwiązań

Program jest kierowany do osób fizycznych – właścicieli lub współwłaścicieli nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Przez nowy budynek mieszkalny jednorodzinny rozumie się w Programie budynek, w przypadku którego na dzień składania wniosku o dofinansowanie:

- nie złożono zawiadomienia o zakończeniu budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub nie złożono wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo
- złożono zawiadomienie o zakończeniu budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie wcześniej niż 1 stycznia 2021 r. lub złożono wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie nie wcześniej niż 1 stycznia 2021 r.

Współfinansowaniem objęte są inwestycje polegające na zakupie i montażu nowych pomp ciepła wykorzystywanych do celów ogrzewania lub ogrzewania i ciepłej wody użytkowej (cwu) w nowych budynkach mieszkalnych jednorodzinnych. Dofinansowaniu podlega od 30% do maksymalnie 45% kosztów kwalifikowanych inwestycji (w zależności od rodzaju pompy ciepła oraz posiadania Karty Dużej Rodziny). Kwota dofinansowania wynosi natomiast od 7 tys. zł do maksymalnie 21 tys. zł. Warunkiem udzielenia dofinansowania jest uzyskanie podwyższonego standardu energetycznego budynku tj. maksymalnej wartości wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną (EP) na potrzeby ogrzewania, wentylacji oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej EPH+W na poziomie:

- maksymalnie 63 kWh/(m² × rok) – dla wniosków składanych w 2022 r.,
- maksymalnie 55 kWh/(m² × rok) – dla wniosków składanych w kolejnych latach funkcjonowania Programu.

Budżet na realizację celu Programu zaplanowano do kwoty 600 000 000 zł. Dofinansowanie jest przekazywane w formie bezzwrotnej dotacji. Środki w całości pochodzą z Funduszu Modernizacyjnego, którego krajowym operatorem jest Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.

Efekty rzeczowe

Nabór wniosków jest prowadzony w trybie ciągłym od 29 kwietnia 2022 r. do dnia 31 grudnia 2026 r. lub wyczerpania dedykowanej puli środków. Środki wydatkowane będą do 31 grudnia 2027 r.

Do dnia 31 grudnia 2022 r. wpłynęło **13 578 wniosków o dofinansowanie** na łączną kwotę dofinansowania **108 915 595,10 zł**.

W 2022 r. zawarto **5 747 umów** na łączną kwotę **46 602 373,63 zł**, co daje **5 747 sztuk zamontowanych pomp ciepła**. Osiągnięto oszczędność energii na poziomie **84 879 GJ** oraz zmniejszenie emisji CO₂ w wysokości **7 185 Mg/rok**. Zamontowano instalacje o łącznej mocy **47,6 MW**.

Instrument 2. Poprawa stanu technicznego istniejących zasobów mieszkaniowych i zmniejszenie kosztów zapotrzebowania na energię w sektorze mieszkaniowym w ramach działań na rzecz gospodarki niskoemisyjnej przez kierowanie wsparcia finansowego na kompleksową modernizację energetyczną budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z wymianą wyposażenia tych budynków na energooszczędne.

Inwestycje przyczyniające się do poprawy stanu zasobów mieszkaniowych w zakresie kompleksowej modernizacji energetycznej budynków są prowadzone zarówno z wykorzystaniem środków budżetu państwa (m.in. przedstawione powyżej), z udziałem funduszy Unii Europejskiej w ramach krajowych

i regionalnych programów operacyjnych, jak i w ramach systemu instytucji funduszy ochrony środowiska i gospodarki wodnej⁹⁶.

Realizacja inwestycji przy wsparciu środków UE podlega zasadom pomocy publicznej określonej w rozporządzeniach UE⁹⁷ oraz przepisach krajowych, a wybór przedsięwzięć do dofinansowania dokonywany jest, co do zasady, w ramach konkursów.

Tabela 26. Wysokość środków unijnych przeznaczonych w programach operacyjnych na lata 2014-2020 oraz w wybranych programach priorytetowych NFOŚiGW na finansowanie lub dofinansowanie projektów termomodernizacyjnych.

| Program | Działanie | Budżet programu | Waluta |
|--------------------------------------|---|-----------------|--------|
| POLiŚ 2014-2020*⁹⁸ | 1.3.2 | 31 731 497 | EUR |
| POLiŚ 2014-2020* | 1.7.1 | 90 983 300 | EUR |
| Program priorytetowy NFOŚiGW | SYSTEM część 2) REGION | 366 367 000 | PLN |
| | Prosument | 308 400 200 | PLN |
| | Renowacja z gwarancją oszczędności EPC (Energy Performance Contract) Plus | 110 000 000 | PLN |
| | Czyste Powietrze | 103 000 000 000 | PLN |

Tabela nie uwzględnia środków przewidzianych na dofinansowanie projektów termomodernizacji w 16 Regionalnych Programach Operacyjnych na lata 2014-2020 z uwagi na brak danych.

* Wielkość środków wskazanych w tabelach finansowych POLiŚ dotyczy tylko środków pochodzących z budżetu UE, nie obejmuje wkładu krajowego pochodzącego ze środków prywatnych inwestora.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych przekazanych przez Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej oraz Ministra Klimatu i Środowiska.

Na finansowanie lub dofinansowanie (dotacja bezzwrotna lub pomoc zwrotna) projektów termomodernizacyjnych w sektorze mieszkaniowym w latach 2014-2023 ze środków POLiŚ przeznaczono kwotę ponad 575 mln zł⁹⁹ (bez środków ujętych w RPO). W ramach poddziałania 1.3.2 POLiŚ łącznie zakontraktowano środki w wysokości dofinansowania UE ok. 145,8 mln zł. Nie są już planowane nabory w tym poddziałaniu. Z kolei w ramach poddziałania 1.7.1 POLiŚ, wdrażanego na terenie województwa śląskiego, zakontraktowano środki w wysokości dofinansowania UE ponad 380 mln zł. W tym poddziałaniu również nie są już planowane nabory.

⁹⁶ Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej oraz wojewódzkie fundusze ochrony środowiska i gospodarki wodnej.

⁹⁷ M.in. rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1301/2013 z dnia 17 grudnia 2013 r. w sprawie Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego i przepisów szczególnych dotyczących celu „Inwestycje na rzecz wzrostu i zatrudnienia” oraz w sprawie uchylenia rozporządzenia (WE) nr 1080/2006 (Dz. Urz. UE L 347 z 20.12.2013, str. 289, z późn. zm.), http://eur-lex.europa.eu/legal-content/PL/TXT/?uri=uriserv:OJ.L_.2013.347.01.0289.01.POL&toc=OJ:L:2013:347:TOC; rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1300/2013 z dnia 17 grudnia 2013 r. w sprawie Funduszu Spójności i uchylające rozporządzenie (WE) nr 1084/2006 (Dz. Urz. UE L 347 z 20.12.2013, str. 281, z późn. zm.), <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PL/TXT/?qid=1612805977138&uri=CELEX%3A32013R1300>.

⁹⁸ Program Operacyjny *Infrastruktura i Środowisko* 2014-2020.

⁹⁹ Przyjęto średni kurs EBC z 2022 r. na poziomie 1 EUR = 4,6861 PLN.

1. Program Operacyjny *Infrastruktura i Środowisko* 2014-2020

- Oś priorytetowa I. Zmniejszenie emisyjności gospodarki / Działanie 1.3. Wspieranie efektywności energetycznej w budynkach / Poddziałanie **1.3.2. Wspieranie efektywności energetycznej w sektorze mieszkaniowym**

Środki europejskie w ramach POIiŚ przeznaczone na termomodernizację w ramach poddziałania 1.3.2. finansują (wyłącznie) projekty dotyczące głębokiej, kompleksowej modernizacji energetycznej budynków, obejmującej ocieplenia obiektu oraz wymianę wyposażenia obiektów na energooszczędne¹⁰⁰. Wspieraniem objęte są projekty zwiększające przynajmniej o 25% efektywność energetyczną budynków, natomiast preferowane są te, które zwiększają efektywność energetyczną powyżej 60%. W ramach tego poddziałania nie są dofinansowane inwestycje z województwa śląskiego, dla których przeznaczono osobne poddziałanie (1.7.1. Wspieranie efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych w województwie śląskim).

W związku z priorytetowym zadaniem, jakim jest walka ze smogiem i niską emisją, podjęto decyzję o zniesieniu linii demarkacyjnej pomiędzy POIiŚ 2014-2020 oraz regionalnymi programami operacyjnymi w obszarze efektywności energetycznej w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych w ramach poddziałania 1.3.2. W efekcie interwencja RPO może obejmować obszary przypisane dotychczas POIiŚ w zakresie termomodernizacji w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych.

- Oś priorytetowa I. Zmniejszenie emisyjności gospodarki / Działanie 1.7. Kompleksowa likwidacja niskiej emisji na terenie województwa śląskiego / Poddziałanie **1.7.1. Wspieranie efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych w województwie śląskim**

Zakres przedmiotowy wsparcia jest identyczny jak w poddziałaniu 1.3.2., jednak obejmuje jedynie inwestycje z obszaru województwa śląskiego.

Istota rozwiązań

Ze środków POIiŚ w ramach dwóch ww. poddziałań mogły skorzystać spółdzielnie mieszkaniowe oraz wspólnoty mieszkaniowe z obszarów określonych w Strategiach Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych (ZIT) miast wojewódzkich oraz miast subregionalnych (wskazanych w kontraktach terytorialnych), miast średnich, w tym tracących funkcje społeczno-gospodarcze, a także podmioty będące dostawcami usług energetycznych w rozumieniu dyrektywy 2012/27/UE¹⁰¹ działające na rzecz spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych. Dodatkowo, w wyniku zmiany Programu Operacyjnego *Infrastruktura i Środowisko* 2014-2020, w poddziałaniu 1.7.1 o wsparcie mogły ubiegać się również jednostki samorządu terytorialnego i ich związki, samorządowe jednostki organizacyjne oraz przedsiębiorstwa realizujące zadania własne jednostek samorządu terytorialnego. Ponadto, w konkursie z 2020 r. i z 2021 r. o wsparcie mogły ubiegać się także spółki prawa handlowego z udziałem Skarbu Państwa z obszaru województwa śląskiego prowadzące działalność mieszkaniową.

¹⁰⁰ Zakres przedsięwzięć może obejmować następujące zadania: wymiana okien lub drzwi zewnętrznych, modernizacja wewnętrznej instalacji ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz części wspólnych oświetlenia na energooszczędne, przebudowa systemów grzewczych (wraz z wymianą źródła ciepła na bardziej efektywnie energetycznie i ekologiczne albo podłączeniem do sieci ciepłowniczej/chłodniczej lub modernizacją takiego przyłącza – w przypadku gdy właścicielem ww. infrastruktury jest wnioskodawca projektu), budowa/przebudowa systemów wentylacji mechanicznej, przebudowa systemów chłodzących i budowa/przebudowa klimatyzacji, instalacja odnawialnych źródeł energii w modernizowanych energetycznie budynkach, wprowadzenie systemów zarządzania energią.

¹⁰¹ Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2012/27/UE z dnia 25 października 2012 r. w sprawie efektywności energetycznej, zmiany dyrektyw 2009/125/WE i 2010/30/UE oraz uchylenia dyrektyw 2004/8/WE i 2006/32/WE (Dz. Urz. UE L 315 z 14.11.2012, str. 1, z późn. zm).

Alokacja środków UE na inwestycje termomodernizacyjne w sektorze mieszkaniowym w ramach POIiŚ wynosi ponad **122,71 mln euro**, w tym:

- ponad 31,73 mln euro (prawie 148,70 mln zł¹⁰²) – Wspieranie efektywności energetycznej w sektorze mieszkaniowym (poddziałanie 1.3.2.),
- ponad 90,98 mln euro (prawie 426,36 mln zł¹⁰³) – Wspieranie efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych w województwie śląskim (poddziałanie 1.7.1.).

Efekty rzeczowe

Poddziałanie 1.3.2. Wspieranie efektywności energetycznej w sektorze mieszkaniowym

W ramach przewidzianych przez program procedur wyboru inwestycji odbyły się trzy konkursy mające na celu wyłonienie inwestycji, które otrzymają wsparcie finansowe ze środków Funduszu Spójności.

W ramach poddziałania 1.3.2 (według stanu na 31 grudnia 2022 r.) realizowanych jest **30 umów o dofinansowanie** na łączną kwotę dofinansowania UE **ok. 145,80 mln zł.**

W 2023 r. nie są planowane nabory wniosków o dofinansowanie w ramach poddziałania 1.3.2. Wspieranie efektywności energetycznej w sektorze mieszkaniowym¹⁰⁴.

Poddziałanie 1.7.1. Wspieranie efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych w województwie śląskim

Środki zarezerwowane na zadania termomodernizacyjne na obszarze województwa śląskiego są rozdysponowywane na projekty wyłonione w ramach konkursów organizowanych przez Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach. Odbyło się sześć konkursów. W konkursach tych o środki UE mogły ubiegać się spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe, porozumienia wspólnot mieszkaniowych, jednostki samorządu terytorialnego oraz spółki prawa handlowego z udziałem Skarbu Państwa prowadzące działalność mieszkaniową, pochodzące z obszaru województwa śląskiego.

W ramach poddziałania 1.7.1 (według stanu na 31 grudnia 2022 r.) realizowanych jest **166 umów o dofinansowanie** na łączną kwotę dofinansowania UE **ponad 380 mln zł.**

W 2022 r. zakończono ocenę projektów i zawarto umowy o dofinansowanie projektów wyłonionych w ramach szóstego (ostatniego) konkursu w tym poddziałaniu.

W 2023 r. nie są planowane nabory wniosków o dofinansowanie w ramach poddziałania 1.7.1. Wspieranie efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych w województwie śląskim¹⁰⁵.

2. Regionalne programy operacyjne na lata 2014-2020

Istota rozwiązań

Zasady realizacji inwestycji termomodernizacyjnych w poszczególnych województwach, w tym warunki przyznania dofinansowania ze środków funduszy strukturalnych (Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego – EFRR), określone zostały niezależnie w 16 regionalnych programach operacyjnych. Środki UE dostępne na termomodernizację budynków mieszkalnych przeznaczone są na kompleksową, głęboką modernizację energetyczną wielorodzinnych budynków mieszkaniowych, z preferencją dla działań dążących do uzyskania 60% wskaźnika oszczędności energetycznej. Projekty z zakresu głębokiej, kompleksowej modernizacji energetycznej zwiększające efektywność energetyczną poniżej 25% nie będą kwalifikowały się do dofinansowania w ramach RPO. Część samorządów ograniczyła

¹⁰² Przyjęto średni kurs EBC z 2022 r. na poziomie 1 EUR = 4,6861 PLN.

¹⁰³ Przyjęto średni kurs EBC z 2022 r. na poziomie 1 EUR = 4,6861 PLN.

¹⁰⁴ Zgodnie z harmonogramem naboru wniosków w Programie *Infrastruktura i Środowisko* na 2023 rok dostępnym na stronie POIiŚ: <http://www.pois.gov.pl/strony/skorzystaj/harmonogram-naborow-wnioskow/>, obowiązującym od 28 listopada 2022 r.

¹⁰⁵ Zgodnie z harmonogramem naboru wniosków w Programie *Infrastruktura i Środowisko* na 2023 rok dostępnym na stronie POIiŚ: <http://www.pois.gov.pl/strony/skorzystaj/harmonogram-naborow-wnioskow/>, obowiązującym od 28 listopada 2022 r.

krąg przedmiotowy inwestycji dofinansowanych ze środków EFRR do zasobu komunalnego¹⁰⁶. Generalnie o dofinansowanie mogą ubiegać się m.in. spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe, TBS/SIM, jednostki samorządu terytorialnego, ich związki i stowarzyszenia oraz jednostki organizacyjne jednostek samorządu terytorialnego.

W zakresie efektywności energetycznej budynków mieszkalnych¹⁰⁷ większość IZ RPO zdecydowała się na zastosowanie instrumentów finansowych (9 RPO)¹⁰⁸. Wsparcie inwestycji w zakresie termomodernizacji w pozostałych województwach udzielane jest w formie dotacji. Zadania dofinansowane ze środków UE wybierane są w konkursie otwartym lub w naborze pozakonkursowym, organizowanych przez poszczególne zarządy województw. Podmioty uprawnione do składania wniosków określone są w ogłoszeniu o konkursie lub o naborze wniosków o pożyczkę, z uwzględnieniem zapisów poszczególnych regionalnych programów operacyjnych. Co do zasady, o dofinansowanie inwestycji ubiegać się mogą spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe, jednostki samorządu terytorialnego, ich związki i stowarzyszenia oraz jednostki organizacyjne jednostek samorządu terytorialnego. W zależności od zasad konkursu powyższy katalog podmiotów jest albo rozszerzany (np. o TBS/SIM, jednostki sektora finansów publicznych posiadające osobowość prawną, spółki prawa handlowego, w których większość udziałów lub akcji posiadają jednostki samorządu terytorialnego lub ich związki) albo zawężany (np. w województwie pomorskim w ramach działania 10.1.1, którego celem jest poprawa efektywności energetycznej m.in. komunalnych wielorodzinnych budynków mieszkalnych, do inwestycji wynikających ze Strategii ZIT, wybór pozakonkursowy).

Efekty rzeczowe

Do końca 2022 r. w ramach przeprowadzonych naborów wniosków w zakresie wsparcia udzielanego w formie dotacji podpisano **512 umów o dofinansowanie** na realizację projektów z zakresu efektywności energetycznej budynków mieszkalnych, w ramach których zaplanowano **zmodernizowanie łącznie 2 920 budynków**. Rozpoczęto już realizację wszystkich projektów.

Tabela 27. Liczba umów o dofinansowanie w zakresie poprawy efektywności energetycznej realizowanych w ramach regionalnych programów operacyjnych na lata 2014-2020 w podziale na województwa.

| Województwo | Liczba umów | Liczba modernizowanych budynków | Wartość projektów (tys. zł) | Wartość dofinansowania UE (tys. zł) |
|----------------|-------------|---------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| dolnośląskie | 138 | 623 | 391 304 | 243 521 |
| lubelskie | 54 | 277 | 145 270 | 73 648 |
| lubuskie | 7 | 32 | 18 501 | 7 841 |
| podkarpackie | 43 | 207 | 103 858 | 63 436 |
| podlaskie | 2 | 8 | 4 027 | 3 157 |
| pomorskie | 3 | 45 | 68 995 | 29 463 |
| śląskie | 79 | 528 | 236 550 | 174 166 |
| świętokrzyskie | 8 | 24 | 18 297 | 11 884 |

¹⁰⁶ Np. Zarząd Województwa Łódzkiego.

¹⁰⁷ Priorytet Inwestycyjny 4c – Wspieranie efektywności energetycznej, inteligentnego zarządzania energią i wykorzystywania odnawialnych źródeł energii w budynkach publicznych i sektorze mieszkaniowym.

¹⁰⁸ Dotyczy to województw: dolnośląskiego, kujawsko-pomorskiego, łódzkiego, małopolskiego, mazowieckiego, opolskiego, podlaskiego, pomorskiego i wielkopolskiego.

| | | | | |
|---------------------|------------|--------------|------------------|----------------|
| warmińsko-mazurskie | 120 | 255 | 132 937 | 77 003 |
| zachodniopomorskie | 58 | 921 | 110 001 | 72 619 |
| RAZEM | 512 | 2 920 | 1 229 740 | 756 737 |

Sumy danych częściowych mogą odbiegać od wartości globalnych z uwagi na przyjęte zaokrąglenia.

Źródło: Opracowanie na podstawie danych z systemu SL 2014 (stan na 31 grudnia 2022 r.).

Spośród 512 projektów 187 jest realizowanych przez jednostki samorządu terytorialnego, 3 przez spółki komunalne, 134 przez spółdzielnie mieszkaniowe, 180 przez wspólnoty mieszkaniowe oraz 8 przez stowarzyszenia.

Tabela 28. Liczba i typ podmiotów realizujących projekty w zakresie poprawy efektywności energetycznej w ramach regionalnych programów operacyjnych na lata 2014-2020 w podziale na województwa.

| Województwo | JST | Spółka komunalna | Spółdzielnia mieszkaniowa | Wspólnota mieszkaniowa | Stowarzyszenie |
|---------------------|------------|------------------|---------------------------|------------------------|----------------|
| dolnośląskie | 33 | 0 | 27 | 74 | 4 |
| lubelskie | 10 | 0 | 29 | 15 | 0 |
| lubuskie | 7 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| podkarpackie | 8 | 2 | 21 | 10 | 2 |
| podlaskie | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| pomorskie | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| śląskie | 76 | 1 | 0 | 0 | 2 |
| świętokrzyskie | 1 | 0 | 2 | 5 | 0 |
| warmińsko-mazurskie | 9 | 0 | 51 | 60 | 0 |
| zachodniopomorskie | 38 | 0 | 4 | 16 | 0 |
| RAZEM | 187 | 3 | 134 | 180 | 8 |

Źródło: Opracowanie na podstawie danych z systemu SL 2014 (stan na 31 grudnia 2022 r.).

Większość IZ RPO, które zdecydowały się na wsparcie dotacyjne dla budynków mieszkalnych, wykorzystwała prawie całą dostępną alokację w tym zakresie.

3. Programy priorytetowe NFOŚiGW oraz wfośigw

- **Program priorytetowy SYSTEM – Wsparcie działań ochrony środowiska i gospodarki wodnej realizowanych przez partnerów zewnętrznych. Część 2) REGION**

Istota rozwiązań

W tym programie w ramach zobowiązania wieloletniego OZE i efektywność energetyczna możliwe było sfinansowanie m.in. instalacji OZE lub termomodernizacji. Warunki dofinansowania dla końcowych

beneficjentów, w tym rodzaje przedsięwzięć, określały wojewódzkie fundusze ochrony środowiska i gospodarki wodnej.

Efekty rzeczowe

W ramach tego programu priorytetowego w 2022 r. nie przeprowadzono naboru wniosków dla wojewódzkich funduszy ochrony środowiska i gospodarki wodnej. W ramach zmodyfikowanego programu wfośigw nie zgłaszają przedsięwzięć na etapie składania wniosku. Informację o zrealizowanych przedsięwzięciach fundusze przedkładają na etapie wypłaty środków. Na koniec 2022 r. nie odnotowano finansowania zadań z obszaru mieszkalnictwa.

- **Program priorytetowy Prosument**

Istota rozwiązań

Program wspierał zakup i montaż mikro- i małych instalacji odnawialnych źródeł energii dla potrzeb budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub wielorodzinnych od 2014 r. Budżet programu wynosił do 308 400,2 tys. zł.

Efekty rzeczowe

Ze środków przewidzianych w budżecie programu wypłacono **230 876 tys. zł.** Zawarto 4 umowy o współpracy z Bankiem Ochrony Środowiska S.A., 16 umów o współpracy z wfośigw oraz 30 umów z jednostkami samorządu terytorialnego. W ramach tych współpracy zostało zrealizowanych **około 6,5 tys. przedsięwzięć.** Rozliczenie finansowe umów zakończy się w 2035 r. W 2022 r. nie było wypłat dla tego programu. Program jest wygaszany.

- **Program priorytetowy Czyste Powietrze**

Istota rozwiązań

Celem Programu jest poprawa jakości powietrza oraz zmniejszenie emisji gazów cieplarnianych poprzez wymianę źródeł ciepła i poprawę efektywności energetycznej budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Narzędziem w osiągnięciu tego celu jest dofinansowanie przedsięwzięć realizowanych przez beneficjentów uprawnionych do podstawowego poziomu dofinansowania oraz beneficjentów uprawnionych do podwyższonego poziomu dofinansowania. Program skierowany jest do właścicieli domów jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych z wyodrębnioną księgą wieczystą wydzielonych w takich budynkach. Realizacja przedsięwzięcia jest finansowana w formie dotacji¹⁰⁹, przy uwzględnieniu dochodów wnioskodawcy lub gospodarstwa domowego, co umożliwia dostęp do Programu mniej zamożnej części społeczeństwa. Zostały wydzielone trzy części Programu: 1 dla beneficjentów uprawnionych do podstawowego poziomu dofinansowania, 2 dla beneficjentów uprawnionych do podwyższonego poziomu dofinansowania oraz 3 dla beneficjentów uprawnionych do najwyższego poziomu dofinansowania.

Budżet Programu na lata 2018–2029 wynosi ok. 103 mld zł. Planowane jest współfinansowanie Programu ze środków unijnych, tj. w ramach Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności (3,1 mld euro) oraz programu Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko 2021-2027 (1,8 mld euro).

Wnioski są składane w wojewódzkich funduszach ochrony środowiska i gospodarki wodnej właściwych ze względu na położenie nieruchomości objętej wnioskiem o dofinansowanie od 19 września 2018 r. Wnioski mogą być składane za pośrednictwem gmin, które przystąpiły do realizacji Programu (podpisując stosowne porozumienia z wfośigw¹¹⁰), a od 2021 r. także za pośrednictwem banków uczestniczących w realizacji Programu.

¹⁰⁹ Nie są już finansowane pożyczki, które były realizowane na początku wdrażania Programu.

¹¹⁰ Na dzień 31 grudnia 2022 r. porozumienie takie podpisało 2 113 gmin.

Od 1 stycznia 2021 r. obowiązują bowiem przepisy regulujące działanie Ekologicznego Funduszu Poręczeń i Gwarancji oraz możliwość udzielania poręczeń i gwarancji przez BGK w ramach programów rządowych obejmujących projekty z zakresu ochrony środowiska. Ustanowienie rządowego programu gwarancyjnego Czyste Powietrze z wykorzystaniem gwarancji Banku Gospodarstwa Krajowego ma na celu włączenie sektora bankowego do realizacji Programu priorytetowego Czyste Powietrze i zwiększenie tym samym zainteresowania udziałem w programie.

W 2021 r. umożliwiono udzielanie przez banki kredytów bankowych w ramach przyznanych limitów środków na dotacje w wysokości 300 mln zł. Na lata 2022–2025 kwotę tę oszacowano na ok. 1,7 mld zł rocznie, a na lata 2026–2027 – na ok. 2,0 mld zł rocznie. Przewiduje się, że łącznie w trakcie całego Programu Czyste powietrze bankom przyznane zostaną limity środków na dotację w wysokości 11,1 mld zł.

Ze względu na szeroki zakres Programu priorytetowego Czyste Powietrze, od czasu wdrożenia był on już kilkakrotnie modyfikowany. W 2022 r. zmiany objęły:

- wycofanie od 1 stycznia 2022 r. dotacji na zakup kotła węglowego,
- wprowadzenie od lipca 2022 r. komponentu dla najmniej zamożnych wnioskodawców – nowej części Programu (tj. części 3) dla beneficjentów uprawnionych do najwyższego poziomu dofinansowania.

W fazie I wdrażania części 3 Programu zostały wprowadzone następujące zmiany:

- znaczne obniżenie, w porównaniu do progów obowiązujących w części 2 Programu, przeciętnego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego uprawniającego do najwyższego poziomu wsparcia – 900 zł (gospodarstwa wieloosobowe) / 1 260 zł (gospodarstwa jednoosobowe),
- wprowadzenie jako alternatywnego do dochodu kryterium kwalifikowalności prawa do otrzymywania zasiłku stałego, zasiłku okresowego, zasiłku rodzinnego lub specjalnego zasiłku opiekuńczego,
- intensywność dofinansowania – do 90% kosztów kwalifikowanych,
- maksymalna kwota dotacji dla całego przedsięwzięcia – do 69 tys. zł,
- zwiększenie liczby transz rozliczeń do pięciu w celu umożliwienia wykonania przedsięwzięcia stopniowo z zaangażowaniem niższych nakładów finansowych oraz szybszego otrzymania dotacji,
- wydłużenie okresu realizacji przedsięwzięcia do 36 miesięcy.

Ponadto, w dniu 15 lipca 2022 r. został ogłoszony pierwszy nabór wniosków do Programu Czyste Powietrze+. Rozwiązanie jest skierowane do beneficjentów uprawnionych do podwyższonego i najwyższego poziomu dofinansowania (2 i 3 część Programu). Właściciele domów jednorodzinnych ubiegający się o dotację na wymianę starego pieca oraz ocieplenie domu mogą otrzymać prefinansowanie w wysokości do 50% maksymalnej kwoty dotacji przypadającej dla danego wykonawcy.

Efekty rzeczowe

Łącznie od początku realizacji Programu (tj. 19 września 2018 r.) do 30 grudnia 2022 r. złożono **536 953 wnioski** na kwotę:

- dotacji – 9 359 283 161 zł,
- pożyczek – 380 754 883 zł,
- dotacji na częściową spłatę kapitału bankowego – 109 583 023 zł,
- dotacji z prefinansowaniem – 206 382 863 zł.

Podpisanych zostało **471 567 umów** na łączną kwotę **8 591 810 176 zł**.

- **Program priorytetowy Renowacja z gwarancją oszczędności EPC (*Energy Performance Contract*) Plus**

Istota rozwiązań

Program priorytetowy Renowacja z gwarancją oszczędności EPC (*Energy Performance Contract*) Plus został zatwierdzony w sierpniu 2021 r. Formuła zaangażowania przedsiębiorstwa oszczędzania energii typu ESCO w projekt termomodernizacji budynku zakłada, iż przedsiębiorstwo ESCO gwarantuje właścielowi budynku określony poziom oszczędności zużycia energii w budynku w toku jego użytkowania po przeprowadzeniu inwestycji w modernizację energetyczną, wymianę źródła ciepła, instalację OZE czy systemu zarządzania energią w budynku. W Polsce realizacja projektów w tej formule jest jednak mało znana i stosowana. Program ma za zadanie przełamanie barier hamujących rozwój realizacji projektów we współpracy z przedsiębiorstwem ESCO.

Efekty rzeczowe

13 grudnia 2021 r. Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej uruchomił w ramach pilotażu I nabór wniosków o dofinansowanie skierowany do wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych oraz jednostek samorządu terytorialnego na poprawę efektywności energetycznej budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Budżet pilotażu wynosi 10 mln zł. Nabór zaplanowano do 28 lutego 2023 r. lub do wyczerpania alokacji środków. W ramach pilotażu ogłoszono także nabór na fiszki projektowe.

W ramach naboru wpłynęło **9 wniosków wstępnych** (fiszek) na łączną kwotę dofinansowania **6,97 mln zł**, z czego pozytywnie oceniono 7 fiszek na łączną kwotę dofinansowania 6,76 mln zł. Do 31 grudnia 2022 r. nie wpłynął żaden wniosek o dofinansowanie.

- **Program priorytetowy Ciepłe Mieszkanie**

Istota rozwiązań

W ramach Programu Ciepłe Mieszkanie jest finansowana wymiana nieefektywnych źródeł ciepła na paliwa stałe zainstalowanych w mieszkaniach do ogrzewania lokali na efektywne źródła ciepła lub podłączanie lokali mieszkalnych bezpośrednio pod zbiorcze efektywne źródło ciepła zlokalizowane w budynku oraz poprawa efektywności energetycznej w lokalach mieszkalnych znajdujących się w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych.

Program jest kierowany do gmin, które następnie będą ogłaszały nabór na swoim terenie dla osób fizycznych posiadających tytuł prawny w postaci prawa własności lub ograniczonego prawa rzeczowego do lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Budżet Programu wynosi 1,4 mld zł.

Efekty rzeczowe

21 lipca 2022 r. Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej uruchomił I nabór wniosków w ramach Programu. Do 31 grudnia 2022 r. złożono **404 wnioski** na kwotę dotacji **788 mln zł**. Największa ilość złożonych wniosków została odnotowana w województwie dolnośląskim (83 wnioski), województwie pomorskim (57 wniosków) oraz województwie kujawsko-pomorskim (53 wnioski). Podpisano **118 umów z gminami**.

4. Perspektywa finansowa 2021-2027

Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko

4 stycznia 2022 r. program Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko (FEnIKS) został przyjęty przez Radę Ministrów, a 6 października 2022 r. zatwierdzony przez Komisję Europejską.

Program przewiduje kontynuację wsparcia m.in. w zakresie podniesienia efektywności energetycznej budynków mieszkalnych, obejmującego m.in. ocieplenie obiektu, wykorzystanie technologii odzysku ciepła, przyłączenie do sieci ciepłowniczej lub gazowej, instalację nowych niskoemisyjnych lub odnawialnych źródeł ciepła lub energii elektrycznej na potrzeby własne, w tym przydomowych magazynów energii i pomp ciepła, wymiany oświetlenia na bardziej energooszczędne, urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów dostarczonego ciepła lub chłodu wyposażonych w funkcje zdalnego odczytu oraz zastosowanie systemów zarządzania energią w budynku, a także modernizację systemów wentylacji i klimatyzacji. Preferowane będą źródła ogrzewania oparte na OZE. Przewiduje się ponadto wkład programu w realizację Programu priorytetowego Czyste Powietrze.

Wkład UE na cel poprawy efektywności energetycznej to ponad 2,53 mld euro, w tym 1,91 mld euro na projekty dotyczące poprawy efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych (wraz z instalacją OZE) oraz poprawy efektywności energetycznej w budynkach jednorodzinnych (poprzez wkład w Program priorytetowy Czyste Powietrze).

Regionalne programy operacyjne na lata 2021-2027

Pod koniec 2022 r. Komisja Europejska zatwierdziła programy regionalne dla poszczególnych województw na lata 2021-2027.

W programach regionalnych 2021-2027 działania związane m.in. ze zwiększeniem efektywności energetycznej, poprawą jakości powietrza oraz rozwojem odnawialnych źródeł energii będą realizowane w ramach dwóch celów szczegółowych¹¹¹:

- CS2.1 – Wspieranie efektywności energetycznej i redukcji emisji gazów cieplarnianych,
- CS2.2 – Wspieranie energii odnawialnej zgodnie z dyrektywą (UE) 2018/2001¹¹².

Interwencja funduszy europejskich w tym obszarze ma przyczynić się m.in. do optymalizacji gospodarowania energią, zwiększenia efektywności energetycznej budynków i pomieszczeń oraz rozwoju energii ze źródeł odnawialnych. Umożliwi to dywersyfikację struktury wytwarzania, ograniczenie emisji zanieczyszczeń powietrza oraz ograniczanie strat ciepła w budynkach.

Całkowita alokacja przeznaczona na wsparcie sektora energetyki w 16 programach regionalnych wynosi ponad 3,40 mld euro, w tym na cel szczegółowy dotyczący efektywności energetycznej – prawie 2,25 mld euro, zaś na cel szczegółowy dotyczący rozwoju odnawialnych źródeł energii – ponad 1,15 mld euro. Na kompleksową modernizację energetyczną budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z wymianą ich wyposażenia na energooszczędne przeznaczono w ramach 16 programów regionalnych ponad 558,22 mln euro.

Instrument 3. Wsparcie tworzenia infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu.

Podejmowane w ramach tego instrumentu działania przyczynią się do redukcji kosztów związanych z nowym budownictwem mieszkaniowym, przede wszystkim poprzez budowę lub modernizację infrastruktury technicznej. Obszary, w których podejmowane są przedsięwzięcia, to m.in.:

- sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna i oczyszczalnie ścieków,
- sieć internetowa (szerokopasmowa),

¹¹¹ Cel 2 polityki EFRR: Bardziej przyjazna dla środowiska, niskoemisyjna i przechodząca w kierunku gospodarki zeroemisyjnej oraz odporna Europa dzięki promowaniu czystej i sprawiedliwej transformacji energetycznej, zielonych i niebieskich inwestycji, gospodarki o obiegu zamkniętym, łagodzenia zmian klimatu i przystosowania się do nich, zapobiegania ryzyku i zarządzania ryzykiem oraz zrównoważonej mobilności miejskiej.

¹¹² Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2018/2001 z dnia 11 grudnia 2018 r. w sprawie promowania stosowania energii ze źródeł odnawialnych (Dz. Urz. UE L 328 z 21.12.2018, str. 82).

- sieć ciepłownicza,
- sieć komunikacyjna (budowa dróg lokalnych).

W tym celu wykorzystywane są m.in. możliwości wynikające z instrumentów wsparcia tworzenia infrastruktury technicznej przy współudziale środków krajowych oraz środków Unii Europejskiej¹¹³, w tym:

- Program Rozwoju Obszarów Wiejskich – w części dotyczącej tworzenia sieci wodociągowych, sieci kanalizacyjnych i oczyszczalni ścieków na terenach wiejskich oraz budowy dróg lokalnych,
- Narodowy Plan Szerokopasmowy (NPS) – w części dotyczącej budowy sieci zapewniających szerokopasmowy dostęp do Internetu na obszarach, gdzie nie można zapewnić takiego dostępu na warunkach rynkowych,
- Program Operacyjny *Infrastruktura i Środowisko* 2014-2020 – środki przeznaczone na modernizację i przebudowę sieci ciepłowniczych, budowę i modernizację sieci wodociągowych, sieci kanalizacyjnych i oczyszczalni ścieków (w aglomeracjach powyżej 10 tys. RLM ujętych w Krajowym Programie Oczyszczania Ścieków Komunalnych) oraz likwidację zbiorowych i indywidualnych źródeł tzw. niskiej emisji w budynkach mieszkalnych,
- Regionalne Programy Operacyjne – środki przeznaczone na modernizację i przebudowę sieci ciepłowniczych, budowę i modernizację sieci wodociągowych, sieci kanalizacyjnych i oczyszczalni ścieków (w aglomeracjach od 2 tys. do 10 tys. RLM ujętych w Krajowym Programie Oczyszczania Ścieków Komunalnych) oraz likwidację zbiorowych i indywidualnych źródeł tzw. niskiej emisji w budynkach mieszkalnych.

Tabela 29. Wielkość środków przeznaczonych na realizację przedsięwzięć w wybranych obszarach wsparcia.

| Obszar wsparcia* | Program | Działanie | Budżet programu | Waluta |
|---|------------------------------|--|-----------------|--------|
| Sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna i oczyszczalnie ścieków | POIiŚ 2014-2020 | 2.3 Gospodarka wodno-ściekowa w aglomeracjach | 1 922 472 743 | EUR |
| | Program priorytetowy NFOŚiGW | Gospodarka wodno-ściekowa w aglomeracjach | 3 600 000 000 | PLN |
| | Program priorytetowy NFOŚiGW | Ogólnopolski program gospodarki wodno-ściekowej poza granicami aglomeracji | 710 000 000 | PLN |
| | Program priorytetowy NFOŚiGW | Adaptacja do zmian klimatu | 750 000 000 | PLN |
| | Program priorytetowy NFOŚiGW | Klimatyczne Uzdrowiska Część 1) Adaptacja do zmian klimatu | 50 000 000 | PLN |
| | Program priorytetowy NFOŚiGW | Moja Woda | 236 200 000 | PLN |

¹¹³ 1) sieć wodociągowa, kanalizacyjna i oczyszczalnie ścieków – POIiŚ, RPO, Program Rozwoju Obszarów Wiejskich (PROW); 2) sieć ciepłownicza – POIiŚ, RPO; 3) sieć internetowa (szerokopasmowa) – NPS, w tym środki z Programu Operacyjnego *Polska Cyfrowa* (POPC); 4) drogi lokalne – PROW.

| | | | | |
|--|-------------------|--------------------------------|------------------------------|-----|
| | RPO 2014-2020 | Zgodnie z SZOOP ¹¹⁴ | 734 706 786 | EUR |
| Sieć internetowa (szerokopasmowa) | POPC 2014-2020** | 1.1 | 1 223 557 977 ¹¹⁵ | EUR |
| Sieć ciepłownicza | POIiŚ 2014-2020** | 1.5 | 267 193 873 | EUR |
| | POIiŚ 2014-2020** | 1.6.2 | 53 797 842 | EUR |
| | POIiŚ 2014-2020** | 1.7.2 | 47 414 740 | EUR |
| | POIiŚ 2014-2020** | 1.7.3 | 14 252 393 | EUR |
| | RPO | bd ¹¹⁶ | bd | EUR |

* Tabela nie obejmuje środków przeznaczonych na realizację przedsięwzięć w obszarach sieci wodociągowej, sieci kanalizacyjnej i oczyszczalni ścieków w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich 2014-2020, a także środków przeznaczonych na wspieranie tworzenia infrastruktury technicznej w ramach instrumentu Grant na Infrastrukturę z uwagi na przyjęty w nim model wsparcia.

** Wielkość środków wskazanych w tabelach finansowych POIiŚ dotyczy tylko środków pochodzących z budżetu UE, nie obejmuje wkładu krajowego pochodzącego ze środków prywatnych inwestora.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych przekazanych przez Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej, Ministra Klimatu i Środowiska oraz Centrum Projektów Polska Cyfrowa.

Powyższa tabela nie obejmuje danych dotyczących środków przeznaczonych na realizację przedsięwzięć w obszarach sieci wodociągowej, sieci kanalizacyjnej i oczyszczalni ścieków w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich 2014-2020. W ramach działania M7 *Podstawowe usługi i odnowa wsi na obszarach wiejskich* obowiązuje łączny limit środków dla wszystkich poddziałań (z wyłączeniem inwestycji w targowiska i obiekty na cele promocji produktów). Pomoc na działania prowadzone w ramach *Gospodarki wodno-ściekowej* oraz *Budowy lub modernizacji dróg lokalnych* jest zatem przydzielana w ramach łącznego limitu dla działania M7. Limit ten po zmianach Programu dokonanych w 2021 r. został znacznie zwiększony i wynosił 2 148,9 mln euro, w tym 1 504,2 mln euro ze środków EFRROW¹¹⁷.

1. Budowa i modernizacja sieci kanalizacyjnej i oczyszczalni ścieków oraz tworzenie sieci wodociągowej

Zgodnie z publikacją GUS *Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna w 2021 r.* w ostatnich latach utrzymuje się wzrost inwestycji w zakresie infrastruktury sanitarno-technicznej (wodociągowej i kanalizacyjnej). W 2021 r. długość **sieci wodociągowej** wyniosła 316,7 tys. km i w porównaniu do 2016 r. zwiększyła się o 5,2%. Liczba przyłączy wzrosła natomiast o 8,3% do ponad 6,0 mln szt.

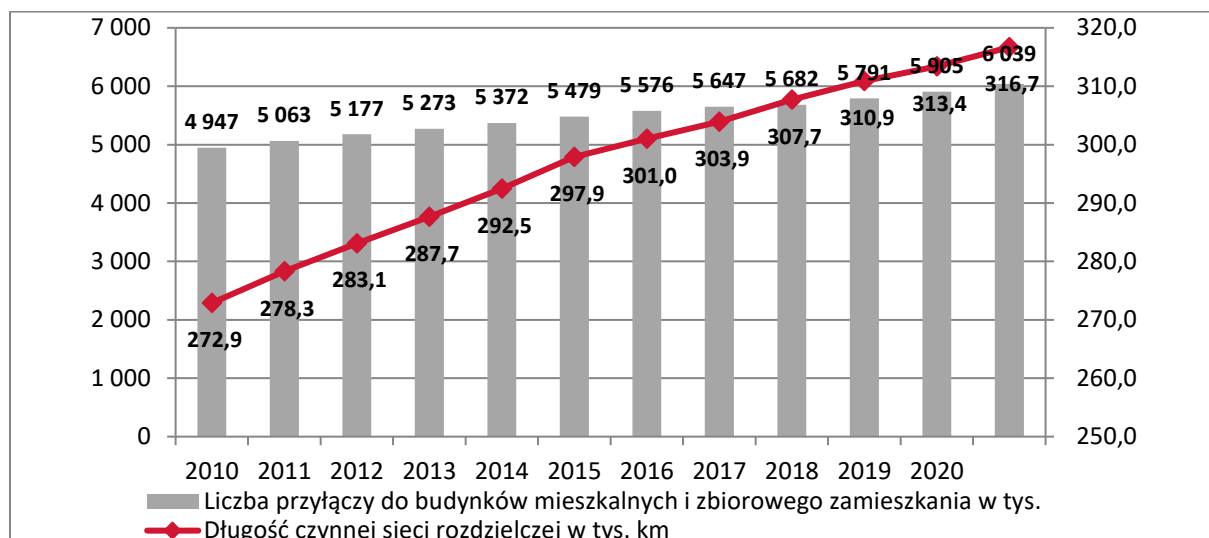
¹¹⁴ Szczegółowy Opis Osi Priorytetowych.

¹¹⁵ W tym koperta mazowiecka – 82 631 388 euro, koperta 15 województw – 1 140 926 589 euro.

¹¹⁶ Każde województwo w swoim RPO określa jedynie limity środków na poszczególne typy projektów. Nie ma kwoty dedykowanej wprost działaniom w zakresie sieci ciepłowniczej.

¹¹⁷ Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich.

Wykres 2. Długość czynnej sieci rozdzielczej (wodociągowej) i liczba przyłączy w latach 2010-2021.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS BDL (dostęp: 17.02.2023 r.).

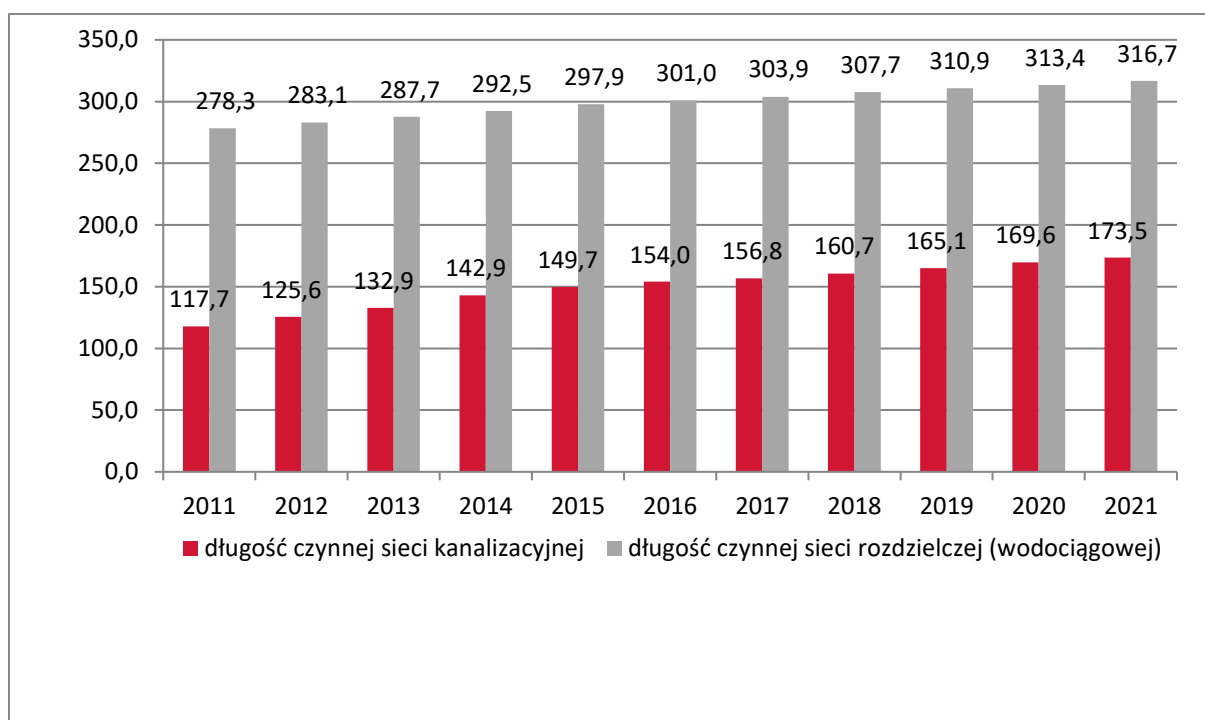
W 2021 r. długość wybudowanej lub przebudowanej sieci wodociągowej zwiększyła się (w porównaniu do 2020 r.) o 3,3 tys. km, przy jednoczesnym wzroście liczby przyłączy do budynków o 133,9 tys. szt. Prawie 77% długości sieci wodociągowej oraz ok. 62% przyłączy do budynków zlokalizowanych było na terenach wiejskich. W porównaniu z 2020 r. długość sieci wodociągowej wzrosła w miastach o blisko 1,2 tys. km, a liczba przyłączy o 45,9 tys. szt. Na terenach wiejskich przybyło ponad 2,1 tys. km nowej sieci, a liczba przyłączy wzrosła o 88,0 tys. szt.

W 2021 r. długość **sieci kanalizacyjnej** wyniosła 173,5 tys. km, przy liczbie przyłączy do budynków ok. 3,7 mln szt. W stosunku do 2016 r. długość wybudowanej lub przebudowanej sieci kanalizacyjnej oraz liczba przyłączy wzrosła odpowiednio o 12,6% i 14,4%. Średni roczny przyrost sieci wynosił w latach 2016-2021 prawie 4,0 tys. km. W 2021 r. oddano do użytkowania blisko 3,9 tys. km sieci i wybudowano ponad 109,2 tys. nowych przyłączy do budynków.

Część mieszkańców, z uwagi na niewystarczająco rozwiniętą infrastrukturę kanalizacyjną, korzysta z przydomowych systemów do odprowadzania ścieków (zbiorniki bezodpływowe i przydomowe oczyszczalnie ścieków). W 2021 r. funkcjonowało 2 440 tys. takich urządzeń, z czego ok. 87,0% stanowiły zbiorniki bezodpływowe. W ostatnich latach zaobserwować można utrzymywanie się na podobnym poziomie liczby zbiorników przy jednocześnie dynamicznym wzroście liczby przydomowych oczyszczalni. W latach 2016-2021 ich liczba wzrosła odpowiednio o 0,3% i 46,4%. Na tę strukturę pozytywnie wpływają możliwości dofinansowania ze środków publicznych wymiany/instalacji przydomowych oczyszczalni. W 2021 r. liczba zbiorników bezodpływowych spadła o 0,4% r/r. W tym samym okresie wzrosła natomiast liczba przydomowych oczyszczalni ścieków (o 7,3%). Większość, bo 87,0% przydomowych urządzeń do odprowadzania nieczystości, zlokalizowanych było na obszarach wiejskich (ok. 86,2% ogółu zbiorników bezodpływowych i ok. 92,2% ogólnej liczby przydomowych oczyszczalni ścieków¹¹⁸). Relacja długości sieci kanalizacyjnej do długości sieci wodociągowej w 2021 r. wyniosła 51,9% i po raz kolejny zmniejszyła się r/r.

¹¹⁸ Dane pochodzą z GUS BDL (dostęp: 17.02.2023 r.).

Wykres 3. Długość sieci kanalizacyjnej oraz sieci wodociągowej w latach 2010-2021.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS BDL (dostęp: 17.02.2023 r.).

Długość sieci wodno-kanalizacyjnej oraz jej układ przestrzenny wpływają na kierunki interwencji zarówno w programach krajowych, jak i unijnych. Sieć wodociągowa i kanalizacyjna oraz przyłącza do niej oddane do użytkowania w ostatnich latach były finansowane ze środków funduszu ochrony środowiska i gospodarki wodnej oraz funduszy UE dostępnych w POLiŚ¹¹⁹, PROW i regionalnych programach operacyjnych.

Inwestycje obejmujące budowę i modernizację systemów zaopatrzenia w wodę finansowane ze środków UE realizowane są jako element kompleksowych projektów regulujących gospodarkę ściekową, zaś w sytuacji osadnictwa rozproszonego pod warunkiem zapewnienia rozwiązań gwarantujących prawidłowe zagospodarowanie nieczystości (np. poprzez przydomowe oczyszczalnie ścieków). Możliwe jest wsparcie przebudowy sieci wodociągowej tylko w przypadkach wykazania straty wody na przesyle w ilości co najmniej 20%¹²⁰ oraz pod warunkiem zapewnienia właściwej gospodarki ściekowej na terenie objętym projektem. Dofinansowanie tych inwestycji ze środków unijnych zapewnione jest zarówno w programach krajowych (POLiŚ, PROW), jak i regionalnych.

- **Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych**¹²¹

Istota rozwiązań

Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych (KPOŚK) jest dokumentem strategicznym, w którym oszacowano potrzeby i określono działania na rzecz wyposażenia aglomeracji (o RLM¹²² większej od 2 000) w systemy kanalizacyjne i oczyszczalnie ścieków. Celem Programu jest ograniczenie zrzutów niedostatecznie oczyszczanych ścieków poprzez realizację ujętych w nim inwestycji, a co za

¹¹⁹ Z POLiŚ 2014-2020 nie są finansowane przyłącza.

¹²⁰ Warunek ten dotyczy RPO.

¹²¹ Opracowanie Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych wynikało z konieczności wdrożenia postanowień dyrektywy Rady 91/271/EWG z dnia 21 maja 1991 r. dotyczącej oczyszczania ścieków komunalnych (Dz. Urz. WE L 135 z 30.05.1991, str. 40, z późn. zm. – Polskie wydanie specjalne rozdz. 15, t. 2, str. 26.).

¹²² RLM (równoważna liczba mieszkańców) – ładunek substancji organicznych biologicznie rozkładalnych wyrażony jako wskaźnik pięciodobowego biochemicznego zapotrzebowania tlenu (BZT5) w ilości 60 g tlenu na dobę [art. 86 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625, z późn. zm.)].

tym idzie – ochrona środowiska wodnego przed ich niekorzystnymi skutkami. Mając na uwadze realizację KPOŚK na podstawie art. 5 ust. 2 dyrektywy 91/271/EWG, ścieki komunalne odprowadzane do systemów zbierania poddawane są bardziej rygorystycznym wymogom w odniesieniu do wszystkich zrzutów z aglomeracji o RLM wynoszącej ponad 10 000. Program, zatwierdzony przez Radę Ministrów 16 grudnia 2003 r., zawierał wykaz 1378 aglomeracji o RLM \geq 2 000 wraz z listą niezbędnych przedsięwzięć w zakresie budowy, rozbudowy lub modernizacji oczyszczalni ścieków komunalnych oraz budowy i modernizacji zbiorczych systemów kanalizacyjnych, jakie należy zrealizować w tych aglomeracjach w terminie do końca 2015 r.

W zatwierdzonej przez Radę Ministrów 5 maja 2022 r. aktualizacji Programu¹²³ zostały uwzględnione informacje dotyczące 1 524 aglomeracji o łącznym RLM rzeczywistym (RLMrz) wynoszącym 37,1 mln. Z przedstawionych przez aglomeracje informacji wynika, że w ramach szóstej aktualizacji planowane jest wybudowanie 60 nowych oczyszczalni ścieków oraz przeprowadzenie innych inwestycji na 978 oczyszczalniach. Planuje się również wybudowanie 8 022 km nowej sieci kanalizacyjnej oraz zmodernizowanie 3 173 km sieci istniejącej. Potrzeby finansowe na realizację ww. przedsięwzięć wynoszą 28,7 mld zł. Zadania ujęte w KPOŚK¹²⁴ realizowane są przy zaangażowaniu środków własnych inwestorów, krajowych instytucji wspierających finansowo wykonywanie zadań związanych z wyposażeniem aglomeracji w zbiorcze systemy kanalizacyjne i oczyszczalnie ścieków komunalnych¹²⁵, a także funduszy UE¹²⁶ (POLiŚ, RPO).

Efekty rzeczowe

Zgodnie z art. 91 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne Wody Polskie przedkładają ministrowi właściwemu do spraw gospodarki wodnej corocznie, w terminie do dnia 30 czerwca, sprawozdanie z realizacji Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych. W związku z powyższym, podobnie jak w poprzednich sprawozdaniach z realizacji działań w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego poniższe dane obejmują sprawozdawczość za rok wcześniejszy niż ten, którego dotyczy niniejszy dokument, tj. za 2021 r.

Sprawozdania z realizacji KPOŚK za 2021 r. przedstawiły 1 534 aglomeracje obsługiwane przez 1 632 oczyszczalnie ścieków. Danych sprawozdawczych nie przekazała 1 aglomeracja. Aglomeracje o RLMrz równej 36 939 383 zamieszkuje ok. 27,7 mln mieszkańców, z czego ok. 26,6 mln (96,0%) korzysta z sieci kanalizacyjnej, ok. 952 tys. (3,4%) jest obsługiwanych przez tabor asenizacyjny, a ok. 96 tys. (0,3%) korzysta z systemów indywidualnych.

Tabela 30. Dane podstawowe dotyczące aglomeracji w podziale na województwa w 2021 r.

| Województwo | RLMrz | Liczba rzeczywistych mieszkańców w aglomeracji | Liczba mieszkańców korzystających z systemu kanalizacyjnego | Liczba mieszkańców obsługiwanych przez tabor asenizacyjny | Liczba mieszkańców obsługiwanych przez systemy indywidualne |
|---------------------------|-----------|--|---|---|---|
| dolnośląskie | 2 889 945 | 2 211 981 | 2 117 193 | 82 771 | 8 856 |
| kujawsko-pomorskie | 1 852 493 | 1 437 626 | 1 405 291 | 26 944 | 4 734 |
| lubelskie | 1 647 087 | 1 135 528 | 1 077 599 | 51 052 | 6 837 |
| lubuskie | 924 516 | 740 661 | 722 831 | 13 664 | 3 830 |

¹²³ AKPOŚK2022 – Szósta aktualizacja Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych. Zgodnie z wymogami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne aktualizacji programu w zakresie weryfikacji potrzeb aglomeracji ujętych w KPOŚK oraz aglomeracji nowo utworzonych pod kątem inwestycyjnym i finansowym dokonuje się co 4 lata.

¹²⁴ Program określa jedynie potrzeby inwestycyjne. Na tej podstawie można ubiegać się o środki na realizację tych potrzeb pochodzące np. z programów operacyjnych, przedstawionych w dalszej części Sprawozdania.

¹²⁵ Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, wojewódzkie fundusze ochrony środowiska i gospodarki wodnej.

¹²⁶ Program Operacyjny *Infrastruktura i Środowisko*, Regionalne Programy Operacyjne.

| | | | | | |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|---------------|
| łódzkie | 2 068 759 | 1 587 779 | 1 496 517 | 55 082 | 7 877 |
| małopolskie | 3 176 924 | 2 358 107 | 2 235 665 | 116 065 | 7 561 |
| mazowieckie | 5 526 839 | 3 875 201 | 3 751 848 | 113 067 | 8 533 |
| opolskie | 961 497 | 717 137 | 703 429 | 10 528 | 3 142 |
| podkarpackie | 1 890 593 | 1 683 043 | 1 600 934 | 78 027 | 3 726 |
| podlaskie | 1 006 309 | 700 851 | 689 218 | 10 761 | 872 |
| pomorskie | 2 885 808 | 1 924 845 | 1 878 044 | 43 794 | 2 831 |
| śląskie | 4 230 265 | 3 677 896 | 3 495 139 | 168 159 | 12 362 |
| świętokrzyskie | 941 772 | 817 558 | 759 604 | 54 123 | 3 065 |
| warmińsko-mazurskie | 1 353 438 | 988 696 | 974 201 | 9 721 | 3 651 |
| wielkopolskie | 3 644 987 | 2 549 911 | 2 429 211 | 100 763 | 12 637 |
| zachodnio-pomorskie | 1 938 151 | 1 313 058 | 1 287 605 | 17 160 | 5 885 |
| RAZEM | 36 939 383 | 27 719 878 | 26 624 329 | 951 681 | 96 399 |

Źródło: Dane Ministerstwa Infrastruktury.

W 2021 r. na terenie aglomeracji wybudowano **ok. 2 088 km sieci kanalizacyjnej**, z czego **ok. 1 641 km to sieć grawitacyjna**. Zmodernizowano **ok. 966 km sieci istniejącej**. W wyniku realizacji inwestycji związanych z budową sieci **liczba korzystających z usług kanalizacyjnych wzrosła o 310 282 osoby**.

Tabela 31. Zbiorcze dane o sieci kanalizacyjnej w podziale na województwa – sieć istniejąca oraz wybudowana/zmodernizowana w 2021 r.

| Województwo | Długość sieci kanalizacyjnej ogółem (sanitarnej i ogólnospławnej) w aglomeracji [km] | Długość sieci kanalizacyjnej wybudowanej [km] | Długość sieci kanalizacyjnej zmodernizowanej [km] | Przyrost liczby mieszkańców rzeczywistych korzystających z usług kanalizacyjnych w wyniku wybudowania sieci kanalizacyjnej [osoby] | Poniesione nakłady na zbiorcze systemy kanalizacyjne [tys. zł] |
|--------------------|--|---|---|--|--|
| dolnośląskie | 11 186 | 224 | 9 | 29 538 | 275 464 |
| kujawsko-pomorskie | 7 946 | 77 | 12 | 14 787 | 81 861 |
| lubelskie | 5 438 | 84 | 8 | 8 225 | 75 592 |
| lubuskie | 4 374 | 77 | 9 | 8 617 | 112 279 |
| łódzkie | 5 914 | 80 | 5 | 12 250 | 248 963 |

| | | | | | |
|---------------------|----------------|--------------|------------|----------------|------------------|
| małopolskie | 16 665 | 249 | 15 | 42 451 | 188 962 |
| mazowieckie | 14 591 | 194 | 17 | 23 527 | 541 223 |
| opolskie | 5 271 | 30 | 6 | 3 866 | 18 698 |
| podkarpackie | 18 062 | 189 | 12 | 26 616 | 63 898 |
| podlaskie | 2 272 | 25 | 4 | 1 562 | 16 258 |
| pomorskie | 11 317 | 130 | 7 | 13 341 | 122 401 |
| śląskie | 18 389 | 210 | 193 | 31 393 | 372 681 |
| świętokrzyskie | 6 137 | 179 | 2 | 9 706 | 110 684 |
| warmińsko-mazurskie | 6 000 | 31 | 5 | 2 788 | 27 026 |
| wielkopolskie | 14 486 | 248 | 23 | 74 803 | 325 520 |
| zachodnio-pomorskie | 8 033 | 64 | 640 | 6 812 | 66 292 |
| RAZEM | 156 081 | 2 088 | 966 | 310 282 | 2 647 800 |

Sumy danych częściowych mogą odbiegać od wartości globalnych z uwagi na przyjęte zaokrąglenia.

Źródło: Dane Ministerstwa Infrastruktury.

Inwestycje prowadzone w oczyszczalniach ścieków dotyczyły przede wszystkim ich modernizacji oraz rozbudowy wraz z modernizacją. **Zakończono 104 inwestycje** tego typu. Zakończono również **budowę 14 nowych oczyszczalni oraz 24 inwestycje z zakresu modernizacji części osadowej**. Na koniec 2021 r. wykazano, że 1 539 oczyszczalni z 1 632 spełniało wymagania dotyczące jakości oczyszczanych ścieków.

Tabela 32. Realizacja oczyszczalni ścieków komunalnych na terenie aglomeracji w podziale na województwa w 2021 r.

| Województwo | Liczba oczyszczalni i ścieków | Liczba oczyszczalni ścieków spełniających wymagania rozporządzenia w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi ¹²⁷ | Ogółem | BN | M | MO | R | RM | Poniesione nakłady na oczyszczalnie ścieków komunalnych [tys. zł] |
|--------------------|-------------------------------|--|--------|----|---|----|---|----|---|
| dolnośląskie | 128 | 121 | 5 | 0 | 2 | 0 | 1 | 2 | 76 243 |
| kujawsko-pomorskie | 82 | 73 | 7 | 2 | 3 | 0 | 0 | 2 | 160 668 |
| lubelskie | 84 | 80 | 12 | 1 | 5 | 1 | 0 | 5 | 128 858 |

¹²⁷ Rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. poz. 1311).

| | | | | | | | | | |
|----------------------------|--------------|--------------|------------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|------------------|
| lubuskie | 56 | 58 | 2 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 124 431 |
| łódzkie | 68 | 63 | 8 | 0 | 4 | 3 | 1 | 0 | 181 541 |
| małopolskie | 187 | 178 | 22 | 4 | 9 | 1 | 1 | 7 | 251 312 |
| mazowieckie | 142 | 131 | 19 | 1 | 9 | 4 | 0 | 5 | 505 642 |
| opolskie | 43 | 41 | 2 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 147 489 |
| podkarpackie | 155 | 152 | 9 | 2 | 3 | 2 | 0 | 2 | 75 047 |
| podlaskie | 32 | 30 | 4 | 0 | 2 | 1 | 0 | 1 | 83 313 |
| pomorskie | 92 | 84 | 4 | 0 | 3 | 0 | 0 | 1 | 107 155 |
| śląskie | 156 | 150 | 23 | 4 | 13 | 3 | 0 | 3 | 242 636 |
| świętokrzyskie | 69 | 67 | 5 | 0 | 3 | 1 | 0 | 1 | 58 226 |
| warmińsko-mazurskie | 69 | 60 | 4 | 0 | 2 | 0 | 0 | 2 | 95 349 |
| wielkopolskie | 180 | 174 | 10 | 0 | 1 | 5 | 0 | 4 | 429 292 |
| zachodnio-pomorskie | 89 | 77 | 9 | 0 | 6 | 2 | 0 | 1 | 87 709 |
| RAZEM | 1 632 | 1 539 | 145 | 14 | 68 | 24 | 3 | 36 | 2 754 914 |

BN – budowa nowej oczyszczalni ścieków, M – modernizacja oczyszczalni ścieków, MO – modernizacja tylko części osadowej oczyszczalni, R – rozbudowa oczyszczalni ścieków, RM – rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków.

Sumy danych częściowych mogą odbiegać od wartości globalnych z uwagi na przyjęte zaokrąglenia.

Źródło: Dane Ministerstwa Infrastruktury.

Nakłady finansowe poniesione w 2021 r. na budowę, rozbudowę i/lub modernizację oczyszczalni ścieków oraz budowę i modernizację sieci kanalizacyjnej wyniosły **ok. 5,4 mld zł**, w tym:

- ok. 2,648 mld zł (49%) wydatkowano na budowę i modernizację sieci,
- ok. 2,755 mld zł (51%) wydatkowano na inwestycje związane z oczyszczalniami.

Analiza sprawozdań wykazała następujący rozkład nakładów finansowych¹²⁸ z uwzględnieniem źródeł ich pochodzenia:

- środki własne samorządów gmin oraz środki przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych – ok. 2,387 mld zł, co stanowi ok. 45,7% ogólnej wartości nakładów finansowych,
- fundusze zagraniczne (w tym POIiŚ) – ok. 925 mln zł (ok. 17,7%),
- fundusze ekologiczne (NFOŚiGW, wfośigw) – ok. 481 mln zł (ok. 9,2%),
- inne źródła finansowania (banki, agencje, środki prywatne) – ok. 1,426 mld zł (ok. 27,4%).

¹²⁸ Różnice pomiędzy wielkością nakładów finansowych poniesionych na realizację inwestycji a wielkością nakładów finansowych pod względem źródła ich pochodzenia wynikają przede wszystkim z odmiennych terminów realizacji płatności dla wykonawców zadań w stosunku do pozyskiwania środków oraz dezagregacji i przejmowania na stan posiadania środków trwałych przez inwestorów (data księgowania).

- **Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko 2014-2020**

Istota rozwiązań

Możliwość poprawy standardu infrastruktury wodno-kanalizacyjnej dla mieszkalnictwa istnieje m.in. dzięki priorytetom określonym w Programie Operacyjnym *Infrastruktura i Środowisko* – krajowym programie operacyjnym na lata 2014-2020. Przedsięwzięcia z zakresu gospodarki wodno-ściekowej są realizowane w ramach działania 2.3. **Gospodarka wodno-ściekowa w aglomeracjach**¹²⁹.

Celem działania jest zwiększenie liczby ludności korzystającej z ulepszonego systemu oczyszczania ścieków komunalnych, zapewniającego podwyższone usuwanie biogenów. Wsparcie kierowane jest na budowę, przebudowę i remont oczyszczalni ścieków w ramach inwestycji w aglomeracjach o wielkości co najmniej 10 000 RLM. W regionach lepiej rozwiniętych finansowane są również przedsięwzięcia w aglomeracjach o wielkości z przedziału 2 000-10 000 RLM. W ramach działania wspierane są także inwestycje w sieć kanalizacji sanitarnej w ww. aglomeracjach. Dopuszczalna jest ponadto realizacja inwestycji w zakresie zaopatrzenia w wodę (do 25% wartości całkowitej projektu), obejmujących m.in. budowę i modernizację infrastruktury wodociągowej (ujęć wody, stacji uzdatniania wody, sieci wodociągowych). Preferowane są projekty, które w sposób kompleksowy odnoszą się do gospodarki wodno-ściekowej.

Beneficjentami wsparcia są jednostki samorządu terytorialnego i ich związki, działające w ich imieniu jednostki organizacyjne oraz podmioty świadczące usługi publiczne w ramach realizacji obowiązków własnych jednostek samorządu terytorialnego. Budżet działania wynosi ok. 1,92 mld euro, czyli ok. 9,01 mld zł¹³⁰.

Efekty rzeczowe

W ramach trzech zakończonych konkursów złożono **401** poprawnych formalnie **wniosek**, z czego 358 projektów zostało pozytywnie ocenionych.

Do 31 grudnia 2022 r. w działaniu 2.3 zawarto **357 umów o dofinansowanie** dla projektów o łącznej wartości **ok. 17,2 mld zł**, w tym wkładu unijnego na poziomie ok. 8,6 mld zł. Przedmiotem wsparcia były przedsięwzięcia dotyczące gospodarki wodno-ściekowej realizowane w aglomeracjach o wielkości co najmniej 10 000 RLM, a w województwie mazowieckim również w aglomeracjach o wielkości od 2 000 do 10 000 RLM.

Tabela 33. Zestawienie umów o dofinansowanie w zakresie gospodarki wodno-ściekowej (działanie 2.3 POIiŚ).

| Województwo | Liczba projektów | Wartość projektów (PLN) | Wielkość dofinansowania UE (PLN) |
|--------------------|------------------|-------------------------|----------------------------------|
| dolnośląskie | 26 | 1 032 061 616 | 553 980 872 |
| kujawsko-pomorskie | 13 | 595 675 018 | 305 843 228 |
| lubelskie | 22 | 759 212 329 | 387 409 199 |
| lubuskie | 9 | 626 862 539 | 318 615 144 |
| łódzkie | 19 | 744 863 849 | 383 385 984 |
| małopolskie | 32 | 1 275 803 037 | 687 079 252 |

¹²⁹ Oś priorytetowa II. Ochrona środowiska, w tym adaptacja do zmian klimatu, Działanie 2.3. Gospodarka wodno-ściekowa w aglomeracjach.

¹³⁰ Przyjęto średni kurs EBC z 2022 r. na poziomie 1 EUR = 4,6861 PLN.

| | | | |
|---------------------|------------|--------------------------|-------------------------|
| mazowieckie | 65 | 4 646 450 276 | 2 172 571 488 |
| opolskie | 13 | 483 783 560 | 247 652 529 |
| podkarpackie | 18 | 598 915 635 | 306 869 758 |
| podlaskie | 8 | 502 164 222 | 260 489 491 |
| pomorskie | 32 | 997 149 468 | 492 963 327 |
| śląskie | 26 | 1 607 495 521 | 809 575 376 |
| świętokrzyskie | 9 | 360 785 813 | 189 143 708 |
| warmińsko-mazurskie | 9 | 401 279 333 | 207 239 002 |
| wielkopolskie | 35 | 1 752 349 903 | 871 854 655 |
| zachodniopomorskie | 21 | 788 587 380 | 392 055 532 |
| RAZEM | 357 | 17 173 439 498,09 | 8 586 728 546,73 |

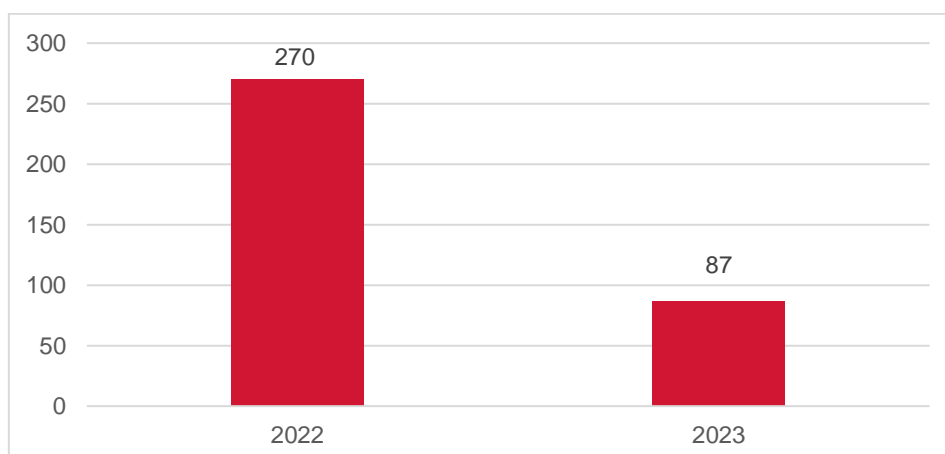
Sumy danych cząstkowych mogą odbiegać od wartości globalnych z uwagi na przyjęte zaokrąglenia.

Źródło: Dane z Systemu informatycznego SL2014.

Dzięki realizacji wspartych projektów wybudowanych lub zmodernizowanych zostanie m.in.:

- 217 oczyszczalni ścieków komunalnych,
- 5 600 km sieci kanalizacji sanitarnej,
- 1 012 km sieci wodociągowej.

Wykres 4. Liczba inwestycji zakończonych (w tym rozliczonych) do końca 2022 r. oraz z planowaną datą zakończenia na rok 2023.



Źródło: Dane z Systemu informatycznego SL2014.

Powyższe dane mają charakter orientacyjny, gdyż wynikają z informacji z zawartych umów o dofinansowanie. Aktualny harmonogram projektów może ulec zmianie w trakcie realizacji prac budowlanych.

Nie planuje się już wspierania kolejnych projektów w ramach działania 2.3 Gospodarka wodno-ściekowa w aglomeracjach z uwagi na stan wykorzystania środków alokowanych w tym działaniu.

- **Program priorytetowy Gospodarka wodno-ściekowa w aglomeracjach**

Istota rozwiązań

Celem programu jest poprawa stanu wód powierzchniowych i podziemnych poprzez oczyszczanie ścieków zgodnie z wymogami dyrektywy Rady 91/271/EWG dotyczącej oczyszczania ścieków komunalnych.

Tabela 34. Zakres programu priorytetowego Gospodarka wodno-ściekowa w aglomeracjach.

| Część programu | Formy dofinansowania | Beneficjenci | Rodzaje przedsięwzięć |
|---|---|--|--|
| Część 1) Gospodarka ściekowa w ramach KPOŚK | pożyczka | <ul style="list-style-type: none"> • jednostki samorządu terytorialnego i ich związki, • podmioty świadczące usługi publiczne w ramach realizacji zadań własnych jednostek samorządu terytorialnego; | <p>Przedsięwzięcia dofinansowywane ze środków krajowych i zagranicznych, z wyjątkiem przedsięwzięć uzyskujących wsparcie w ramach POIiŚ 2014-2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> • budowa, rozbudowa lub modernizacja oczyszczalni ścieków komunalnych, • budowa, rozbudowa lub modernizacja zbiorczych systemów kanalizacji sanitarnej¹³¹ wraz z budową przyłączy budynków do kanalizacji sanitarnej¹³². |
| Część 2) Współfinansowanie projektów Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko | pożyczka, w tym pożyczka na zachowanie płynności finansowej | <ul style="list-style-type: none"> • beneficjenci POIiŚ 2014-2020, • podmioty upoważnione przez beneficjentów w ww. punkcie do ponoszenia wydatków kwalifikowanych. | Przedsięwzięcia, które uzyskały dofinansowanie z POIiŚ 2014-2020, wymienione w Szczegółowym Opisie Osi Priorytetowych; środki pozyskane z NFOŚiGW mają pomóc beneficjentom w bilansowaniu przedsięwzięcia w ramach wkładu własnego. |

Źródło: Informacje przekazane przez Ministra Klimatu i Środowiska.

Program będzie realizowany do 2027 r., zaś jego budżet wynosi 3,6 mld zł.

Efekty rzeczowe

Do końca grudnia 2022 r. wpłynęło **276 wniosków** na łączną kwotę **3,6 mld zł**. Podpisano **251 umów pożyczki na kwotę 3,3 mld zł**.

¹³¹ Zakres przedsięwzięć zgodny z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 27 lipca 2018 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszarów i granic aglomeracji (Dz. U. poz. 1586).

¹³² W zakresie przyłączy budynków do sieci kanalizacyjnych wsparciem finansowym objęte jest zagospodarowanie ścieków bytowo-gospodarczych powstających w gospodarstwach domowych (w tym również zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe i spółdzielnie mieszkaniowe), w gospodarstwach agroturystycznych i w obiektach użyteczności publicznej. Pomocą nie są objęte niezabudowane działki oraz budynki, które nie są użytkowane.

- **Ogólnopolski program gospodarki wodno-ściekowej poza granicami aglomeracji ujętych w Krajowym Programie Oczyszczania Ścieków Komunalnych**

Istota rozwiązań

Celem programu jest poprawa stanu gospodarki wodno-ściekowej poza granicami aglomeracji umieszczonych w Krajowym Programie Oczyszczania Ścieków Komunalnych. Program jest kierowany do wojewódzkich funduszy ochrony środowiska i gospodarki wodnej. Kwota alokacji na udostępnienie środków na udzielanie pożyczek na lata 2019 – 2023 wynosi 710 mln zł.

Efekty rzeczowe

Kwota podpisanych umów na koniec 2022 r. wynosiła **697 mln zł**. W 2022 r. wojewódzkie fundusze ochrony środowiska i gospodarki wodnej rozpatrywały wnioski o dofinansowanie i podpisywały umowy z beneficjentami końcowymi, którymi mogą być jednostki samorządu terytorialnego i ich związki lub podmioty świadczące usługi publiczne w ramach realizacji zadań własnych jednostek samorządu terytorialnego. Do końca grudnia 2022 r. wypłacono ze środków NFOŚiGW **152 mln zł**.

- **Program priorytetowy Adaptacja do zmian klimatu**

Istota rozwiązań

Celem programu jest m.in. podniesienie poziomu ochrony przed skutkami zmian klimatu w szczególności poprzez poprawę zaopatrzenia ludności w wodę do spożycia w ramach budowy i modernizacji ujęć wody, stacji uzdatniania wody oraz sieci wodociągowych. Budżet programu w zakresie zwrotnych form dofinansowania wynosi do 750 mln zł.

Tabela 35. Zakres programu priorytetowego Adaptacja do zmian klimatu.

| Część programu | Formy dofinansowania | Beneficjenci | Rodzaje przedsięwzięć |
|----------------------------|----------------------|--|---|
| Adaptacja do zmian klimatu | pożyczka | <ul style="list-style-type: none"> • jednostki samorządu terytorialnego i ich związki; • podmioty świadczące usługi publiczne w ramach realizacji zadań własnych jednostek samorządu terytorialnego. | <ul style="list-style-type: none"> • budowa, rozbudowa lub modernizacja ujęć wody lub stacji uzdatniania wody; • budowa, rozbudowa lub modernizacja sieci wodociągowej. |

Źródło: Informacje przekazane przez Ministra Klimatu i Środowiska.

Efekty rzeczowe

Nabór wniosków jest prowadzony od 9 maja 2022 r. do 30 września 2026 r. lub do wyczerpania alokacji środków. W 2022 r. podpisano **19 umów o dofinansowanie** z wartością dofinansowania **74 901 tys. zł**.

W 2022 r. zakończono **5 umów o dofinansowanie**. Oddano do użytkowania **3 stacje** uzdatniania wody o wydajności Qdmax ok. 153 m³/h oraz **ok. 5,2 km sieci wodociągowej**. Liczba osób korzystających z ulepszonych zaopatrzenia w wodę to **ok. 35 tys. osób**.

- **Program priorytetowy Klimatyczne Uzdrawiska Część 1) Adaptacja do zmian klimatu**

Istota rozwiązań

Celem programu jest upowszechnianie nowoczesnych, efektywnych i skutecznych rozwiązań w gminach uzdrawiskowych, służących poprawie jakości życia mieszkańców oraz odporności miejscowości uzdrawiskowych na skutki zmian klimatu. Realizacja inwestycji ma służyć w szczególności poprawie zaopatrzenia ludności w wodę do spożycia w ramach budowy i modernizacji ujęć wody, stacji

uzdatniania wody oraz sieci wodociągowych. Budżet programu w zakresie zwrotnych form dofinansowania wynosi 50 mln zł.

Tabela 36. Zakres programu priorytetowego Klimatyczne uzdrowiska Część 1) Adaptacja do zmian klimatu.

| Część programu | Formy dofinansowania | Beneficjenci | Rodzaje przedsięwzięć |
|---|----------------------|--|---|
| Klimatyczne Uzdrowiska Część 1) Adaptacja do zmian klimatu | pożyczka | <ul style="list-style-type: none"> jednostki samorządu terytorialnego posiadające status uzdrowiska lub obszaru ochrony uzdrowskiej; podmioty świadczące usługi publiczne w ramach realizacji zadań własnych jednostek samorządu terytorialnego, o których mowa w punkcie powyżej. | <ul style="list-style-type: none"> budowa, rozbudowa lub modernizacja ujęć wody lub stacji uzdatniania wody; budowa, rozbudowa lub modernizacja sieci wodociągowej. |

Źródło: Informacje przekazane przez Ministra Klimatu i Środowiska.

Efekty rzeczowe

Nabór wniosków jest prowadzony od 15 lipca 2021 r. do 29 marca 2024 r. lub do wyczerpania alokacji środków. W 2022 r. podpisano **3 umowy o dofinansowanie** z wartością dofinansowania **11 080 tys. zł**.

- **Program priorytetowy Moja Woda**

Istota rozwiązań

Program priorytetowy Moja Woda ma na celu ochronę zasobów wodnych oraz minimalizację zjawiska suszy w Polsce poprzez zwiększenie poziomu retencji na terenie posesji przy budynkach mieszkalnych jednorodzinnych oraz wykorzystywanie zgromadzonych wód opadowych oraz roztopowych, w tym dzięki rozwojowi zielono-niebieskiej infrastruktury. Wdrożenie programu wspomogę odciążenie systemów wodociągowych i kanalizacyjnych, oszczędzanie zasobów wody, dbałość o dostępność wody na cele gospodarcze w okresach upalnych oraz oszczędność energii.

Wspierane są przedsięwzięcia, które doprowadzają do zatrzymywania wody opadowej w obrębie nieruchomości objętej przedsięwzięciem, w efekcie czego wody opadowe lub roztopowe z nieruchomości nie są odprowadzane poza jej teren (np. do kanalizacji bytowo-gospodarczej lub kanalizacji ogólnospławnej).

Tabela 37. Zakres programu priorytetowego Moja Woda.

| Część programu | Formy dofinansowania | Beneficjenci | Rodzaje przedsięwzięć |
|----------------|----------------------|--|---|
| Moja Woda | dotacja | <ul style="list-style-type: none"> osoby fizyczne będące właścicielami nieruchomości. | <ul style="list-style-type: none"> przedsięwzięcia służące zatrzymywaniu wody opadowej w obrębie nieruchomości objętej przedsięwzięciem. |

Źródło: Informacje przekazane przez Ministra Klimatu i Środowiska.

Beneficjentami końcowymi programu są osoby fizyczne będące właścicielami lub współwłaścicielami nieruchomości, na której znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny. Dofinansowanie dotyczy również właścicieli nieruchomości, na których dopiero planuje się budowę, lub na których rozpoczęto budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

Budżet programu na lata 2020–2024 wynosi 236,2 mln zł na dofinansowanie w formie dotacji. Wnioski beneficjentów końcowych są przyjmowane i obsługiwane przez wfośigw, które zawierają z NFOŚiGW umowy udostępnienia środków.

Efekty rzeczowe

Według stanu na koniec 2022 r. zawarto **41 571 umów** na łączną kwotę **192,1 mln zł**. Łączna pojemność wybudowanych **urządzeń retencjonujących wodę** wynosi **855 786 m³**.

• **Program Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020**

Inwestycje na obszarach wiejskich w zakresie gospodarki wodno-ściekowej są także realizowane ze środków dostępnych w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.

Działanie M7. Podstawowe usługi i odnowa wsi na obszarach wiejskich / Poddziałanie 7.2. Wsparcie inwestycji związanych z tworzeniem, ulepszaniem lub rozbudową wszystkich rodzajów małej infrastruktury, w tym inwestycji w energię odnawialną i w oszczędzanie energii / Typ operacji: **Gospodarka wodno-ściekowa** (cel szczegółowy 6B)

Istota rozwiązań

Wsparciem objęte są działania realizowane w miejscowościach poza aglomeracjami zdefiniowanymi w Krajowym Programie Oczyszczania Ścieków Komunalnych. W ramach tego typu operacji wsparcie kierowane jest do gmin, spółek, w których udział mają wyłącznie jednostki samorządu terytorialnego, lub związków międzygminnych.

Efekty rzeczowe

Do końca 2022 r. przeprowadzono łącznie po trzy nabory wniosków o przyznanie pomocy w 14 województwach, a po cztery nabory – w pozostałych 2 województwach. W samym 2022 r. przeprowadzono nabory we wszystkich województwach.

Łącznie złożono 4 423 wnioski (w tym w 2022 r. – 1 397). Zawarto **2 038 umów o przyznanie pomocy na kwotę 2 740 mln zł ze środków EFRROW** (kwota umów ogółem, łącznie z wkładem krajowym finansowanym ze środków własnych, wynosi 3 855 mln zł). W 2022 r. liczba zawartych umów wzrosła o 214, a kwota o 725 mln zł ze środków EFRROW.

Do końca 2022 r. zrealizowano płatności na kwotę 1 422 mln zł ze środków EFRROW (kwota wydatków ogółem wynosi 2 234 mln zł). W 2022 r. kwota zrealizowanych płatności wzrosła o blisko 387 mln zł ze środków EFRROW (ogółem 608 mln zł).

Zakończono realizację 1 354 operacji, z tytułu których wypłacono **ze środków EFRROW 1 339 mln zł** (ogółem 2 105 mln zł). Najwięcej zakończonych operacji odnotowano w województwie kujawsko-pomorskim – 134, podkarpackim – 123 oraz mazowieckim – 122.

Beneficjentami operacji z zakresu Gospodarki wodno-ściekowej są głównie gminy – 88%. 12% operacji realizują spółki z udziałem jednostek samorządu terytorialnego.

W ramach podpisanych umów beneficjenci planują realizację inwestycji z zakresu budowy lub przebudowy m.in.:

- 19,4 tys. przydomowych oczyszczalni ścieków,
- systemów kanalizacji zbiorczej dla ścieków komunalnych o łącznej długości ponad 4 tys. km,
- zbiorowych systemów zaopatrzenia w wodę o łącznej długości ponad 2,8 tys. km,
- 471 stacji uzdatniania wody,
- 282 oczyszczalni ścieków.

Zrealizowane dotychczas (do 31 sierpnia 2022 r.¹³³) operacje pozwoliły na budowę lub przebudowę ponad 2 tys. km zbiorowych systemów zaopatrzenia w wodę, blisko 2,8 tys. km systemów kanalizacji zbiorczej dla ścieków komunalnych oraz 15 tys. przydomowych oczyszczalni ścieków.

- **Perspektywa finansowa 2021-2027**

Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko

W perspektywie finansowej 2021-2027 w obszarze *Środowisko* planuje się realizację dwóch typów projektów z zakresu gospodarki wodno-ściekowej:

- kompleksowe projekty z zakresu gospodarki wodno-ściekowej w aglomeracjach ujętych w KPOŚK,
- samodzielne projekty dotyczące systemów zaopatrzenia w wodę do spożycia.

Głównym celem pierwszego działania jest wspieranie przedsięwzięć związanych z budową nowej infrastruktury komunalnej do zbierania ścieków komunalnych oraz budową, przebudową, rozbudową i remontem istniejącej infrastruktury komunalnej do ich oczyszczania, niezbędnych do zrealizowania zobowiązań wynikających z Dyrektywy 91/271/EWG. Wsparcie przeznaczone jest wyłącznie dla inwestycji realizowanych w aglomeracjach o wielkości co najmniej 15 000 RLM, wskazanych w KPOŚK jako niespełniające wymaganych warunków zgodności z dyrektywą.

Wsparcie w drugim działaniu jest przeznaczone dla inwestycji realizowanych w gminach o liczbie ludności od 15 tys. mieszkańców na projekty przyczyniające się do poprawy systemów zaopatrzenia w wodę, dotyczące:

- ograniczania strat wody do spożycia w sieciach wodociągowych,
- zwiększania efektywności dostaw wody, rozwoju systemów ujęć, uzdatniania, zaopatrzenia, dostawy i magazynowania wody,
- wdrożenia inteligentnych systemów zarządzania sieciami wodociągowymi,
- zmniejszenia zużycia wody, ujęcia jej w obieg zamknięty oraz wtórne wykorzystanie wody w podmiotach bezpośrednio realizujących zadania związane z zaopatrzeniem ludności w wodę.

Wkład UE na projekty z zakresu gospodarki wodno-ściekowej wynosi 1,23 mld euro.

Regionalne programy operacyjne na lata 2021-2027

W perspektywie finansowej 2021-2027 w ramach programów regionalnych w obszarze gospodarki wodno-kanalizacyjnej priorytetem są:

- wsparcie infrastruktury kanalizacyjnej oraz oczyszczania ścieków komunalnych w aglomeracjach, które nie spełniają wymogów dyrektywy 91/271/EWG,
- inwestycje w ograniczenie strat wody do spożycia w sieciach wodociągowych,
- zwiększenie efektywności dostaw wody, rozwój systemów ujęć, uzdatniania, zaopatrzenia, dostawy i magazynowania wody,
- wspieranie inteligentnych systemów zarządzania sieciami wodno-kanalizacyjnymi.

W obszarze dostaw wody w nowej perspektywie finansowej pierwszeństwo przed budową wodociągów przyznano zatem efektywnemu dostarczaniu wody odpowiedniej jakości do spożycia przez ludzi. Interwencje w programach regionalnych koncentrują się na remontach i modernizacji sieci wodociągowych, stacji uzdatniania wody oraz eliminowaniu wycieków i strat wody na przesyle. Efektywne dostarczanie wody do spożycia będzie możliwe również dzięki nowoczesnym urządzeniom monitorującym i sterującym przepływem wody w sieciach wodociągowych.

¹³³ Najbardziej aktualne dostępne dane.

Łączne wydatki na infrastrukturę kanalizacyjno-ściekową w programach regionalnych 2021-2027 oszacowano na kwotę prawie 529 mln euro. Łączne wydatki w obszarze dostaw wody pitnej odpowiedniej jakości oszacowano natomiast na kwotę ponad 184 mln euro.

Plan Strategiczny dla Wspólnej Polityki Rolnej na lata 2023-2027

31 sierpnia 2022 r. Komisja Europejska zatwierdziła Plan Strategiczny dla Wspólnej Polityki Rolnej na lata 2023-2027. W Planie przewidziano wsparcie na rzecz rozwoju infrastruktury wiejskiej przyczyniającej się do poprawy warunków życia oraz infrastruktury ukierunkowanej na poszanowanie środowiska i klimatu w ramach interwencji pn. Infrastruktura na obszarach wiejskich oraz wdrożenie koncepcji inteligentnych wsi. Interwencja obejmuje dwa schematy:

- Obszar A. Inwestycje w zakresie systemów indywidualnego oczyszczania ścieków,
- Obszar B. Inteligentna wieś¹³⁴.

Pomoc w ramach obszaru A może być przyznana, jeśli operacja realizowana będzie w miejscowościach położonych poza aglomeracjami zdefiniowanymi w Krajowym Programie Oczyszczania Ścieków Komunalnych. Intensywność pomocy wyniesie do 75% (i nie mniej niż 30%) kosztów kwalifikowalnych operacji. Wysokość pomocy nie będzie mogła przekroczyć 1,5 mln zł na obszar gminy w okresie realizacji Programu.

Budżet na interwencję, uwzględniający oba obszary, wynosi 335 mln euro.

Inwestycje w zrównoważoną gospodarkę wodno-ściekową na terenach wiejskich w ramach Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności

W ramach KPO zaprojektowano inwestycję B3.1.1. Inwestycje w zrównoważoną gospodarkę wodno-ściekową na terenach wiejskich. Jej celem jest zwiększenie dostępności infrastruktury wodnokanalizacyjnej na obszarach wiejskich o największych deficytach oraz poprawa jakości życia na tych obszarach poprzez rozwój infrastruktury wodno-kanalizacyjnej. Inwestycja obejmie wsparcie dla nowych podłączeń do infrastruktury wodnej, w tym budowę, rozbudowę lub modernizację systemów zaopatrzenia w wodę lub odprowadzania ścieków na obszarach wiejskich, i ma prowadzić do wzrostu liczby ludności wiejskiej korzystającej z infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej. Wspierane będą również inwestycje związane z promocją racjonalnej gospodarki wodno-ściekowej. W ramach inwestycji będzie możliwość dofinansowania infrastruktury wykorzystującej rozwiązania cyfrowe, np. instalacji/wymiany wodomierzy na urządzenia zdalnego odczytu, tworzenia elektronicznych systemów zarządzania wodą i kanalizacją. Przedsięwzięcie powinno być natomiast realizowane na obszarze znajdującym się poza obszarem aglomeracji.

Budżet na interwencję wynosi 204 mln euro. Minimalna wysokość wsparcia na przedsięwzięcie to 1 mln zł, natomiast maksymalna wysokość wsparcia to 5 mln zł.

2. Budowa sieci zapewniającej szerokopasmowy dostęp do Internetu

• Narodowy Plan Szerokopasmowy

Istota rozwiązań

Narodowy Plan Szerokopasmowy zakłada wspieranie inwestycji w zakresie sieci dostępowych umożliwiających korzystanie z szerokopasmowego Internetu przez odbiorców ostatecznych. Realizacja tego typu przedsięwzięć jest możliwa przy wsparciu funduszy dostępnych w Programie Operacyjnym *Polska Cyfrowa*: Oś priorytetowa I. Powszechny dostęp do szybkiego Internetu, Działanie 1.1. **Wyeliminowanie terytorialnych różnic w możliwości dostępu do szerokopasmowego Internetu o wysokich przepustowościach.**

¹³⁴ W ramach tego obszaru przewiduje się wsparcie inwestycji infrastrukturalnych, które w sposób oddolny, kompleksowy i innowacyjny pozwolą na rozwiązanie istotnego problemu na danym terenie, np. poprawę jakości życia ludności, poszanowanie środowiska przyrodniczego itp.

Wybór inwestycji odbywa się w drodze otwartego konkursu. Dofinansowanie mogą otrzymać projekty realizowane wyłącznie na obszarach, na których nie istnieje sieć NGA¹³⁵, umożliwiającą świadczenie usług dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s do użytkownika końcowego, i najprawdopodobniej nie powstanie na zasadach komercyjnych w ciągu trzech lat. Dopuszczalne są wyłącznie projekty, których głównym celem jest rozmieszczenie sieci dostępowych, a w zakresie sieci szkieletowych i dystrybucyjnych – wyłącznie dofinansowanie części pasywnej.

Efekty rzeczowe

W ramach rozstrzygniętych konkursów dla przedsiębiorców telekomunikacyjnych łącznie zostało zrealizowanych oraz jest w trakcie realizacji **163 projekty. Łączna wartość przedsięwzięć to 7 108,24 mln zł, w tym wkład UE – 3 996,25 mln zł.** Realizacja wszystkich zadań już się rozpoczęła (w okresie do końca 2022 r. zakończyło się 101 inwestycji). Wszystkie inwestycje powinny zostać wykonane do końca 2023 r. Dofinansowanie ma formę dotacji bezzwrotnej.

Tabela 38. Wykaz przedsięwzięć realizowanych w ramach działania 1.1. POPC.

| Województwo | Liczba projektów | Liczba gospodarstw objętych szerokopasmowym dostępem do sieci w ramach realizowanych inwestycji | Koszt całkowity (mln zł) | Dofinansowanie UE (mln zł) |
|--------------------|------------------|---|--------------------------|----------------------------|
| dolnośląskie | 18 | 147 753 | 468,20 | 270,29 |
| kujawsko-pomorskie | 6 | 101 295 | 390,20 | 241,36 |
| lubelskie | 16 | 253 849 | 946,41 | 642,41 |
| lubuskie | 10 | 71 213 | 205,73 | 111,10 |
| łódzkie | 14 | 200 403,50 | 563,20 | 272,63 |
| małopolskie | 8 | 132 127 | 460,15 | 280,18 |
| mazowieckie | 12 | 238 599,50 | 854,74 | 463,35 |
| opolskie | 2 | 51 237 | 200,09 | 93,08 |
| podkarpackie | 15 | 184 824 | 402,53 | 250,51 |
| podlaskie | 5 | 67 548 | 174,86 | 117,01 |
| pomorskie | 6 | 56 067 | 244,11 | 145,30 |

¹³⁵ Definicja pojęcia została zawarta w rozporządzeniu Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 16 września 2015 r. w sprawie udzielania pomocy na rozwój infrastruktury szerokopasmowej w ramach Programu Operacyjnego Polska Cyfrowa na lata 2014-2020 (Dz. U. poz. 1466, z późn. zm.). Zgodnie z § 2 pkt 11 rozporządzenia przez „sieć NGA” należy rozumieć „sieć dostępu nowej generacji”, o której mowa w art. 2 pkt 138 rozporządzenia Komisji (UE) nr 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r. uznającego niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i 108 Traktatu (Dz. Urz. UE L 187 z 26.06.2014, str. 1, z późn. zm.) (tzw. GBER). Definicja zawarta w rozporządzeniu KE brzmi: „sieci dostępu nowej generacji (sieci NGA)” oznaczają zaawansowane sieci, które posiadają co najmniej następujące cechy: a) dostarczają w sposób niezawodny usługi o bardzo dużej szybkości przypadającej na abonenta za pomocą światłowodowego łącza dosyłowego (lub z wykorzystaniem równoważnej technologii), które znajduje się na tyle blisko lokalu użytkownika, aby gwarantować rzeczywistą bardzo wysoką szybkość transmisji, b) umożliwiają świadczenie szeregu zaawansowanych usług cyfrowych, w tym usług konwergentnych opartych wyłącznie na protokole IP oraz (c) zapewniają znacznie wyższe szybkości wysyłania (w porównaniu z podstawowymi sieciami szerokopasmowymi). Na obecnym etapie rozwoju rynku i technologii sieci NGA to: a) światłowodowe sieci dostępowe (FTTx), b) zaawansowane unowocześnione sieci kablowe oraz c) niektóre zaawansowane bezprzewodowe sieci dostępowe zapewniające w sposób niezawodny wysokie szybkości przypadające na abonenta, <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/PL/TXT/?uri=CELEX%3A32014R0651>.

| | | | | |
|---------------------|------------|------------------|-----------------|-----------------|
| śląskie | 8 | 123 815 | 333,18 | 197,30 |
| świętokrzyskie | 9 | 149 579 | 471,37 | 222,01 |
| warmińsko-mazurskie | 5 | 74 347 | 229,64 | 128,58 |
| wielkopolskie | 19 | 204 500 | 733,40 | 299,72 |
| zachodniopomorskie | 10 | 89 195 | 430,43 | 261,42 |
| RAZEM | 163 | 2 146 352 | 7 108,24 | 3 996,25 |

Tabela zawiera wykaz projektów przedsiębiorców telekomunikacyjnych. Sumy danych częściowych mogą odbiegać od wartości globalnych z uwagi na przyjęte zaokrąglenia.

Źródło: Dane Centrum Projektów Polska Cyfrowa.

Dzięki zrealizowanym inwestycjom **2 146 352** gospodarstwa domowe zostaną objęte szerokopasmowym dostępem do sieci o przepustowości co najmniej 30 Mb/s.

- **Perspektywa finansowa 2021-2027**

18 listopada 2022 r. Komisja Europejska zatwierdziła program Fundusze Europejskie na Rozwój Cyfrowy na lata 2021-2027 (FERC). Współfinansowanie projektów polegających na budowie, rozbudowie lub przebudowie sieci szerokopasmowych, realizowanych przez przedsiębiorstwa telekomunikacyjne, przewiduje priorytet I tego programu pn. *Zwiększenie dostępu do ultra-szybkiego internetu szerokopasmowego*.

Celem takich projektów będzie zapewnienie jak najszerszego dostępu do szerokopasmowego Internetu na obszarach, na których nie można korzystać z Internetu o wysokich przepustowościach. Wsparcie pozwoli m.in. na objęcie gospodarstw domowych (rozumianych jako lokale mieszkalne) zasięgiem sieci o przepustowości co najmniej 100 Mb/s, z możliwością jej zwiększenia do prędkości mierzonych w Gb/s.

Ze środków FERC współfinansowane będą projekty szerokopasmowe realizowane przede wszystkim na obszarach, na których sieć zdolna do zapewnienia w sposób niezawodny pobierania danych z prędkością co najmniej 30 Mb/s nie istnieje lub rozwój takiej sieci nie jest planowany w ciągu trzech lat. Alokacja ogółem dla priorytetu I FERC wynosi ponad 1 mld euro (wkład UE – ponad 800 mln euro).

3. Modernizacja i przebudowa sieci ciepłowniczej oraz likwidacja zbiorowych i indywidualnych źródeł tzw. niskiej emisji w budynkach mieszkalnych

- **Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko 2014-2020**

Wynikające z polityk europejskich wytyczne dotyczące poprawy jakości powietrza stanowiły podstawę do przeznaczenia środków UE na inwestycje w infrastrukturę systemów ciepłowniczych i sieci chłodu w ramach Programu Operacyjnego *Infrastruktura i Środowisko 2014-2020*. Środki dostępne w POIiŚ są przeznaczone na następujące działania:

Oś priorytetowa I. Zmniejszenie emisyjności gospodarki / Działanie 1.5 **Efektywna dystrybucja ciepła i chłodu**

Istota rozwiązań

Celem działania jest ograniczenie niskiej emisji, w tym m.in. likwidacja istniejących lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwem stałym, oraz strat na przesyle i dystrybucji. Wsparciem objęte są następujące przedsięwzięcia:

- przebudowa istniejących systemów ciepłowniczych i sieci chłodu,

- budowa przyłączy do istniejących budynków i instalacja węzłów indywidualnych,
- budowa nowych odcinków sieci ciepłej wraz z przyłączami i węzłami ciepłowniczymi,
- podłączenia budynków do sieci ciepłowniczej.

Beneficjentami wsparcia są przedsiębiorcy, jednostki samorządu terytorialnego oraz działające w ich imieniu jednostki organizacyjne, spółdzielnie mieszkaniowe oraz podmioty świadczące usługi publiczne w ramach realizacji obowiązków własnych jednostek samorządu terytorialnego niebędące przedsiębiorcami. Budżet działania pierwotnie wynosił ok. 1,5 mld zł, z czego 700 mln zł przeznaczone zostało na projekty zidentyfikowane wynikające ze Strategii ZIT miast wojewódzkich¹³⁶. Budżet działania został zmniejszony do ok. 1,25 mld zł¹³⁷. Wybór projektów uzyskujących wsparcie UE został dokonany na podstawie konkursu (projekty wynikające z przygotowanych i pozytywnie zweryfikowanych przez NFOŚiGW planów gospodarki niskoemisyjnej) lub w trybie pozakonkursowym, tj. wyboru inwestycji wynikających z planów gospodarki niskoemisyjnej oraz ujętych w strategiach ZIT miast wojewódzkich.

Efekty rzeczowe

Na koniec 2022 r. realizowanych było **39 umów o dofinansowanie** na kwotę **631,5 mln zł** dla projektów wyłonionych w ramach procedury pozakonkursowej. Nie przewiduje się kolejnych naborów w trybie pozakonkursowym.

Dodatkowo, przeprowadzono i zakończono pięć naborów konkursowych. Zgodnie ze stanem na koniec 2022 r. realizowane były **74 umowy o dofinansowanie** na kwotę **ok. 486,6 mln zł**.

Zgodnie z danymi na koniec 2022 r. zawartymi w umowach o dofinansowanie w wyniku wdrażanych w działaniu 1.5 projektów wybudowanych lub zmodernizowanych zostanie ok. 847 km sieci ciepłowniczej¹³⁸. Ostateczne wartości będą znane po zakończeniu realizacji wszystkich inwestycji.

W 2023 r. nie są planowane nabory wniosków o dofinansowanie w ramach działania 1.5 Efektywna dystrybucja ciepła i chłodu¹³⁹.

Oś priorytetowa I. Zmniejszenie emisyjności gospodarki / Działanie 1.6 Promowanie wykorzystywania wysokosprawnej kogeneracji ciepła i energii elektrycznej w oparciu o zapotrzebowanie na ciepło użytkowe / Poddziałanie 1.6.2. **Sieci ciepłownicze i chłodnicze dla źródeł wysokosprawnej kogeneracji**

Istota rozwiązań

Celem działania jest ograniczenie niskiej emisji i strat na przesyle i dystrybucji dla źródeł wysokosprawnej kogeneracji. Do wsparcia kwalifikują się projekty wynikające z planów gospodarki niskoemisyjnej, w ramach których zostanie zapewniona koordynacja pomiędzy inwestycjami dotyczącymi wysokosprawnej kogeneracji, głębokiej i kompleksowej modernizacji energetycznej budynków oraz rozbudowy i modernizacji infrastruktury dystrybucyjnej ciepła.

W ramach tego poddziałania wsparcie jest kierowane na budowę sieci ciepłowniczej lub sieci chłodu (oraz przyłączy) głównie na cele komunalno-bytowe. Beneficjentami wsparcia są przedsiębiorcy, jednostki samorządu terytorialnego, działające w ich imieniu jednostki organizacyjne, podmioty świadczące usługi publiczne w ramach realizacji obowiązków własnych jednostek samorządu terytorialnego niebędące przedsiębiorcami oraz spółdzielnie mieszkaniowe. W przypadku projektów wybieranych poza systemem konkursowym podstawą przyznania dofinansowania było ujęcie inwestycji w Strategii Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych przygotowywanej przez Związki ZIT. Budżet poddziałania pierwotnie wynosił 176,2 mln euro. Został on jednak zmniejszony z uwagi na brak zainteresowania do kwoty ok. 53,8 mln euro.

¹³⁶ Zgodnie ze *Szczegółowym opisem osi priorytetowych POIiŚ 2014-2020* alokacja na działanie 1.5 wynosi 267 193 873 euro.

¹³⁷ Przyjęto średni kurs EBC z 2022 r. na poziomie 1 EUR = 4,6861 PLN.

¹³⁸ Dane pochodzą z systemu teleinformatycznego SL 2014 (stan na 31 grudnia 2022 r.).

¹³⁹ Zgodnie z harmonogramem naboru wniosków w Programie *Infrastruktura i Środowisko* na 2023 rok dostępnym na stronie POIiŚ: <http://www.pois.gov.pl/strony/skorzystaj/harmonogram-naborow-wnioskow/>, obowiązującym od 28 listopada 2022 r.

Efekty rzeczowe

W ramach tego poddziałania przeprowadzono cztery nabory wniosków: trzy konkursy oraz jeden nabór w trybie pozakonkursowym przeznaczony dla zadań ujętych w strategiach ZIT.

W ramach konkursów na koniec 2022 r. realizowane były **2 umowy o dofinansowanie** na kwotę dofinansowania **12,8 mln zł**.

W naborze dla inwestycji wynikających ze strategii ZIT (tryb pozakonkursowy) zakończono kontraktowanie jeszcze w 2017 r. Podpisano w tym zakresie **22 umowy o dofinansowanie** na kwotę **223,6 mln zł**. Pomimo niewyczerpania alokacji przeznaczonej na projekty ujęte w strategiach ZIT nie przewiduje się kolejnych naborów w trybie pozakonkursowym.

Zgodnie z danymi na koniec 2022 r. zawartymi w umowach o dofinansowanie w wyniku wdrażanych projektów w poddziałaniu 1.6.2 wybudowanych zostanie 170,4 km sieci ciepłowniczej¹⁴⁰. Ostateczne wartości będą znane po zakończeniu realizacji wszystkich inwestycji.

W 2023 r. nie są planowane nabory wniosków o dofinansowanie w ramach poddziałania 1.6.2 Sieci ciepłownicze i chłodnicze dla źródeł wysokosprawnej kogeneracji¹⁴¹.

Os priorytetowa I. Zmniejszenie emisyjności gospodarki / Działanie 1.7. Kompleksowa likwidacja niskiej emisji na terenie województwa śląskiego / Poddziałanie 1.7.2. **Efektywna dystrybucja ciepła i chłodu w województwie śląskim**

Istota rozwiązań

Osobna pula środków w wysokości 186,6 mln euro została zarezerwowana w pierwotnym budżecie dla działań z zakresu efektywnej dystrybucji ciepła i chłodu realizowanych na terenie województwa śląskiego. Z uwagi na brak zainteresowania budżet poddziałania został jednak zmniejszony do kwoty ok. 47,4 mln euro.

O dofinansowanie projektów mogli ubiegać się przedsiębiorcy, jednostki samorządu terytorialnego, działające w ich imieniu jednostki organizacyjne, spółdzielnie mieszkaniowe oraz podmioty świadczące usługi publiczne w ramach realizacji obowiązków własnych jednostek samorządu terytorialnego niebędące przedsiębiorcami z obszaru województwa śląskiego.

Efekty rzeczowe

W ramach poddziałania ogłoszone zostały cztery nabory w trybie konkursowym oraz jeden nabór w trybie pozakonkursowym na budowę nowych lub przebudowę istniejących systemów ciepłowniczych i sieci chłodu, podłączeń budynków do sieci ciepłowniczej mających na celu likwidację indywidualnych (lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwem stałym) i zbiorowych źródeł niskiej emisji.

W naborze pozakonkursowym¹⁴² na koniec 2022 r. realizowanych jest **10 umów o dofinansowanie** na kwotę dofinansowania UE wynoszącą **60,1 mln zł**. Nie przewiduje się kolejnych naborów w trybie pozakonkursowym.

W ramach konkursów na koniec 2022 r. realizowane były **23 umowy o dofinansowanie** na kwotę dofinansowania **niemal 152 mln zł**.

Zgodnie z danymi na koniec 2022 r. zawartymi w umowach o dofinansowanie w wyniku wdrażanych projektów w poddziałaniu 1.7.2 wybudowanych zostanie ok. 142 km sieci ciepłowniczej¹⁴³. Ostateczne wartości będą znane po zakończeniu realizacji wszystkich inwestycji.

¹⁴⁰ Dane pochodzą z systemu teleinformatycznego SL 2014 (stan na 31 grudnia 2022 r.).

¹⁴¹ Zgodnie z harmonogramem naboru wniosków w Programie *Infrastruktura i Środowisko* na 2023 rok dostępnym na stronie POIiŚ: <http://www.pois.gov.pl/strony/skorzystaj/harmonogram-naborow-wnioskow/>, obowiązującym od 28 listopada 2022 r.

¹⁴² Nabór pozakonkursowy POIS.01.07.02-IW.04-00-001/16, czas trwania naboru: 3 czerwca 2016 r. – 31 grudnia 2016 r.

¹⁴³ Dane pochodzą z systemu teleinformatycznego SL 2014 (stan na 31 grudnia 2022 r.).

W 2023 r. nie są planowane nabory wniosków o dofinansowanie w ramach poddziałania 1.7.2 Efektywna dystrybucja ciepła i chłodu w województwie śląskim¹⁴⁴.

Oś priorytetowa I. Zmniejszenie emisyjności gospodarki / Działanie 1.7. Kompleksowa likwidacja niskiej emisji na terenie województwa śląskiego / Poddziałanie 1.7.3. **Promowanie wykorzystywania wysokosprawnej kogeneracji ciepła i energii elektrycznej w województwie śląskim**

Istota rozwiązań

Celem działania jest wspieranie wykorzystywania wysokosprawnej kogeneracji ciepła i energii elektrycznej poprzez budowę głównie na cele komunalno-bytowe sieci dystrybucji ciepła i/lub chłodu w celu podłączenia nowych odbiorców (nowych budynków nieposiadających do tej pory źródła ciepła) lub w celu podłączenia przyszłych odbiorców (tereny rozwojowe miasta). Na wskazane w programie inwestycje przeznaczono pierwotnie kwotę ok. 23,8 mln euro. Budżet na ten obszar został zmniejszony do kwoty ok. 14,3 mln euro.

O dofinansowanie projektów mogli ubiegać się przedsiębiorcy, jednostki samorządu terytorialnego, działające w ich imieniu jednostki organizacyjne, spółdzielnie mieszkaniowe oraz podmioty świadczące usługi publiczne w ramach realizacji obowiązków własnych jednostek samorządu terytorialnego niebędące przedsiębiorcami, z obszaru województwa śląskiego.

Efekty rzeczowe

W ramach poddziałania przeprowadzono cztery nabory wniosków: trzy konkursy oraz jeden nabór w trybie pozakonkursowym przeznaczony dla zadań ujętych w strategiach ZIT.

W naborze dla inwestycji wynikających ze strategii ZIT (tryb pozakonkursowy) dla województwa śląskiego (Subregion Centralny) złożono 1 wniosek poprawny pod względem formalnym na kwotę 7,5 mln zł wkładu UE, jednak projekt nie przeszedł kolejnego etapu oceny. Pomimo niewyczerpania alokacji przeznaczonej na projekty ujęte w strategiach ZIT nie przewiduje się kolejnych naborów w trybie pozakonkursowym.

W ramach konkursów na koniec 2022 r. realizowanych było **5 umów o dofinansowanie** na kwotę dofinansowania UE wynoszącą **66,8 mln zł**.

Zgodnie z danymi na koniec 2022 r. zawartymi w umowach o dofinansowanie w wyniku wdrażanych projektów w poddziałaniu 1.7.3 wybudowane zostaną jednostki wysokosprawnej kogeneracji o łącznej mocy 55 MW¹⁴⁵. Ostateczne wartości będą znane po zakończeniu realizacji wszystkich inwestycji.

W 2023 r. nie są planowane nabory wniosków o dofinansowanie w ramach poddziałania 1.7.3 Promowanie wykorzystywania wysokosprawnej kogeneracji ciepła i energii elektrycznej w województwie śląskim¹⁴⁶.

• **Regionalne programy operacyjne na lata 2014-2020**

Istota rozwiązań

W ramach 16 regionalnych programów operacyjnych samorządy przewidziały zadania dotyczące budowy lub modernizacji sieci ciepłowniczej. Działania w tym zakresie obejmowały:

- budowę lub modernizację sieci ciepłowniczej wraz z przyłączami do nieruchomości,
- wymianę źródeł ciepła na paliwa stałe (biomasa i paliwa gazowe),

¹⁴⁴ Zgodnie z harmonogramem naboru wniosków w Programie *Infrastruktura i Środowisko* na 2023 rok dostępnym na stronie POIiŚ: <http://www.pois.gov.pl/strony/skorzystaj/harmonogram-naborow-wnioskow/>, obowiązującym od 28 listopada 2022 r.

¹⁴⁵ Dane pochodzą z systemu teleinformatycznego SL 2014 (stan na 31 grudnia 2022 r.).

¹⁴⁶ Zgodnie z harmonogramem naboru wniosków w Programie *Infrastruktura i Środowisko* na 2023 rok dostępnym na stronie POIiŚ: <http://www.pois.gov.pl/strony/skorzystaj/harmonogram-naborow-wnioskow/>, obowiązującym od 28 listopada 2022 r.

- instalację kolektorów słonecznych do podgrzewania wody użytkowej.

W niektórych województwach (np. kujawsko-pomorskim) nie wydzielono osobnej puli środków na inwestycje w sieć ciepłowniczą. Zadania obejmujące przebudowę systemów grzewczych (wraz z wymianą i przyłączeniem źródła ciepła) często są częścią przedsięwzięcia polegającego na głębokiej, kompleksowej termomodernizacji, modernizacji energetycznej budynków mieszkalnych. Znaczna liczba inwestycji obejmuje też instalacje fotowoltaiczne montowane na budynkach mieszkalnych.

Zakres rzeczowy inwestycji w kontekście sieci ciepłowniczej, dla których przyznano dofinansowanie ze środków UE, dotyczy najczęściej:

- budowy, rozbudowy lub modernizacji sieci ciepłowniczej wraz z przyłączami,
- likwidacji punktowych źródeł energii cieplnej i zastąpienia ich OZE, np. pompami ciepła (powietrznymi), w sytuacji, gdy nie ma możliwości podłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej,
- wymiany źródeł ciepła, tj. starych kotłów, pieców, urządzeń grzewczych na paliwa stałe (kotłów wykorzystujących paliwa gazowe lub biomasę), w sytuacji, gdy nie ma możliwości podłączenia budynków do sieci ciepłowniczej,
- montażu instalacji solarnych dla gospodarstw domowych, tj. mikroinstalacji prosumenckich (instalacji służących podgrzewaniu ciepłej wody użytkowej – kolektorów słonecznych) na potrzeby gospodarstw domowych.

Dodatkowo, w ramach RPO na lata 2014-2020 dostępne są dodatkowe środki z instrumentu REACT-EU na odbudowę polskiej gospodarki po pandemii. Jednym z czterech możliwych obszarów wsparcia przez regiony jest sektor energetyki, na który samorządy 12 województw zadeklarowały kwotę 165 mln euro, czyli około 40% całej puli środków z instrumentu REACT-EU dostępnych na poziomie regionalnym (ok. 419 mln euro). Wsparcie będzie polegało m.in. na budowie nowych jednostek wytwarzania energii elektrycznej i cieplnej z OZE wraz z podłączeniem do sieci dystrybucyjnej oraz wsparciu efektywności energetycznej w budynkach użyteczności publicznej i w budynkach mieszkalnych.

- **Perspektywa finansowa 2021-2027**

Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko

W perspektywie finansowej 2021-2027 interwencja w ramach programu Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko dotyczyć będzie również rozwoju skojarzonej produkcji energii elektrycznej i ciepła w procesie wysokosprawnej kogeneracji (w tym także energii elektrycznej, ciepła i chłodu w procesie trigeneracji) oraz rozwoju systemów ciepłowniczych i chłodniczych (w tym także magazynów energii cieplnej/elektrycznej przyczyniających się do integracji energii z OZE). W przypadku źródeł ciepła systemowego wymiana źródła opartego na węglu na gazowe będzie możliwe tylko w przypadku, gdy zastosowanie OZE nie będzie technicznie lub ekonomicznie wykonalne. Preferowane będą źródła wykorzystujące energię z OZE i ciepła odpadowego. Ponadto wspierana będzie modernizacja już istniejącej sieci w kierunku poprawy efektywności energetycznej oraz realizacja projektów związanych z rozwojem systemów ciepłowniczych. Wsparcie dla magazynów energii będzie możliwe także jako wsparcie samodzielnych inwestycji, choć preferowane będzie połączenie źródła i magazynu w jednym projekcie. Wsparcie w ramach programu mogą otrzymać efektywne systemy ciepłownicze oraz systemy ciepłownicze nieposiadające tego statusu – na inwestycje, których celem jest pozyskanie statusu efektywnego systemu.

Wkład UE na przedsięwzięcia z zakresu infrastruktury ciepłowniczej wynosi ponad 1,18 mld euro.

Regionalne programy operacyjne na lata 2021-2027

W programach regionalnych 2021-2027 działania służące m.in. rozwojowi sieci ciepłowniczych oraz likwidacji źródeł tzw. niskiej emisji w budynkach mieszkalnych będą realizowane w ramach celów wskazanych w omówieniu nowej perspektywy finansowej w kontekście instrumentu 2 w działaniu H.

Równoległe z procesami kompleksowej termomodernizacji budynków będzie realizowana transformacja ciepłownictwa systemowego. W zakresie systemów ciepłowniczych wsparcie będzie ukierunkowane na rozwój sieci ciepłowniczych, inwestycje w źródła systemowe oraz magazyny energii. W przypadku źródeł ciepła systemowego wymiana źródła węglowego na gazowe będzie możliwa tylko w przypadku, gdy zastosowanie OZE nie będzie technicznie lub ekonomicznie wykonalne. Preferowane będą źródła wykorzystujące energię z OZE i ciepła odpadowego. Wspierane będą inwestycje w obrębie systemów efektywnych lub w obrębie systemów będących w fazie transformacji do systemu efektywnego energetycznie.

W ramach interwencji w 16 programach regionalnych budowie, rozbudowie, modernizacji systemów ciepłowniczych/chłodniczych (w tym sieci) wraz z magazynami ciepła będzie mogło posłużyć wsparcie w wysokości prawie 104 mln euro.

4. Budowa / modernizacja dróg lokalnych

- **Program Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020**

Rozwój sieci dróg lokalnych na obszarach wiejskich jest wspierany m.in. ze środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich dostępnych w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.

Działanie M7. Podstawowe usługi i odnowa wsi na obszarach wiejskich / Poddziałanie 7.2. Wsparcie inwestycji związanych z tworzeniem, ulepszaniem lub rozbudową wszystkich rodzajów małej infrastruktury, w tym inwestycji w energię odnawialną i w oszczędzanie energii / Typ operacji: **Budowa lub modernizacja dróg lokalnych** (cel szczegółowy 6B).

Istota rozwiązań

Wsparciem objęte są działania dotyczące budowy lub modernizacji dróg lokalnych łączących jednostki osadnicze z istniejącą siecią drogową, które mają na celu ułatwienie dostępu do usług oraz poprawę dojazdu do pracy na obszarach wiejskich. W ramach tego typu operacji wsparcie kierowane jest do gmin, powiatów lub ich związków.

Efekty rzeczowe

Do końca 2022 r. przeprowadzono nabory wniosków o przyznanie pomocy we wszystkich województwach – w 2 województwach po cztery nabory, w 7 województwach po trzy nabory, w 6 województwach po dwa nabory, a w województwie podkarpackim jeden nabór. W samym 2022 r. przeprowadzono czternaście naborów.

Łącznie złożono 6 316 wniosków (w tym 851 w 2022 r.). Zawarto **2 481 umów o przyznanie pomocy na kwotę 1 756 mln zł ze środków EFRROW** (kwota umów ogółem, łącznie z wkładem krajowym, wynosi 2 760 mln zł). W 2022 r. liczba zawartych umów wzrosła o 171, a kwota o 303 mln zł ze środków EFRROW.

Do końca 2022 r. zrealizowano płatności na kwotę 1 342 mln zł ze środków EFRROW (kwota wydatków ogółem wynosi 2 109 mln zł). W 2022 r. kwota zrealizowanych płatności wzrosła o blisko 45 mln zł ze środków EFRROW (ogółem 71 mln zł).

Zakończono realizację 2 234 operacji, z tytułu których wypłacono **ze środków EFRROW 1 337 mln zł** (ogółem 2 101 mln zł). Najwięcej zakończonych operacji odnotowano w województwie mazowieckim – 288, warmińsko-mazurskim – 216 oraz kujawsko-pomorskim – 200.

Zrealizowane dotychczas (do 31 sierpnia 2022 r.¹⁴⁷) operacje pozwoliły na przebudowę 3 303 km oraz budowę 231 km nowych dróg.

- **Rządowy Fundusz Rozwoju Dróg**

Istota rozwiązań

Instrumentem wspierającym jednostki samorządu terytorialnego w realizacji inwestycji służących poprawie stanu dróg samorządowych jest Rządowy Fundusz Rozwoju Dróg, funkcjonujący w oparciu o przepisy ustawy z 23 października 2018 r. o Rządowym Funduszu Rozwoju Dróg¹⁴⁸. Celem udzielanego wsparcia jest w szczególności poprawa parametrów technicznych lokalnej sieci drogowej i bezpieczeństwa ruchu drogowego, a także zwiększenie atrakcyjności i dostępności terenów inwestycyjnych, w tym o potencjale mieszkaniowym. Źródłami finansowania Funduszu są m.in. wpłaty z budżetu państwa, wpłaty Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej oraz Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe, a także wpłaty z zysku określonych ustawowo jednoosobowych spółek Skarbu Państwa i spółek, w których wszystkie akcje albo udziały są własnością Skarbu Państwa.

Środki Funduszu są przekazywane m.in. na:

- dofinansowanie budowy, przebudowy lub remontu dróg powiatowych (tzw. zadania powiatowe) oraz dróg gminnych (tzw. zadania gminne)¹⁴⁹,
- dofinansowanie budowy mostów lokalizowanych w ciągach dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych (zadania mostowe),
- finansowanie budowy, przebudowy lub remontu dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych o znaczeniu obronnym (zadania obronne),
- dofinansowanie budowy obwodnic w ciągu dróg wojewódzkich (zadania obwodnicowe),
- dofinansowanie budowy, przebudowy lub remontu dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych zarządzanych przez prezydenta miasta na prawach powiatu, będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa (zadania miejskie).

W ramach działań służących rozwojowi dróg gminnych i powiatowych środki przekazywane są na zasadach konkursowych na podstawie wniosków o dofinansowanie składanych przez jednostki samorządu terytorialnego w ramach naborów przeprowadzanych na terenie każdego województwa. Za przeprowadzenie naboru oraz późniejszą ocenę wniosków o dofinansowanie odpowiadają wojewodowie. Ocena wniosków jest dokonywana według kryteriów kwalifikacyjnych. Kryteria określone w ustawie obejmują m.in. zwiększenie dostępności transportowej jednostek administracyjnych, zwiększenie liczby obwodnic w ciągu dróg powiatowych i dróg gminnych, podnoszenie standardów technicznych dróg, poprawę dostępności terenów inwestycyjnych oraz poprawę dostępności terenów objętych przedsięwzięciami lub inwestycjami promieszkaniowymi powiązanymi z przedsięwzięciem infrastrukturalnym dofinansowywanym w ramach instrumentu Grant na Infrastrukturę¹⁵⁰. Ostateczne listy zadań powiatowych i gminnych do dofinansowania z Funduszu zatwierdza Prezes Rady Ministrów. Maksymalne dofinansowanie może wynieść do 80% kosztów realizacji zadania powiatowego albo gminnego (z tym, że wysokość dofinansowania udzielonego na to zadanie nie może przekroczyć kwoty 30 mln zł).

Nabór wniosków, przykładowo, na zadania mostowe, obwodnicowe oraz miejskie jest natomiast realizowany przez ministra właściwego do spraw transportu. Listy zadań rekomendowanych do

¹⁴⁷ Najbardziej aktualne dostępne dane.

¹⁴⁸ Dz. U. z 2022 r. poz. 505, z późn. zm.

¹⁴⁹ W ramach realizacji zadań powiatowych i gminnych mogą być też w szczególności dofinansowane zadania mające na celu wyłącznie poprawę bezpieczeństwa niechronionych uczestników ruchu, polegające w szczególności na budowie, przebudowie lub remoncie dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów, dróg dla rowerów, przejść dla pieszych, przejazdów dla rowerów, peronów przystankowych wraz z dojazdami do tych peronów oraz zadania polegające wyłącznie na remoncie dróg powiatowych lub gminnych.

¹⁵⁰ Instrument uwzględniony w ramach instrumentu 3 w działaniu H Narodowego Programu Mieszkaniowego.

dofinansowania są zatwierdzane przez Prezesa Rady Ministrów (z wyłączeniem listy zadań mostowych, którą zatwierdza minister właściwy do spraw transportu). Samorząd województwa może otrzymać dofinansowanie takiego zadania w wysokości do 80% kosztów jego realizacji. W przypadku zadań obwodnicowych kwota przyznanych środków nie może być jednak większa niż 100 mln zł, a w przypadku zadań miejskich – 30 mln zł.

Efekty rzeczowe¹⁵¹

Dane za 2022 r.

W ramach działań służących rozwojowi dróg gminnych w 2022 r. Prezes Rady Ministrów zatwierdził **1 698 projektów dotyczących 1 852,65 km dróg na łączną kwotę dofinansowania blisko 1 516,00 mln zł.**

Przedstawione wyżej pierwotne dane odnośnie do liczby zadań gminnych oraz kwot dofinansowania z listy zatwierdzonej przez Prezesa Rady Ministrów mogły jednak podlegać w ciągu roku zmianom w związku z oszczędnościami występującymi w przypadku rezygnacji wnioskodawców z udzielonego dofinansowania lub w wyniku przeprowadzonych postępowań przetargowych. Na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 października 2018 r. o Rządowym Funduszu Rozwoju Dróg do 31 stycznia wojewodowie przedstawiają ministrowi właściwemu do spraw transportu sprawozdania z realizacji zadań powiatowych i gminnych za rok poprzedni. W terminie do 30 kwietnia 2023 r. minister właściwy do spraw transportu przedstawi natomiast Prezesowi Rady Ministrów zbiorcze sprawozdanie z realizacji zadań, na które zostało udzielone dofinansowanie, w podziale na poszczególne województwa, według stanu na 31 grudnia 2022 r. Efekty za 2022 r. będą zatem znane po zakończeniu prac nad niniejszym dokumentem¹⁵².

Ponadto w 2022 r. został przeprowadzony nabór wniosków¹⁵³ o dofinansowanie budowy, przebudowy lub remontu dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych zarządzanych przez prezydenta miasta na prawach powiatu, będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa.

Dane za 2021 r.

W ramach działań służących rozwojowi dróg gminnych w 2021 r. Prezes Rady Ministrów zatwierdził **1 567 projektów** dotyczących **1 796 km dróg** na łączną kwotę dofinansowania **blisko 1 463,10 mln zł.** Do końca 2021 r. jednostki samorządu terytorialnego zakończyły i rozliczyły **548 zadań gminnych** z kwotą dofinansowania **ok. 403,90 mln zł** i łączną długością dofinansowanych dróg **ok. 619 km.**

Ponadto, w 2021 r. wojewodowie przeprowadzili nabory wniosków o dofinansowania zadań mających na celu poprawę bezpieczeństwa ruchu pieszych w obszarze oddziaływania przejść dla pieszych. Łączna wartość środków RFRD przyznanych w 2021 r. na realizację zadań mających na celu wyłącznie poprawę bezpieczeństwa pieszych na drogach powiatowych lub gminnych wyniosła 524,8 mln zł. Biorąc pod uwagę wyłącznie efekty na drogach gminnych, w realizacji było łącznie **1 840 przejść dla pieszych na drogach gminnych w ramach 1 185 zadań.** Do końca 2021 r. jednostki samorządu terytorialnego zakończyły i rozliczyły w naborze głównym **21 zadań gminnych** z łączną kwotą dofinansowania **ok. 1,98 mln zł** i łączną liczbą przejść **31**¹⁵⁴.

¹⁵¹ Sprawozdania z realizacji zadań, na które zostało udzielone dofinansowanie ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Dróg w latach 2019, 2020 i 2021, są dostępne na stronie internetowej Ministerstwa Infrastruktury (<https://www.gov.pl/web/infrastruktura/rzadowy-fundusz-rozwoju-drog---dawniej-fundusz-drog-samorzadowych>).

¹⁵² Ostateczne rozliczenie środków udzielonych z Funduszu w 2022 r. na realizację zadań drogowych gminnych może nastąpić dopiero po zakończeniu i rozliczeniu przez beneficjentów zadań z listy zatwierdzonej na 2022 r. Wynika to z samej konstrukcji Funduszu, który umożliwia zarówno realizację zadań jednorocznych, jak i zadań wieloletnich. Zadania finansowane w trybie jednorocznym mogą być realizowane na przełomie dwóch lat kalendarzowych. Beneficjenci nie są zatem zobowiązani do wykorzystywania przyznanych środków do końca roku, w którym zorganizowano nabór. Realizacja zadań wieloletnich, dla których czas realizacji jest dłuższy niż 12 miesięcy, umożliwia zaś otrzymanie dofinansowania w każdym roku realizacji zadania. Zadania rozpoczęte w 2022 r. mogą być zatem kontynuowane w kolejnych latach.

¹⁵³ Dane dotyczące listy zadań miejskich nie były znane w okresie przygotowywania Sprawozdania.

¹⁵⁴ Ostateczne rozliczenie środków Funduszu z 2021 r. może nastąpić dopiero po zakończeniu i rozliczeniu przez beneficjentów wszystkich zadań mających na celu wyłącznie poprawę bezpieczeństwa ruchu pieszych w obszarze oddziaływania przejść dla pieszych z list zatwierdzonych na 2021 r.

5. Inne instrumenty wsparcia tworzenia infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu

• Grant na Infrastrukturę

Istota rozwiązań

Instrument wsparcia gmin w zakresie finansowania przedsięwzięć infrastrukturalnych został wprowadzony w wyniku zmian w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń¹⁵⁵ dokonanych przez ustawę z dnia 16 grudnia 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości¹⁵⁶.

Począwszy od 1 kwietnia 2021 r. gminy oraz związki międzygminne mogą ubiegać się o bezzwrotne finansowe wsparcie na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na budowie lub przebudowie komunalnej infrastruktury technicznej (gminne drogi, ulice, mosty, wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizacja, wysypiska odpadów komunalnych, lokalny transport drogowy) i społecznej (w zakresie ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji, kultury, w tym bibliotek gminnych, kultury fizycznej, rekreacji, zieleni miejskiej).

Finansowe wsparcie udzielane jest ze środków Funduszu Dopłat pod warunkiem, że dane przedsięwzięcie infrastrukturalne będzie powiązane przynajmniej z jednym przedsięwzięciem lub inwestycją o charakterze promieszkaniowym, o których mowa w¹⁵⁷:

- ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (instrument 4 w działaniu E Narodowego Programu Mieszkaniowego),
- ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (instrumenty 2 i 3 w działaniu E Narodowego Programu Mieszkaniowego),
- ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (instrument 1 w działaniu G Narodowego Programu Mieszkaniowego),
- ustawie z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt” (instrument 1 w działaniu D Narodowego Programu Mieszkaniowego).

Wysokość bezzwrotnego wsparcia jest równa iloczynowi 10% kosztów przedsięwzięcia infrastrukturalnego oraz liczby przedsięwzięć lub inwestycji o charakterze promieszkaniowym, powiązanych z przedsięwzięciem infrastrukturalnym (z wyjątkami wskazanymi ustawowo).

Efekty rzeczowe

W 2022 r. Bank Gospodarstwa Krajowego, który prowadzi działania finansowe i operacyjne związane z obsługą wniosków, zakwalifikował **1 wniosek** o finansowe wsparcie na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na budowie lub przebudowie komunalnej infrastruktury technicznej na kwotę dofinansowania **818,19 tys. zł**. Wniosek dotyczył realizacji przedsięwzięcia w postaci dróg i ulic gminnych.

¹⁵⁵ Po zmianie tytułu: *ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych*.

¹⁵⁶ Po zmianie tytułu: *ustawa z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt”*.

¹⁵⁷ Od 1 marca 2023 r. katalog ten obejmuje także inwestycję mieszkaniową w rozumieniu ustawy z dnia 4 listopada 2022 r. o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych, realizowaną z wykorzystaniem nieruchomości, której dotyczy zgoda gminy na udzielenie bonifikaty (instrument 2 w działaniu C Narodowego Programu Mieszkaniowego).

I. Polityka senioralna: jakościowa i ilościowa optymalizacja zasobów mieszkaniowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą stosownie do specyfiki wyzwań zmieniającej się struktury wiekowej społeczeństwa

Celem tego działania jest poprawa dostępności mieszkań dla osób starszych, w tym poprawa warunków zamieszkiwania tych osób w istniejącym zasobie mieszkalnym. Realizacja celu odbywa się poprzez wdrożenie zintegrowanego programu działań polityk społecznej i mieszkaniowej, stanowiących odpowiedź na problemy zamieszkiwania osób starszych oraz specyfikę potrzeb mieszkaniowych seniorów.

Działania legislacyjne

- 1) uchwała nr 161 Rady Ministrów z dnia 26 października 2018 r. w sprawie przyjęcia dokumentu „Polityka społeczna wobec osób starszych 2030. BEZPIECZEŃSTWO – UCZESTNICTWO – SOLIDARNOŚĆ”¹⁵⁸;
- 2) Rządowy Program Dostępność Plus na lata 2018-2025;
- 3) ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych;
- 4) ustawa z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

2. Rządowy Program Dostępność Plus na lata 2018-2025

Istota rozwiązań

Rządowy Program Dostępność Plus na lata 2018-2025 został przyjęty uchwałą Rady Ministrów w dniu 17 lipca 2018 r.

Program w sposób kompleksowy ujmuje tematykę dostępności. Jego celem jest zapewnienie swobodnego dostępu do dóbr, usług oraz możliwości udziału w życiu społecznym i publicznym osób o szczególnych potrzebach, w tym seniorów. Koncentruje się na działaniach służących dostosowaniu przestrzeni publicznej, architektury, transportu i produktów do wymagań wszystkich obywateli. Przewiduje także działania mające na celu poprawę otoczenia prawnego i organizacyjnego, które ma wpływ na upowszechnianie rozwiązań z zakresu projektowania uniwersalnego.

Efekty rzeczowe

Najistotniejszym z punktu widzenia dostępności zasobów budowlanych dla osób starszych jest działanie nr 1, *Budynki bez barier*. Obejmuje ono zarówno działania legislacyjne jak i wsparcie finansowe inwestycji poprawiających dostępność.

Elementem Programu Dostępność Plus są prace nad nowelizacją przepisów prawa budowlanego, która zapewni trwałe, pozytywne zmiany w budownictwie mieszkaniowym pod względem dostępności. W 2022 r. kontynuowano prace nad projektem nowego rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Projekt ten zakłada szereg zmian służących zapewnieniu większej dostępności nowych i remontowanych inwestycji. Przewiduje się m.in. obowiązek wyposażenia w windę budynku użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego mającego dwie lub więcej kondygnacji oraz budynku mieszkalnego wielorodzinnego mającego trzy lub więcej kondygnacji, a także inne rozwiązania ułatwiające funkcjonowanie osobom z niepełnosprawnością wzroku, ruchu czy słuchu oraz seniorom (m.in. obowiązek budowy części lokali dostępnych dla osób z niepełnosprawnościami). W 2022 r. odbyły się konsultacje publiczne i opiniowanie projektu rozporządzenia. W grudniu 2022 r. projekt

¹⁵⁸ M. P. poz. 1169.

rozporządzenia był na końcowym etapie przygotowania przed przekazaniem do Rządowego Centrum Legislacji w celu rozpatrzenia przez komisję prawniczą.

W 2022 r. kontynuowana była także działalność powołanego na mocy ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami¹⁵⁹ Funduszu Dostępności (FD), przeznaczonego na pożyczki na poprawę dostępności w budynkach użyteczności publicznej i mieszkalnictwa wielorodzinnego. Z Funduszu udzielane są częściowo umarzalne (do 40%) preferencyjne pożyczki na inwestycje związane z zapewnieniem dostępności w budynkach, np. montaż lub wymianę windy w budynkach wielokondygnacyjnych lub instalację uchwytów i poręczy, podjazdów, mechanizmów automatycznego otwierania drzwi i okien czy wideofonów. Inwestycje objęte wsparciem mogą dotyczyć przebudowy, rozbudowy lub modernizacji budynków oraz terenów bezpośrednio wokół nich, których zagospodarowanie warunkuje dostępność. Finansowaniem można objąć zakup prac i materiałów budowlanych oraz środków trwałych i projektów technicznych niezbędnych do realizacji inwestycji.

Do końca 2022 r. złożono **209 wniosków** o udzielenie pożyczki z FD na łączną kwotę **207,9 mln zł** oraz zawarto **189 umów** na łączną kwotę **120,6 mln zł**. Ponadto przy wsparciu środków z FD zakończono realizację **92 inwestycji** na łączną kwotę **22,9 mln zł**.

Finansowanie udzielane przez BGK może być połączone z dotacją ze środków Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych (PFRON), które służą obniżeniu kosztów realizacji inwestycji poprawiającej dostępność. Dofinansowanie mogą uzyskać gminy, towarzystwa budownictwa społecznego, społeczne inicjatywy mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe i spółdzielnie mieszkaniowe, zarządzające w wielorodzinnym budynku mieszkalnym. Wsparciem ze środków PFRON mogą być objęte planowane lub już realizowane inwestycje zapewniające dostępność do co najmniej dwóch lokali, w których mieszkają osoby niepełnosprawne. Środki te są kierowane wyłącznie do beneficjentów pożyczek z BGK i pozwalają na obniżenie kapitału pożyczki pozostającej do spłaty.

W 2022 r. PFRON kontynuował też realizację projektu pn. *Usługi indywidualnego transportu door-to-door oraz poprawa dostępności architektonicznej wielorodzinnych budynków mieszkalnych*. W 2022 r. na jego realizację wypłacono środki w łącznej wysokości **12,7 mln zł**. W ramach realizowanych projektów grantowych wprowadzono **58 usprawnień** architektonicznych w budynkach wielorodzinnych, z których korzysta **249 mieszkańców**. Ponadto w 2022 r. PFRON rozpoczął realizację programu pn. *Samodzielność – Aktywność – Mobilność!* dotyczącego m.in. mieszkalnictwa dla osób z niepełnosprawnościami. W module B przewiduje się dofinansowania do zamiany mieszkania obciążonego barierami architektonicznymi dla osób z dysfunkcją narządu ruchu. W ciągu trzech lat ze wsparcia na łączną kwotę 150 mln zł ma skorzystać co najmniej 2,5 tys. osób. W 2022 r. rozpoczęto I nabór wniosków do programu, który potrwa do końca 2023 r.

Dodatkowo, w 2022 r. w projekcie pn. *Akademia Dostępności* ruszyły szkolenia dla 3,5 tys. pracowników administracji publicznej wykonujących zadania związane z planowaniem przestrzennym i procesem inwestycyjno-budowlanym (grono adresatów obejmuje kadry planowania przestrzennego, w tym pracowników gmin biorących udział w postępowaniu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu oraz opracowujących projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, służby konserwatorskie, pracowników organów administracji architektoniczno-budowlanej, inżynierów budownictwa, infrastruktury i drogownictwa). W 2022 r. przeszkolono **309 osób**, a na realizację projektu wydano **364 tys. zł** (alokacja na cały okres realizacji projektu wynosi 5 mln zł).

¹⁵⁹ Dz. U. z 2022 r. poz. 2240.

3. Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych¹⁶⁰

Istota rozwiązań

Ustawa z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa wprowadziła zmiany m.in. w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń¹⁶¹, które mają stanowić zachętę do realizacji inwestycji mieszkaniowych uwzględniających potrzeby osób starszych w ramach instrumentów wspierających budownictwo socjalne, komunalne i czynszowe. Jednym z priorytetów instrumentu jest przygotowanie warunków do jak najdłuższego przebywania seniorów w dotychczasowym miejscu zamieszkania, pozostawania w samodzielności, z dostępem – w miarę potrzeb – do specjalistycznej pomocy.

Instrument ma na celu umożliwienie finansowania budowy dodatkowych powierzchni użytkowych służących zaspokajaniu potrzeb osób starszych (np. pomieszczeń rekreacyjnych, ambulatoryjnych). Pomieszczenia będą mogły być wykorzystywane przez najemców pozostałych lokali mieszkalnych. Uzyskanie finansowego wsparcia na tworzenie dodatkowych powierzchni użytkowych przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb osób starszych jest uzależnione od przeznaczania lokali mieszkalnych. Docelową grupę najemców tych lokali mają stanowić osoby, które ukończyły 60. rok życia. Beneficjenci wsparcia przekazują we wniosku o finansowe wsparcie informacje o liczbie lokali mieszkalnych, których pierwszymi najemcami będą osoby starsze w rozumieniu tej ustawy.

Efekty rzeczowe

W ramach programu budownictwa socjalnego i komunalnego w 2022 r. Bank Gospodarstwa Krajowego zakwalifikował **18 wniosków** o finansowe wsparcie na **łącną kwotę dofinansowania 56,1 mln zł**. W wyniku zakwalifikowanych przedsięwzięć powstanie **170 lokali mieszkalnych**, których docelową grupę najemców będą stanowić osoby starsze.

4. Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa¹⁶²

Istota rozwiązań

W ramach programu społecznego budownictwa czynszowego przewidziane są również rozwiązania dla osób starszych. Dzięki nim premiovane są przedsięwzięcia dedykowane osobom starszym. Ponadto finansowana jest budowa dodatkowych powierzchni użytkowych, które będą służyły zaspokajaniu potrzeb osób starszych (np. pomieszczeń rekreacyjnych, ambulatoryjnych), jak również będą mogły być wykorzystywane przez pozostałych najemców.

Efekty rzeczowe

W 2022 r. w XII edycji programu („edycja wiosenna”) w ramach zakwalifikowanych wniosków zaplanowano budowę **223 lokali** dla osób starszych, natomiast w XIII edycji programu („edycja jesienna”) – budowę **172 lokali** przeznaczonych dla osób starszych.

¹⁶⁰ Instrument 2 w działaniu E Narodowego Programu Mieszkaniowego.

¹⁶¹ Po zmianie tytułu: *ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych*.

¹⁶² Instrument 4 w działaniu E Narodowego Programu Mieszkaniowego.

4. Rada Mieszkalnictwa

W ramach realizacji Narodowego Programu Mieszkaniowego przewidziano powołanie organu doradczo-oceniającego przy Prezesie Rady Ministrów, odpowiedzialnego m.in. za analizę działań podejmowanych w ramach Programu oraz formułowanie rekomendacji zmian programowych i legislacyjnych w tym zakresie. W efekcie utworzono Radę Mieszkalnictwa¹⁶³, organ pomocniczy Prezesa Rady Ministrów. Członkami Rady są:

- Minister Rozwoju i Technologii – jako przewodniczący,
- Minister Aktywów Państwowych,
- Minister Finansów,
- Minister Infrastruktury,
- Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego,
- Minister Rodziny i Polityki Społecznej,
- Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi,
- przedstawiciel Prezesa Rady Ministrów w randze sekretarza stanu,
- przedstawiciel Ministra Rozwoju i Technologii odpowiedzialny za sprawy mieszkalnictwa,
- Prezes Rządowego Centrum Legislacji,
- Prezes Krajowego Zasobu Nieruchomości,
- Prezes Zarządu Banku Gospodarstwa Krajowego,
- Prezes Zarządu PFR Nieruchomości S.A.,
- sekretarz Rady – osoba wyznaczona przez przewodniczącego Rady (bez prawa udziału w głosowaniu).

Zadaniem Rady jest koordynowanie działań służących realizacji polityki mieszkaniowej Rady Ministrów, mających na celu w szczególności:

- 1) przyspieszenie procedur administracyjnych związanych z realizacją inwestycji mieszkaniowych,
- 2) zwiększenie podaży gruntów pod inwestycje mieszkaniowe, a w rezultacie zwiększenie podaży mieszkań,
- 3) obniżenie kosztów inwestycji mieszkaniowych, a w rezultacie obniżenie cen mieszkań,
- 4) optymalizację mechanizmów wsparcia mieszkalnictwa w taki sposób, aby pomoc państwa docierała do najbardziej potrzebujących.

Ponadto do zadań Rady należy m.in.:

- 1) inicjowanie i koordynowanie prac analitycznych, koncepcyjnych i wdrożeniowych, związanych z realizacją polityki mieszkaniowej Rady Ministrów, oraz monitorowanie przebiegu realizacji tych prac,
- 2) opracowywanie rekomendacji innych działań służących realizacji polityki mieszkaniowej Rady Ministrów, w tym dotyczących niezbędnych zmian legislacyjnych,
- 3) monitorowanie przebiegu działań służących realizacji polityki mieszkaniowej Rady Ministrów,
- 4) wykonywanie innych zadań powierzonych przez Prezesa Rady Ministrów.

¹⁶³ Zarządzenie nr 11 Prezesa Rady Ministrów z dnia 29 stycznia 2018 r. w sprawie Rady Mieszkalnictwa (M. P. poz. 129, z późn. zm.).

W wyniku analizy działań podjętych w początkowym okresie wdrażania Narodowego Programu Mieszkaniowego i zmian zachodzących w przestrzeni rynkowej oraz dyskusji członków Rady sformułowane zostały kierunkowe rekomendacje w zakresie prowadzonej polityki mieszkaniowej, które zostały przyjęte przez Radę 14 lutego 2018 r. Przedmiotowe rekomendacje oraz ustalenia dokonane przez członków Rady stały się podstawą do zainicjowania działań legislacyjnych właściwych organów.

W 2022 r. nie odbyło się żadne posiedzenie Rady Mieszkalnictwa.

5. Inne działania korespondujące z realizacją celów Narodowego Programu Mieszkaniowego

| Obszar priorytetowy / działania / organ odpowiedzialny | Realizacja celów Narodowego Programu Mieszkaniowego | | |
|--|--|--|---|
| | Cel 1. Zwiększenie dostępu do mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych | Cel 2. Zwiększenie możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym ze względu na niskie dochody | Cel 3. Poprawa warunków mieszkaniowych społeczeństwa, stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz zwiększenie efektywności energetycznej |
| I. Dostępne mieszkania | | | |
| 1. Pomoc dla osób dotkniętych skutkami klęsk żywiołowych (MSWiA, MRiT) | | x | |
| 2. Utrzymanie preferencyjnej stawki VAT w budownictwie mieszkaniowym (MF) | x | | x |
| 3. Program wspierania budownictwa ekologicznego – Program Priorytetowy „Efektywne wykorzystanie energii. Dopłaty do kredytów na budowę domów energooszczędnych” ¹⁶⁴ (MKiŚ) | x | | x |
| 4. Realizacja projektu strategicznego pn. „Budownictwo drewniane” ¹⁶⁵ (MKiŚ) | x | x | x |
| 5. Program priorytetowy „Poprawa efektywności energetycznej. Dofinansowanie budowy drewnianych domów energooszczędnych” (MKiŚ) | x | | x |
| 6. Finansowe wsparcie rodzin z dziećmi w ramach programu „Rodzina 500+” (MRiPS) | x | x | x |
| 7. Kontynuowanie instrumentów wspomagających kredytobiorców hipotecznych, którzy okresowo znaleźli się w sytuacji uniemożliwiającej regularną obsługę kredytu (Fundusz Wsparcia Kredytobiorców) (MF) | | x | |
| 8. Zakwaterowanie Sił Zbrojnych (MON) | x | | x |
| II. Stabilne i efektywne finansowanie | | | |
| 9. Określenie zamkniętych ram czasowych ponoszenia wydatków budżetowych z tytułu refundacji premii gwarancyjnych oraz wprowadzenia nowych tytułów wydatkowych w większym zakresie odnoszących się do poprawy efektywności energetycznej w istniejącym zasobie mieszkaniowym (MRiT, MF) | x | x | x |

¹⁶⁴ Działanie zostało przyjęte przez Radę Ministrów pn. *Program wspierania budownictwa ekologicznego (instrument NFOŚiGW)*.

¹⁶⁵ Działanie zostało przyjęte przez Radę Ministrów pn. *Program wsparcia energooszczędnego budownictwa drewnianego*.

| | | | |
|--|---|---|---|
| 10. Zapewnienie finansowania zobowiązań budżetu wynikających z poprzednio istniejących programów mieszkaniowych (dopłaty do oprocentowania kredytów udzielanych w ramach programu „Rodzina na swoim”, wypłata dofinansowania wkładu własnego oraz dodatkowego wsparcia w formie obniżenia salda kredytu w ramach programu „Mieszkanie dla młodych”) (MRiT) | x | | |
| 11. Wygaszenie po 2018 r. programu „Mieszkanie dla młodych” (w części dotyczącej dofinansowania wkładu własnego) oraz programu zwrotu części wydatków na zakup materiałów budowlanych w związku z budową domu jednorodzinnego (MRiT) | x | | |
| III. Nowoczesne, efektywne energetycznie i bezpieczne mieszkania | | | |
| 12. Przeprowadzenie badania stanu technicznego zasobów mieszkaniowych wybudowanych w technologii wielkopłytowej (MRiT) | | | x |
| 13. Finansowanie inwestycji termomodernizacyjnych ze środków Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska oraz środków Wojewódzkich Funduszy Ochrony Środowiska (MKiŚ) | | | x |
| 14. Wdrażanie rozwiązań wspierających rewitalizację miast, związanych z mieszkalnictwem, innych niż działania skoncentrowane na stanie technicznym zasobów mieszkaniowych (MFiPR, MRiT) | | | x |
| 15. Wsparcie tworzenia infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu (MFiPR, MKiŚ, MRiRW, MI, MRiT) | x | | x |
| 16. Prowadzenie monitoringu oceniającego ekspozycję na związki chemiczne w środowisku zewnętrznym, miejscu pracy, zamieszkania, rekreacji oraz nauki (MZ) | | | x |
| IV. Dobre prawo | | | |
| 17. Inwentaryzacja zasobów gruntowych Skarbu Państwa i przekazanie ich do podmiotu realizującego politykę mieszkaniową państwa (MRiT) | x | x | |
| 18. Dostosowanie szkolnictwa branżowego do aktualnych wymogów rynku budowlanego ¹⁶⁶ (MEiN, MRiT) | x | | x |
| 19. Promocja innowacji i postępu technologicznego w budownictwie (MRiT, MFiPR) | x | x | x |
| 20. Poprawa bezpieczeństwa konsumentów na rynku mieszkaniowym - przegląd rozwiązań prawnych i wprowadzenie zmian zapewniających ochronę praw konsumenta w transakcjach mieszkaniowych (prawa nabywców lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych, w tym również na etapie użytkowania zakupionego mieszkania) (UOKiK, MRiT, MS) | x | x | x |
| 21. Przegląd regulacji dotyczących finansowania rynku mieszkaniowego przez banki hipoteczne i rozwój rynku listów zastawnych, rozwój rynku wtórnego wierzycelności hipotecznych oraz finansowania rynku mieszkaniowego przez | x | | x |

¹⁶⁶ Działanie zostało przyjęte przez Radę Ministrów pn. *Dostosowanie szkolnictwa zawodowego do aktualnych wymogów rynku budowlanego.*

| | | | |
|--|---|---|--|
| fundusze inwestycyjne, w tym możliwość wprowadzenia na rynek polski specjalistycznych funduszy nieruchomościowych i REIT (MF, MRiT) | | | |
| 22. Analiza możliwości wprowadzenia instytucji długu gruntowego, jako alternatywnej w stosunku do hipoteki formy zabezpieczenia wierzytelności (MS) | x | | |
| 23. Przetestowanie i upowszechnienie funkcjonowania koncepcji Społecznej Agencji Najmu (SAN) w polskich warunkach prawno-instytucjonalnych w ramach Programu Operacyjnego Wiedza Edukacja Rozwój (PO WER) współfinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego (MFiPR, MRiT) | x | x | |

5.1. Dostępne mieszkania

| | |
|--|--|
| Działanie I.1 | Pomoc dla osób dotkniętych skutkami klęsk żywiołowych |
| Podmiot odpowiedzialny za realizację działania | Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji, Ministerstwo Rozwoju i Technologii, Bank Gospodarstwa Krajowego |
| Cel działania oraz opis instrumentów (zadań) | |
| <p>Zasady stosowania dopłat do oprocentowania kredytów udzielanych przez banki na usuwanie skutków powodzi, osuwisk ziemnych i huraganów zostały określone w ustawie uchwalonej po powodzi w 1997 r.¹⁶⁷. Kredyty udzielane są właścicielom lub zarządcom budynków mieszkalnych, lokali mieszkalnych oraz obiektów infrastruktury technicznej towarzyszących budownictwu mieszkaniowemu, zniszczonych lub uszkodzonych przez powódź, osuwiska ziemi i huragany. Pomoc finansowa udzielana jest w formie dopłat do oprocentowania kredytów bankowych ze środków budżetu państwa właścicielom i zarządcom budynków mieszkalnych, którzy ponieśli straty w wyniku skutków powodzi, osuwisk ziemnych i huraganów. Oprocentowanie płacone przez kredytobiorcę wynosi 2% w skali roku, natomiast dopłaty pochodzą z rezerwy celowej budżetu państwa na przeciwdziałanie i usuwanie skutków klęsk żywiołowych. Kredyty mogą być udzielane na:</p> <ul style="list-style-type: none">– remont lokalu mieszkalnego,– remont lub odtworzenie budynku mieszkalnego,– remont lub odtworzenie części budynku mieszkalnego, stanowiącej współwłasność właścicieli lokali znajdujących się w tym budynku,– remont lub odtworzenie obiektu infrastruktury technicznej,– odtworzenie budynku mieszkalnego lub obiektu o podobnych parametrach w innym miejscu, gdy odtworzenie budynku lub obiektu w tym samym miejscu jest niemożliwe albo nieuzasadnione ze względu na zagrożenie przez żywioł,– zakup lokalu mieszkalnego albo budynku mieszkalnego o podobnych parametrach, jeżeli ich remont lub odtworzenie jest na skutek kataklizmu niemożliwe albo nieuzasadnione ze względu na zagrożenie takim zdarzeniem. <p>Program udzielania preferencyjnych kredytów mieszkaniowych realizowany jest przez Bank Gospodarstwa Krajowego oraz przez banki, które zawarły z nim stosowne umowy.</p> | |
| Działania podjęte w 2022 r. | |
| <p>W 2022 r. Minister Rozwoju i Technologii nie wnioskował do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji o przyznanie środków finansowych z rezerwy celowej pn. <i>Przeciwdziałanie i usuwanie skutków klęsk żywiołowych</i> (...) na dopłaty do oprocentowania kredytów bankowych właścicielom i zarządcom budynków mieszkalnych, którzy ponieśli straty w wyniku skutków powodzi, osuwisk ziemnych i huraganów.</p> <p>Minister Rozwoju i Technologii przekazał natomiast Bankowi Gospodarstwa Krajowego środki w wysokości 545,64 zł na pokrycie zobowiązań z tytułu realizacji programu dopłat do oprocentowania kredytów udzielanych przez banki na usuwanie skutków powodzi właścicielom i zarządcom budynków</p> | |

¹⁶⁷ Ustawa z dnia 8 lipca 1999 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielonych na usuwanie skutków powodzi (Dz. U. poz. 690, z późn. zm.).

mieszkalnych, którzy ponieśli straty w wyniku skutków powodzi, osuwisk ziemnych i huraganów. Zgodnie z danymi BGK według stanu na koniec III kwartału 2022 r.¹⁶⁸ nie ma kredytów obsługiwanych w ramach programu.

Działania planowane do podjęcia w 2023 r.

Program ma interwencyjny charakter i powinien być kontynuowany. Działanie (ewentualne przyznanie środków finansowych z właściwej rezerwy celowej) zostanie podjęte przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na wniosek Ministra Rozwoju i Technologii.

¹⁶⁸ Najbardziej aktualne dostępne dane.

| | |
|--|--|
| Działanie I.2 | Utrzymanie preferencyjnej stawki VAT w budownictwie mieszkaniowym |
| Podmiot odpowiedzialny za realizację działania | Ministerstwo Finansów |
| Cel działania oraz opis instrumentów (zadań) | |
| <p>Stawkę obniżoną podatku VAT w wysokości 8% stosuje się do dostawy, budowy, remontu, modernizacji, termomodernizacji, przebudowy lub robót konserwacyjnych dotyczących obiektów budowlanych lub ich części zaliczonych do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym.</p> <p>Ponadto obniżoną do wysokości 8% stawkę podatku VAT stosuje się do robót konserwacyjnych dotyczących:</p> <ul style="list-style-type: none"> – obiektów budownictwa mieszkaniowego lub ich części, z wyłączeniem lokali użytkowych, – lokali mieszkalnych w budynkach niemieszkalnych sklasyfikowanych w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w dziale 12 <p>w zakresie, w jakim wymienione roboty nie są objęte tą stawką na podstawie art. 41 ust. 12 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług¹⁶⁹.</p> | |

¹⁶⁹ Dz. U. z 2022 r. poz. 931, z późn. zm.

| | |
|---|---|
| Działanie I.3 | Program wspierania budownictwa ekologicznego – Program Priorytetowy „Efektywne wykorzystanie energii. Dopłaty do kredytów na budowę domów energooszczędnych” |
| Podmiot odpowiedzialny za realizację działania | Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej |
| Cel działania oraz opis instrumentów (zadań) | |
| <p>Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej uruchomił w 2012 r. program dopłat do budowy domów lub lokali mieszkalnych w domach wielorodzinnych w standardzie NF 15 lub NF 40 (odpowiednio oznaczało to zapotrzebowanie na energię użytkową dla celów ogrzewania i wentylacji nie więcej niż 15 i 40 kWh/W/rok). Budżet zaplanowany był na 300 mln zł. Program wdrażano za pośrednictwem wybranych w otwartej procedurze banków.</p> <p>Od uchwalenia programu we wrześniu 2012 r. do lipca 2016 r. banki zawarły 359 umów (na łączną kwotę dotacji w wysokości niecałych 13 mln zł) z osobami fizycznymi chcącymi wybudować lub kupić dom/lokal w standardzie energooszczędnym. Ze względu na niezadowalające efekty wdrażania programu od sierpnia 2016 r. nie są już zawierane umowy na dofinansowanie ze środków NFOŚiGW. Ogółem w ramach programu wypłacono 336 dotacji – część umów nie została zrealizowana.</p> <p>Jednocześnie należy zauważyć, że pomimo tak niewielkich efektów w postaci powstających domów/lokali energooszczędnych zostały osiągnięte inne ważne cele tego instrumentu, a mianowicie:</p> <ul style="list-style-type: none"> – wypracowanie nowych standardów budynków energooszczędnych NF15 i NF40 (obecnie powszechnie używanych w branży), – ukształtowanie nowego podejścia do projektowania i wznoszenia budynków (m.in. dzięki publikacji „Domy energooszczędne – Podręcznik dobrych praktyk”), – rozwinięcie rynku związanego z budownictwem energooszczędnym (projekty budynków, materiały i urządzenia, firmy wykonawcze), – podniesienie świadomości w społeczeństwie poprzez szeroką kampanię korzyści związanych z budownictwem energooszczędnym. | |

| | |
|--|---|
| Działanie I.4 | Realizacja projektu strategicznego pn. „Budownictwo drewniane”¹⁷⁰ |
| Podmiot odpowiedzialny za realizację działania | Ministerstwo Klimatu i Środowiska, Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, Lasy Państwowe, Polskie Domy Drewniane S.A. |
| Cel działania oraz opis instrumentów (zadań) | |
| <p>Uzupełnieniem dla budownictwa wielorodzinnego realizowanego w ramach pakietu „Mieszkanie+” może być budownictwo budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych w technologii prefabrykowanego szkieletu drewnianego. Rozwiązanie to powinno być skierowane w szczególności do obszarów wiejskich, gdzie grunty pod budownictwo są relatywnie tańsze, bardziej dostępne, zaś budynki drewniane naturalnie komponują się z krajobrazem. Domy te mogą być również doskonałą alternatywą dla rodzin wielodzietnych, dzięki oferowaniu przy podobnych nakładach wyższego standardu mieszkania.</p> <p>Działania na rzecz wsparcia budownictwa drewnianego realizowane były w resorcie odpowiedzialnym oraz DGLP od 2017 r. Projekt realizowany był również przy wsparciu instytucji spoza resortu m.in. Instytutu Techniki Budowlanej i Instytutu Technologii Drewna. Zakładał realizację zadań w obszarach:</p> <ul style="list-style-type: none"> – finansowo-instytucjonalnym (działania zmierzające do wypracowania i wdrożenia mechanizmów wsparcia budownictwa drewnianego), – legislacyjnym i normalizacyjnym (działania zmierzające do zniwelowania barier prawnych dla rozwoju budownictwa drewnianego), – edukacyjno-informacyjnym (prowadzenie kampanii edukacyjno-informacyjnej, szkolenia, upowszechnianie dobrych praktyk, współpraca międzynarodowa). <p>Główne cele projektu to:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ograniczanie emisji CO₂ poprzez szersze wykorzystanie drewna, – ograniczenie deficytu mieszkań, – promocja drewna w nowoczesnych technologiach energooszczędnych stosowanych w budownictwie z uwzględnieniem budownictwa wielorodzinnego i obiektów użyteczności publicznej (szkoły, żłobki, przedszkola itp.), – identyfikacja i zniesienie barier legislacyjnych hamujących rozwój budownictwa drewnianego, – kreowanie popytu na niedrogi drewniane budownictwo energooszczędne, – wsparcie samorządów przy planowaniu i realizacji inwestycji wspólnych z wykorzystaniem drewna jako podstawowego surowca budowlanego (budynki komunalne). <p>Działania związane z realizacją projektu zostały zakończone w grudniu 2020 r.</p> | |
| Działania podjęte w 2022 r. | |
| <p>I. Dom z klimatem¹⁷¹</p> <p>Kontynuowano realizację projektu <i>Dom z klimatem</i>, który zakłada prowadzenie działań promujących ekobudownictwo, w tym m.in. organizację konkursów, konferencji i wizyt studyjnych, działania</p> | |

¹⁷⁰ Działanie zostało przyjęte przez Radę Ministrów pn. *Program wsparcia energooszczędnego budownictwa drewnianego „Polskie Domy Drewniane – mieszkaj w zgodzie z Naturą”*.

¹⁷¹ Wewnętrzny projekt Ministerstwa Klimatu i Środowiska.

edukacyjno-informacyjne w Internecie oraz stworzenie poradnika z zakresu budownictwa drewnianego. Celem działań jest m.in. poszerzanie wiedzy o budownictwie ekologicznym, popularyzacja idei budownictwa przyjaznego środowisku, w tym rozwiązań sprzyjających efektywności energetycznej budynków i bazujących na odnawialnych źródłach energii, a także promocja programów wsparcia finansowego proekologicznych inwestycji, takich jak Czyste Powietrze czy Mój Prąd.

W 2022 r. przygotowano poradnik z zakresu budownictwa drewnianego, ze szczególnym uwzględnieniem konstrukcji dla wykonawców, inwestorów i projektantów. Przeprowadzono także konkursy dla studentów na temat ekobudownictwa oraz konkurs dla wykonawców, inwestorów i architektów na najlepszy zrealizowany projekt budynku ekologicznego. Zorganizowano wizytę studyjną dla studentów, laureatów konkursu na najlepszy projekt budynku ekologicznego, a także konferencję naukową pn. *Architektura i budownictwo w obliczu wyzwań klimatycznych*, podczas której odbyły się liczne wykłady i panele dyskusyjne. Na bieżąco aktualizowano też stronę internetową projektu: <https://domzklimatem.gov.pl/>. Strona zawiera informacje na temat ekologicznych rozwiązań stosowanych w budownictwie, w tym technologii budownictwa drewnianego. Zachęca do korzystania z dostępnych programów wsparcia finansowego proekologicznych inwestycji oraz inwestowania w nowoczesne technologie.

II. Działania Spółki PDD S.A

Rozpoczęcie komercjalizacji dwóch pierwszych pilotażowych inwestycji (*Domy na Pszennej* w Łodzi, *Osiedle Jabłoniowa Aleja* w Choroszczy).

Działania w obszarze inwestycji mieszkaniowej w Środzie Śląskiej – prace projektowe w zakresie budowy (projekty techniczne) układu komunikacyjnego dróg gminnych w zakresie niezbędnym dla zapewnienia sprawnej obsługi osiedla, w tym budowy łącznika zapewniającego bezpieczne dojście i dojazd do projektowanej szkoły, budowy (projekty techniczne) dróg gminnych wraz z infrastrukturą stanowiących szkielet układu komunikacyjnego osiedla oraz budowy (projekty techniczne) uzbrojenia terenu osiedla w pasach drogowych.

Działania w obszarze finansowo-instytucjonalnym:

- realizacja projektu CLT w ramach umowy z Narodowym Centrum Badań i Rozwoju,
- opracowanie koncepcji osiedla samowystarczalnego energetycznie o konstrukcji drewnianej w ramach projektu konkursowego Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej *Nowa Energia*.

Działania w obszarze wsparcia legislacyjnego i normalizacyjnego:

- opracowanie propozycji zmian prawnych umożliwiających rozwój krajowego budownictwa drewnianego i wstępne konsultacje z przedstawicielami przemysłu drzewnego,
- udział w pracach Komitetów Technicznych PKN (KT 215 i KT 100) i Parlamentarnego Zespołu ds. Przemysłu Drzewnego i Budownictwa Drewnianego.

Działania PDD S.A. w obszarze edukacyjno-informacyjnym:

- promocja projektu *Polskie CLT* realizowanego w ramach dofinansowania z NCBR,
- promocja energooszczędnego budownictwa drewnianego jako zielonej alternatywy w ramach polityki zrównoważonego rozwoju:
 - udział w wydarzeniach branżowych, m.in. w symposium Polskiego Stowarzyszenia Budownictwa Ekologicznych, konferencji *Drewno w architekturze*,
 - kampanie edukacyjno-informacyjne w mediach społecznościowych, artykuły w prasie branżowej.

Działania planowane do podjęcia w 2023 r.

I. Dom z klimatem

Kontynuacja działań rozpoczętych w 2022 r., w tym m.in. przeprowadzenie konkursu oraz organizacja konferencji naukowej.

Tematyka podjętych inicjatyw dotyczyć będzie budownictwa przyjaznego dla środowiska i klimatu. Podejmowane będą liczne działania edukacyjno-informacyjne w Internecie, w tym dalsza aktualizacja strony domzklimatem.gov.pl. Planowane jest także upowszechnienie poradnika z zakresu budownictwa drewnianego wśród wykonawców, projektantów i inwestorów.

II. Działania Spółki PDD S.A

Kontynuacja komercjalizacji dwóch pierwszych pilotażowych inwestycji (*Domy na Pszennej* w Łodzi, *Osiedle Jabłoniowa Aleja* w Choroszczy).

Działania w obszarze inwestycji mieszkaniowej w Środzie Śląskiej – prace projektowe w zakresie wykonania projektów architektoniczno-budowlanych w celu złożenia wniosku o pozwolenie na budowę oraz budowy (projekty techniczne) uzbrojenia terenu osiedla w pasach drogowych.

Działania w obszarze finansowo-instytucjonalnym:

- realizacja projektu CLT w ramach umowy z NCBiR,
- opracowanie koncepcji rozwoju technologii drewnianego budownictwa masywnego w polskich warunkach,
- współpraca z gminami i instytucjami publicznymi w zakresie realizacji inwestycji mieszkaniowych.

Działania w obszarze wsparcia legislacyjnego i normalizacyjnego:

- udział w pracach Komitetów Technicznych PKN (KT 215 i KT 100).

Działania w obszarze edukacyjno-informacyjnym:

- promocja projektu *Polskie CLT* realizowanego w ramach dofinansowania z NCBR,
- promocja energooszczędnego budownictwa drewnianego jako zielonej alternatywy w ramach polityki zrównoważonego rozwoju:
 - organizacja własnych wydarzeń edukacyjnych – webinaria, konferencje eksperckie,
 - udział w 7. Forum Branży Konstrukcji Drewnianych,
 - przygotowanie publikacji fachowych na temat budownictwa drewnianego i technologii drewna, kampanie edukacyjno-informacyjne w mediach społecznościowych, artykuły w prasie branżowej.

| | |
|--|---|
| Działanie I.5 | Program Priorytetowy „Poprawa efektywności energetycznej. Dofinansowanie budowy drewnianych domów energooszczędnych” |
| Podmiot odpowiedzialny za realizację działania | Ministerstwo Klimatu i Środowiska, Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej |
| Cel działania oraz opis instrumentów (zadań) | |
| <p>Na bazie doświadczeń z Programu priorytetowego Poprawa efektywności energetycznej. Dopłaty do kredytów na budowę domów energooszczędnych Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej rozpoczął prace nad programem dofinansowania budowy energooszczędnych domów drewnianych. Program miał być kierowany do osób fizycznych chcących wybudować/kupić dom drewniany w standardzie energooszczędności wyższym niż wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, które obowiązują od 2021 r.</p> <p>Głównymi celami Programu miały być:</p> <ul style="list-style-type: none"> – uniknięcie emisji CO₂ poprzez szersze wykorzystanie drewna, – promocja drewna w nowoczesnych technologiach energooszczędnych stosowanych w budownictwie, – podniesienie świadomości w społeczeństwie poprzez szeroką kampanię korzyści związanych z niedrogim energooszczędnym budownictwem drewnianym, – rozwinięcie rynku związanego z energooszczędnym budownictwem drewnianym (projekty budynków, materiały i urządzenia, firmy wykonawcze). <p>Program nie został uruchomiony w związku ze zmianą założeń odnośnie do instrumentów instytucjonalno-finansowych wsparcia budownictwa drewnianego.</p> | |

| | |
|---|---|
| Działanie I.6 | Finansowe wsparcie rodzin z dziećmi w ramach programu „Rodzina 500+” |
| Podmiot odpowiedzialny za realizację działania | Ministerstwo Rodziny i Polityki Społecznej |
| Cel działania oraz opis instrumentów (zadań) | |
| <p>Program Rodzina 500+ to świadczenie pieniężne (świadczenie wychowawcze) w wysokości 500 zł miesięcznie na dziecko w wieku do ukończenia 18. roku życia niezależnie od wysokości osiąganego przez rodzinę dochodu. Świadczeniem tym objęte są także dzieci przebywające w pieczy zastępczej.</p> <p>Instrumenty ujęte w Narodowym Programie Mieszkaniowym oraz ustawie z dnia 11 lutego 2016 r. o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci¹⁷² (program Rodzina 500+) są komplementarne. Dzięki bezpośredniemu comiesięcznemu wsparciu, przede wszystkim poprzez świadczenie wychowawcze, w wysokości 500 zł na dziecko, znacznie zwiększają się możliwości finansowe rodzin, szczególnie o niskich i średnich dochodach, w tym rodzin wielodzietnych. Wsparcie to może przyczynić się zarówno do zwiększenia zdolności kredytowej, jak i możliwości wynajęcia mieszkania na rynku. Istotnym problemem polskich rodzin jest bowiem brak możliwości nabycia lub wynajmu mieszkania na poziomie odpowiadającym potrzebom rodziny.</p> | |
| Działania podjęte w 2022 r. | |
| <p>1 stycznia 2022 r. weszły w życie zmiany, których celem była optymalizacja procesu przyznawania i obsługi świadczenia wychowawczego¹⁷³. Od 1 stycznia 2022 r. realizację programu przejął Zakład Ubezpieczeń Społecznych – dotyczy to wszystkich wniosków o świadczenie wychowawcze składanych od 1 stycznia 2022 r., w tym wniosków na nowy okres świadczeniowy 2022/2023, które można składać od 1 lutego 2022 r. Dotychczasowi realizatorzy, tj. gminy (w zakresie świadczenia wychowawczego) i powiaty (dodatek wychowawczy), prowadzić mogą tylko sprawy dotyczące prawa do świadczenia wychowawczego/dodatku wychowawczego z wniosków złożonych przed 1 stycznia 2022 r. Samorządy kontynuowały również wypłacanie przyznanych przez siebie świadczeń wychowawczych/dodatku wychowawczego do końca okresu, na jaki zostały przyznane, czyli do 31 maja 2022 r.</p> <p>Od 1 stycznia 2022 r., w celu ujednoczenia i uproszczenia programu Rodzina 500+, uchylono ponadto przepisy dotyczące dodatku wychowawczego i jednocześnie objęto dzieci przebywające w pieczy zastępczej świadczeniem wychowawczym. Wprowadzono również wyłącznie elektroniczną (przez Internet) formę składania wniosków o świadczenie wychowawcze oraz wypłatę świadczeń jedynie w formie bezgotówkowej.</p> <p>Ponadto na mocy przepisów szczególnych¹⁷⁴ uchodźcy wojenni z Ukrainy przybywający do Polski uzyskali prawo do świadczenia wychowawczego z programu Rodzina 500+ na takich samych zasadach jak obywatele Polski.</p> <p>Według stanu na koniec grudnia 2022 r. wsparciem z programu Rodzina 500+ objętych było ok. 7,02 mln dzieci w wieku do ukończenia 18. roku życia (dane wstępne).</p> <p>W 2022 r. na realizację programu Rodzina 500+ wydatkowano z budżetu państwa ok. 42 232,87 mln zł (dane wstępne wraz z kosztami obsługi).</p> | |

¹⁷² Dz. U. z 2022 r. poz. 1577, z późn. zm.

¹⁷³ Ustawa z dnia 17 września 2021 r. o zmianie ustawy o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1981).

¹⁷⁴ Ustawa z dnia 12 marca 2022 r. o pomocy obywatelom Ukrainy w związku z konfliktem zbrojnym na terytorium tego państwa (Dz. U. poz. 583, z późn. zm.).

Działania planowane do podjęcia w 2023 r.

1. Monitorowanie przez MRiPS realizacji zadań wynikających z ustawy z dnia 11 lutego 2016 r. o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci przez ZUS, w szczególności bieżącej realizacji przez ZUS zadań związanych z ustalaniem prawa i wypłatami świadczenia wychowawczego.
2. Wdrożenie i monitorowanie przez MRiPS procesu wnioskowania o ustalenie prawa do świadczenia wychowawczego na nowy okres świadczeniowy rozpoczynający się 1 czerwca 2023 r. (możliwość składania wniosków do ZUS od 1 lutego, wyłącznie w formie elektronicznej przez Internet za pośrednictwem jednego z trzech kanałów wnioskowania: PUE ZUS, bankowości elektronicznej albo ministerialnej platformy Emp@tia).

| | |
|--|---|
| Działanie I.7 | Kontynuowanie instrumentów wspomagających kredytobiorców hipotecznych, którzy okresowo znaleźli się w sytuacji uniemożliwiającej regularną obsługę kredytu (Fundusz Wsparcia Kredytobiorców) |
| Podmiot odpowiedzialny za realizację działania | Ministerstwo Finansów |
| Cel działania oraz opis instrumentów (zadań) | |
| <p>4 lipca 2019 r. została uchwalona ustawa o zmianie ustawy o wsparciu kredytobiorców znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy oraz niektórych innych ustaw¹⁷⁵. Ustawa wprowadziła istotne zmiany w zasadach udzielania pomocy kredytobiorcom, którzy znaleźli się w trudnej sytuacji finansowej. Przepisy ustawy weszły w życie 1 stycznia 2020 r.</p> <p>Zgodnie z przepisami znowelizowanej ustawy z dnia 9 października 2015 r. o wsparciu kredytobiorców, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy i znajdują się w trudnej sytuacji finansowej¹⁷⁶ osoby fizyczne, które na skutek obiektywnych okoliczności znalazły się w trudnej sytuacji finansowej, a jednocześnie są zobowiązane do spłaty rat kredytu mieszkaniowego, w tym kredytu w walucie obcej, stanowiącego znaczne obciążenie dla ich domowych budżetów, mogą ubiegać się o zwrotne wsparcie lub pożyczkę na spłatę zadłużenia ze środków Funduszu Wsparcia Kredytobiorców (zwanego dalej „Funduszem”) wypłacanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Wsparcie lub pożyczka na spłatę zadłużenia mogą być udzielane w następujących sytuacjach:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) w dniu złożenia wniosku o wsparcie lub pożyczkę na spłatę zadłużenia co najmniej jeden z kredytobiorców posiada status bezrobotnego, lub 2) wartość wskaźnika RdD¹⁷⁷ przekracza 50%, lub 3) miesięczny dochód gospodarstwa domowego pomniejszony o miesięczne koszty obsługi kredytu mieszkaniowego nie przekracza: <ul style="list-style-type: none"> – w przypadku gospodarstwa domowego jednoosobowego – dwukrotności kwoty wskazanej w art. 8 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej¹⁷⁸, zwaloryzowanej zgodnie z przepisami tej ustawy, – w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego – iloczynu dwukrotności kwoty wskazanej w art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej, zwaloryzowanej zgodnie z przepisami tej ustawy, i liczby członków gospodarstwa domowego kredytobiorcy. <p>W celu uzyskania wsparcia, promesy lub pożyczki na spłatę zadłużenia kredytobiorca składa do kredytodawcy wnioski. Wsparcie lub pożyczkę na spłatę zadłużenia przyznaje się na podstawie umowy zawieranej pomiędzy kredytobiorcą a kredytodawcą, przy czym kredytodawca zawiera umowę z BGK w sprawie realizacji ustawy.</p> <p>Wsparcie polega na przekazywaniu kredytodawcy przez Bank Gospodarstwa Krajowego kwoty środków pieniężnych z przeznaczeniem na spłatę zobowiązań kredytobiorcy z tytułu kredytu mieszkaniowego, przez okres nie dłuższy niż 36 miesięcy. Wysokość wsparcia określa się w złotych jako równowartość przewidywanych 36 miesięcznych rat kapitałowych i odsetkowych kredytu mieszkaniowego, z tym że jeżeli wysokość przewidywanej miesięcznej raty kapitałowej i odsetkowej jest wyższa niż 2000 zł, do określenia wysokości wsparcia przyjmuje się kwotę 2000 zł. Wsparcie jest</p> | |

¹⁷⁵ Dz. U. poz. 1358.

¹⁷⁶ Dz. U. z 2022 r. poz. 2452.

¹⁷⁷ Wskaźnik RdD – stosunek wydatków kredytobiorcy związanych z obsługą miesięcznej raty kapitałowej i odsetkowej kredytu mieszkaniowego do miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego kredytobiorcy.

¹⁷⁸ Dz. U. z 2021 r. poz. 2268, z późn. zm.

przekazywane w ratach miesięcznych, nie wyższych niż 2000 zł, na wskazany przez kredytodawcę rachunek przeznaczony do przekazywania wsparcia. Wysokość wsparcia i terminy jego przekazywania są określone w umowie.

Wsparcie realizowane poprzez Fundusz adresowane jest również do kredytobiorców walutowych. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 października 2015 r. o wsparciu kredytobiorców, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy i znajdują się w trudnej sytuacji finansowej, w przypadku gdy kredyt mieszkaniowy jest spłacany w walucie obcej, Bank Gospodarstwa Krajowego przekazuje wsparcie lub pożyczkę w walucie spłaty kredytu, dokonując przeliczenia wysokości raty wsparcia na walutę spłaty kredytu według kursu sprzedaży ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski, obowiązującego w dniu poprzedzającym dzień przekazania środków pieniężnych z tytułu wsparcia.

Zwrot wsparcia lub pożyczki na spłatę zadłużenia rozpoczyna się w miesiącu następującym po miesiącu, w którym upłynęły 2 lata od wypłaty ostatniej raty wsparcia lub pożyczki na spłatę zadłużenia, i jest dokonywany w 144 równych, nieoprocentowanych miesięcznych ratach, płatnych do 15. dnia miesiąca na rachunek Funduszu. Kredytodawca informuje kredytobiorcę co najmniej 30 dni przed terminem wpłaty pierwszej raty zwracanego wsparcia lub zwracanej pożyczki na spłatę zadłużenia o wysokości miesięcznej raty, a także wskazuje numer rachunku bankowego Funduszu, na który dokonuje się wpłat. W przypadku gdy kredytobiorca, bez opóźnienia w spłacie, dokona spłaty 100 rat, pozostałą część rat zwrotu wsparcia lub pożyczki na spłatę zadłużenia umarza się.

Na wniosek kredytobiorcy Rada Funduszu może odroczyć termin płatności lub rozłożyć na raty należności. Rada może również w uzasadnionych przypadkach umorzyć należności w całości lub części.

Ustawa nowelizująca wprowadziła również nowy instrument wsparcia, jakim jest promesa, czyli przyrzeczenie udzielenia kredytobiorcy pożyczki na spłatę zadłużenia. Promesa jest udzielana przez kredytodawcę w przypadku, w którym kwota, jaka ma być uzyskana ze sprzedaży kredytowanej nieruchomości, nie pokryłaby całego zobowiązania z tytułu kredytu mieszkaniowego zaciągniętego na jej zakup.

Na Fundusz składają się kwartalne wpłaty dokonywane przez kredytodawców¹⁷⁹. Dokonywane są one proporcjonalnie do wartości bilansowej brutto posiadanego portfela kredytów mieszkaniowych, w przypadku których opóźnienie w spłacie kapitału lub odsetek przekracza 90 dni. Kwartalną wysokość wpłat na Fundusz ustala Rada Funduszu, w drodze uchwały, na podstawie informacji Przewodniczącego Komisji Nadzoru Finansowego, zawierającej m.in. dane dotyczące wielkości portfeli kredytów mieszkaniowych, w przypadku których opóźnienie w spłacie kapitału lub odsetek przekracza 90 dni, oraz opinię o wysokości kwartalnej wpłaty. Informacja ta jest przekazywana przez Przewodniczącego Komisji Nadzoru Finansowego w terminie 8 tygodni od zakończenia kwartału, za który należna jest wpłata. O wysokości wpłaty na Fundusz przypadającej na danego kredytodawcę informuje Rada Funduszu, przekazując kredytodawcy informację sporządzoną na podstawie uchwały do 15. dnia trzeciego miesiąca następującego po kwartale, za który należna jest wpłata. Wpłaty wnoszone są do końca trzeciego miesiąca następującego po kwartale, za który należna jest wpłata.

Zgodnie z art. 14 ust. 6 pkt 2 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o wsparciu kredytobiorców, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy i znajdują się w trudnej sytuacji finansowej Bank Gospodarstwa Krajowego przekazuje kwartalną informację o wykorzystaniu środków Funduszu ministrowi właściwemu do spraw instytucji finansowych. Ponadto na podstawie art. 23a ust. 2 tej ustawy Rada Funduszu przekazuje ministrowi właściwemu do spraw instytucji finansowych półroczną informację o funkcjonowaniu Funduszu.

¹⁷⁹ Ustawa z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznościowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom wprowadziła zmiany w zakresie procesu określania wysokości wpłat kredytodawców na Fundusz.

Działania podjęte w 2022 r.

Na mocy przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznym dla przedsiębiorstw gospodarczych i pomocy kredytobiorcom w 2022 r. Fundusz Wsparcia Kredytobiorców został zasilony dodatkowymi środkami w wysokości 1,4 mld zł, pochodzącymi ze składek kredytodawców. Tym samym stan środków Funduszu na koniec 2022 r. przekroczył 2 mld zł.

Ww. ustawa wprowadziła ponadto kolejną formę wsparcia kredytobiorców, czyli instytucję tzw. wakacji kredytowych. Rozwiązanie to pozwala na zawieszenie spłaty rat kredytu hipotecznego w złotych polskich, do których kredytobiorca zobowiązany jest na podstawie zawartej umowy o kredyt hipoteczny, niebędący kredytem walutowym. W okresie zawieszenia umowy kredytobiorca nie jest zobowiązany do dokonywania płatności raty kapitałowo-odsetkowej (poza ewentualnymi opłatami z tytułu umowy ubezpieczenia kredytu). Maksymalny termin zawieszenia wykonania umowy wynosił 2 miesiące w każdym z dwóch ostatnich kwartałów 2022 r. oraz po 1 miesiącu w każdym kwartale 2023 r.

Według danych Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego na dzień 13 listopada 2022 r.¹⁸⁰ liczba złotych kredytów mieszkaniowych, w przypadku których bank pozytywnie rozpatrzył wniosek, wyniosła 1,03 mln sztuk. Kredyty objęte wakacjami kredytowymi stanowiły 52% liczby wszystkich złotych kredytów mieszkaniowych i 67% wartości wszystkich takich kredytów. Łączna wartość nadpłat kapitału dla kredytów objętych wakacjami kredytowymi, dokonanych od momentu objęcia danego kredytu wakacjami kredytowymi, wyniosła 3,8 mld zł, co stanowiło 63% łącznej wartości rat kapitałowych i odsetkowych, które zostały zawieszono, a byłyby wymagane do dnia 13 listopada 2022 r. Łączny koszt wakacji kredytowych ujęty w wyniku finansowym banków i/lub kapitałach na dzień 13 listopada 2022 r. wyniósł 13,27 mld zł.

Ponadto art. 23a ust. 4 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o wsparciu kredytobiorców, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy i znajdują się w trudnej sytuacji finansowej nakłada na ministra właściwego do spraw instytucji finansowych obowiązek przedstawienia sejmowej komisji właściwej do spraw instytucji finansowych rocznej informacji dotyczącej funkcjonowania Funduszu Wsparcia Kredytobiorców oraz działań Rady Funduszu Wsparcia Kredytobiorców, będących realizacją ustawy. Informacja ta została przekazana sejmowej Komisji Finansów Publicznych.

Wykorzystanie środków z Funduszu w 2022 r.

Do 31 grudnia 2022 r. BGK zawarł umowy w sprawie realizacji ustawy z 44 kredytodawcami. Od początku istnienia Funduszu zarejestrowano 9960 umów o udzielenie wsparcia na łączną kwotę 591 397,26 tys. zł. Udzielone wsparcie w podziale na przesłanki przyznania wsparcia kształtuje się natomiast następująco:

- posiadanie statusu osoby bezrobotnej oraz gdy wskaźnik RdD przekracza 50% dochodów osiągniętych miesięcznie przez gospodarstwo domowe – odpowiednio 15% (status osoby bezrobotnej – 1496 wniosków), 35% (wartość wskaźnika RdD wyższa niż 50% – 3495 wniosków) oraz 4% (wartość wskaźnika RdD wyższa niż 60% – 395 wniosków) wszystkich zawieranych umów,
- przesłanka dotycząca miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego – 42% (dla gospodarstw wieloosobowych – 4175 wniosków) oraz 4% (dla gospodarstw jednoosobowych – 399 wniosków) wszystkich zawieranych umów.

Do 31 grudnia 2022 r. wypłacono 59 753 raty wsparcia w łącznej kwocie 96 685,05 tys. zł (faktycznie wypłacone – bez zwrotów).

¹⁸⁰ Dane ostateczne za 2022 r. będą dostępne po zakończeniu prac redakcyjnych nad niniejszym dokumentem (tj. w marcu 2023 r.).

Działania planowane do podjęcia w 2023 r.

Kontynuacja realizacji działań wynikających z ustawy oraz funkcjonowania instrumentów wspomagających kredytobiorców hipotecznych.

Przekazanie sejmowej komisji właściwej do spraw instytucji finansowych, do końca pierwszego kwartału, rocznej informacji dotyczącej funkcjonowania Funduszu oraz działań Rady Funduszu.

| | |
|--|-------------------------------------|
| Działanie I.8 | Zakwaterowanie Sił Zbrojnych |
| Podmiot odpowiedzialny za realizację działania | Agencja Mienia Wojskowego |
| Cel działania oraz opis instrumentów (zadań) | |
| <p>Celem działania Agencji Mienia Wojskowego jest zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych żołnierzy zawodowych. Cel ten jest realizowany m.in. poprzez:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) budowę, zakup i utrzymywanie lokali mieszkalnych oraz ich przydział żołnierzom zawodowym pełniącym czynną służbę wojskową, 2) wypłatę świadczenia mieszkaniowego i odprawy mieszkaniowej, 3) zakwaterowanie internatowe. | |
| Działania podjęte w 2022 r. | |
| <p>Zasób mieszkaniowy Agencji Mienia Wojskowego według stanu na 31 grudnia 2022 r. (pozostający w budynkach administrowanych/zarządzanych przez AMW) to 22 431 lokali mieszkalnych. Zasób mieszkaniowy pozostający w dyspozycji Agencji Mienia Wojskowego to również zasób wynajmowany. Według stanu na 31 grudnia 2022 r. Agencja Mienia Wojskowego wynajmowała od innych podmiotów, w tym w zdecydowanej większości od AMW TBS „KWATERA” Sp. z o.o., 2 858 lokali mieszkalnych. Tym samym Agencja Mienia Wojskowego dysponuje 25 289 lokalami mieszkalnymi. Lokale te służą w szczególności zabezpieczeniu potrzeb mieszkaniowych żołnierzy zawodowych i ich rodzin.</p> <p>Agencja Mienia Wojskowego w 2022 r. pozyskała przez budowę i zakup 124 lokale mieszkalne oraz wyremontowała 1 507 lokali mieszkalnych.</p> | |
| Działania planowane do podjęcia w 2023 r. | |
| <p>Celem Agencji Mienia Wojskowego w 2023 r. jest realizacja prawa do zakwaterowania żołnierzy zawodowych w formie przydziału kwatery albo innego lokalu mieszkalnego, wypłaty świadczenia mieszkaniowego lub przydziału miejsca w internacie albo kwaterze internatowej.</p> <p>W 2023 r. Agencja planuje pozyskanie 60 lokali mieszkalnych w drodze inwestycji własnych oraz wyremontowanie 1 183 lokali mieszkalnych przed ponownym zasiedleniem. Ponadto podejmowane są działania dotyczące pozyskania dodatkowych środków z dotacji celowej, co pozwoliłoby na zwiększenie ilości pozyskiwanych lokali oraz miejsc internatowych.</p> | |

5.2. Stabilne i efektywne finansowanie

| | |
|---|---|
| Działanie II.9 | Określenie zamkniętych ram czasowych ponoszenia wydatków budżetowych z tytułu refundacji premii gwarancyjnych oraz wprowadzenia nowych tytułów wydatkowych w większym zakresie odnoszących się do poprawy efektywności energetycznej w istniejącym zasobie mieszkaniowym |
| Podmiot odpowiedzialny za realizację działania | Ministerstwo Rozwoju i Technologii we współpracy z Ministerstwem Finansów |
| Cel działania oraz opis instrumentów (zadań) | |
| <p>Premia jest wypłacana właścicielom książeczek mieszkaniowych, którzy założyli książeczkę mieszkaniową do 23 października 1990 r. i przeznaczą środki zgromadzone na książeczce na ściśle określone cele mieszkaniowe, przez banki, a następnie refundowana bankom ze środków budżetu państwa. Jest udzielana na wniosek właściciela książki mieszkaniowej o likwidację książki i wypłatę premii gwarancyjnej, który przedstawi dokumenty potwierdzające dokonanie czynności uprawniającej do wypłaty premii gwarancyjnej. Bank oblicza premię gwarancyjną od oszczędności zgromadzonych na książeczkach mieszkaniowych zgodnie ze wzorem określonym w ustawie regulującej funkcjonowanie systemu. Premia gwarancyjna przysługuje od wpłat dokonywanych w poszczególnych latach/kwartalach na rachunek bankowy, dla których wzrost ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ostatnio ogłoszonej przed kwartałem złożenia wniosku o likwidację książki, w stosunku do ceny 1 m² powierzchni użytkowej właściwej dla roku (kwartału) dokonania wpłat jest wyższy od oprocentowania tych wpłat.</p> <p>Wydatki na premię gwarancyjną zależą od liczby likwidowanych książeczek mieszkaniowych z prawem do premii gwarancyjnych (zależne od autonomicznych decyzji posiadaczy książeczek) oraz wzrostu wysokości średniej premii gwarancyjnej.</p> | |
| Działania podjęte w 2022 r. | |
| W 2022 r. Minister Rozwoju i Technologii przekazał bankom na refundację premii gwarancyjnych środki budżetowe w wysokości 129 mln zł. Zlikwidowanych zostało 10 511 sztuk książeczek mieszkaniowych z prawem do premii gwarancyjnej, w tym 9 174 sztuki książeczek z wypłaconą premią gwarancyjną. | |
| Działania planowane do podjęcia w 2023 r. | |
| Zapewnienie środków w budżecie państwa na refundację premii gwarancyjnych. | |

| | |
|---|--|
| Działanie II.10 | Zapewnienie finansowania zobowiązań budżetu wynikających z poprzednio istniejących programów mieszkaniowych (dopłaty do oprocentowania kredytów udzielanych w ramach programu „Rodzina na swoim”, wypłata dofinansowania wkładu własnego oraz dodatkowego wsparcia w formie obniżenia salda kredytu w ramach programu „Mieszkanie dla młodych”) |
| Podmiot odpowiedzialny za realizację działania | Ministerstwo Rozwoju i Technologii |
| Cel działania oraz opis instrumentów (zadań) | |
| <p>W ramach programu Mieszkanie dla młodych (MdM) od 2014 r. można było uzyskać dofinansowanie wkładu własnego w związku z zaciągnięciem kredytu na nabycie pierwszego mieszkania lub domu jednorodzinnego na rynku pierwotnym oraz wtórnym. Program zastąpił inny program preferencyjnych kredytów mieszkaniowych przewidujący stosowanie dopłat ze środków budżetu państwa do oprocentowania długoterminowych kredytów mieszkaniowych udzielanych przez banki komercyjne – Rodzina na swoim (RnS), uruchomiony w styczniu 2007 r. i zakończony w grudniu 2012 r.</p> <p>Wnioski o dofinansowanie wkładu własnego w ramach MdM wraz z wnioskiem o kredyt były składane w bankach biorących udział w programie, w okresie od 2014 r. do 2018 r. Nadal nabywcy mogą składać wnioski o dodatkowe finansowe wsparcie związane z urodzeniem się (przysposobieniem) trzeciego (kolejnego) dziecka.</p> <p>Od początku realizacji programu Mieszkanie dla młodych, według stanu na 31 grudnia 2018 r., ze środków Funduszu Dopłat wypłacono 109 380 dofinansowań wkładu własnego na kwotę 2 896,5 mln zł. Wypłacono również – według stanu na 31 grudnia 2021 r. – 2 366 dodatkowych dofinansowań w formie spłaty części kredytu na kwotę 25,7 mln zł, z czego w 2021 r. 338 wypłat na kwotę 3,6 mln zł.</p> <p>Od 2019 r. są regulowane wyłącznie zobowiązania związane z udzielaniem dodatkowego wsparcia w formie spłaty części kredytu w programie MdM (działanie II.11). Wypłaty te mogą być realizowane do ok. 2024 r. W przypadku programu RnS dopłaty do odsetek mogły być wypłacane do końca 2022 r.</p> | |
| Działania podjęte w 2022 r. | |
| <p>Zapewnienie środków z budżetu państwa na wypłaty dodatkowego finansowego wsparcia w formie spłaty części kredytu w ramach programu MdM (1,94 mln zł).</p> <p>Wydatki z tytułu dopłat przekazywanych bankom w ramach programu RnS zostały sfinansowane z wolnych środków, jakimi dysponował Fundusz Dopłat. Zapewnienie środków z budżetu państwa nie było konieczne.</p> <p>Rok 2022 był ostatnim rokiem, w którym wypłacane były dopłaty do oprocentowania kredytów preferencyjnych w programie RnS.</p> | |
| Działania planowane do podjęcia w 2023 r. | |
| Zapewnienie środków z budżetu państwa na wypłaty dodatkowego finansowego wsparcia w formie spłaty części kredytu w ramach programu MdM (3 mln zł). | |

| | |
|---|--|
| Działanie II.11 | Wygaszenie po 2018 r. programu „Mieszkanie dla młodych” (w części dotyczącej dofinansowania wkładu własnego) oraz programu zwrotu części wydatków na zakup materiałów budowlanych w związku z budową domu jednorodzinnego |
| Podmiot odpowiedzialny za realizację działania | Ministerstwo Rozwoju i Technologii |
| Cel działania oraz opis instrumentów (zadań) | |
| <p>Program Mieszkanie dla młodych zgodnie z założeniami rządu funkcjonował do 2018 r.</p> <p>Począwszy od 2019 r. w ramach programu jest realizowane udzielanie dodatkowego finansowego wsparcia w formie spłaty części kredytu. Wsparcie to mogą uzyskać nabywcy, którzy wcześniej skorzystali z dofinansowania wkładu własnego w programie Mieszkanie dla młodych. Jest ono udzielane w związku z urodzeniem się albo przysposobieniem trzeciego albo kolejnego dziecka w rodzinie nabywcy.</p> | |
| Działania podjęte w 2022 r. | |
| <p>Zapewnienie środków z budżetu państwa na wypłaty dodatkowego finansowego wsparcia w formie spłaty części kredytu w ramach programu MdM.</p> <p>W 2022 r. regulowane były zobowiązania związane z udzielaniem wsparcia w formie spłaty części kredytu w programie MdM. Nabywcy złożyli 170 wniosków o wypłatę dodatkowego wsparcia na kwotę 1,94 mln zł. Wszystkie wnioski zostały zrealizowane, a wsparcie wypłacone.</p> | |
| Działania planowane do podjęcia w 2023 r. | |
| <p>Zapewnienie środków z budżetu państwa na wypłaty dodatkowego finansowego wsparcia w formie spłaty części kredytu w ramach programu MdM (3 mln zł).</p> | |

5.3. Nowoczesne, efektywne energetycznie i bezpieczne mieszkania

| | |
|--|--|
| Działanie III.12 | Przeprowadzenie badania stanu technicznego zasobów mieszkaniowych wybudowanych w technologii wielkopłytowej |
| Podmiot odpowiedzialny za realizację działania | Ministerstwo Rozwoju i Technologii we współpracy z Instytutem Techniki Budowlanej |
| Cel działania oraz opis instrumentów (zadań) | |
| <p>Instytut Techniki Budowlanej w Warszawie realizował w latach 2016-2018 program pn. <i>Ocena bezpieczeństwa i trwałości budynków wykonanych metodami uprzemysłowionymi</i>. Celem programu była weryfikacja poszczególnych systemów oraz opracowanie skutecznych narzędzi monitoringu i diagnostyki stanu technicznego budynków wykonanych w technologii przemysłowej. W oparciu o wyniki przeprowadzonych badań zostały opracowane przez ITB wytyczne pn. <i>Diagnozowanie techniczne budynków wzniesionych w technologiach uprzemysłowionych. Systemy wielkopłytowe</i>. Na podstawie tych wytycznych ówczesne Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju zleciło przygotowanie <i>Raportu o stanie technicznym budownictwa wielkopłytowego</i>. Wnioski wynikające z raportu posłużyły do wprowadzenia dla właścicieli i zarządców budynków wielkopłytowych instrumentu wsparcia działań zmierzających do wzmocnienia połączeń warstwy fakturowej z warstwą nośną płyty. Ustawa z dnia 23 stycznia 2020 r. o zmianie ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz niektórych innych ustaw¹⁸¹, przewidująca wsparcie pokrywające 50% kosztów projektowania, zakupu i montażu kotew metalowych, weszła w życie w 2020 r.</p> <p>Informacje dotyczące efektów wprowadzonych zmian przedstawiono w części poświęconej działaniu H Narodowego Programu Mieszkaniowego (opis wdrażania instrumentu 1 w sekcji nr 1: <i>Program TERMO</i>).</p> | |

¹⁸¹ Dz. U. poz. 412.

| | |
|--|--|
| Działanie III.13 | Finansowanie inwestycji termomodernizacyjnych ze środków Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska oraz środków Wojewódzkich Funduszy Ochrony Środowiska |
| Podmiot odpowiedzialny za realizację działania | Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej |
| Cel działania oraz opis instrumentów (zadań) | |
| <ul style="list-style-type: none"> – Program priorytetowy SYSTEM – Wsparcie działań ochrony środowiska i gospodarki wodnej realizowanych przez partnerów zewnętrznych. Część 2) REGION, – Program priorytetowy Prosument, – Program priorytetowy Czyste Powietrze, – inne programy priorytetowe służące wspieraniu inwestycji termomodernizacyjnych. <p>Szczegółowe informacje dotyczące stanu realizacji instrumentów finansowania inwestycji termomodernizacyjnych ze środków Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska oraz środków Wojewódzkich Funduszy Ochrony Środowiska przedstawiono w części poświęconej działaniu H Narodowego Programu Mieszkaniowego (opis wdrażania instrumentu 2).</p> | |

| | |
|--|--|
| Działanie III.14 | Wdrażanie rozwiązań wspierających rewitalizację miast, związanych z mieszkalnictwem, innych niż działania skoncentrowane na stanie technicznym zasobów mieszkaniowych |
| Podmiot odpowiedzialny za realizację działania | Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej, Ministerstwo Rozwoju i Technologii |
| Cel działania oraz opis instrumentów (zadań) | |
| <p>Rozwiązania wspierające rewitalizację miast, związane z mieszkalnictwem, przewidują przepisy ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji¹⁸² oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Problematyka rewitalizacji obszarów zdegradowanych znalazła odzwierciedlenie w gminnych albo lokalnych programach rewitalizacji. Jednocześnie w programach wsparcia inwestycji ze środków UE umożliwiono finansowanie tego typu działań.</p> <p>Celem podejmowanych działań w zakresie rewitalizacji jest odnowa zdegradowanych przestrzeni, głównie miejskich, prowadząca do rozwiązywania zdiagnozowanych problemów społecznych tych obszarów. Wsparciem są objęte przedsięwzięcia obejmujące m.in. zadania w zakresie¹⁸³:</p> <ul style="list-style-type: none"> – głębokiej przebudowy i adaptacji zdegradowanych obiektów, zagospodarowania terenów i przestrzeni, w celu przywrócenia lub nadania im nowych funkcji społecznych, kulturalnych, gospodarczych, edukacyjnych lub rekreacyjnych, – remontu, przebudowy, rozbudowy, adaptacji, wyposażenia istniejących zdegradowanych budynków, obiektów, zagospodarowania terenów i przestrzeni, – remontu, odnowy części wspólnych wielorodzinnych budynków mieszkalnych (w przypadku RPO¹⁸⁴ – tylko w przypadku, kiedy jest częścią większego projektu rewitalizacyjnego), – adaptacji mieszkań socjalnych, wspomaganych i chronionych, – wsparcia inwestycyjnego na rzecz podmiotów ekonomii społecznej w zakresie budowy, przebudowy, rozbudowy oraz wyposażenia obiektów ekonomii społecznej (tylko w ramach RPO), – inwestycji w tzw. drogi lokalne (gminne i powiatowe) wraz z infrastrukturą towarzyszącą (w RPO wyłącznie jako element projektu rewitalizacyjnego), – budowy i modernizacji podstawowej infrastruktury komunalnej (np. sieci lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych) na obszarze objętym projektem w celu zapewnienia dostępu wszystkich obiektów i terenów modernizowanych lub przekształcanych do podstawowych usług komunalnych (w RPO wyłącznie jako element projektu rewitalizacyjnego). | |
| Działania podjęte w 2022 r. | |
| <p>I. Program Operacyjny <i>Infrastruktura i Środowisko</i> na lata 2014-2020</p> <p>W 2022 r. zgodnie z <i>Harmonogramem planowanych w roku 2022 naborów wniosków o dofinansowanie projektu w trybie konkursowym w ramach POIiŚ 2014-2020</i>¹⁸⁵ nie zaplanowano naborów w ramach</p> | |

¹⁸² Dz. U. z 2021 r. poz. 485, z późn. zm.

¹⁸³ Zakres inwestycji rewitalizacyjnych różni się w zależności od programu regionalnego.

¹⁸⁴ Regionalne Programy Operacyjne na lata 2014-2020.

¹⁸⁵ <http://www.pois.gov.pl/strony/skorzystaj/harmonogram-naborow-wnioskow/>.

działań/poddziałań, które są inne niż działania skoncentrowane na stanie technicznym zasobów mieszkaniowych:

- 1) 1.5 Efektywna dystrybucja ciepła i chłodu;
- 2) 1.6.2 Sieci ciepłownicze i chłodnicze dla źródeł wysokosprawnej kogeneracji;
- 3) 1.7.2 Efektywna dystrybucja ciepła i chłodu w województwie śląskim;
- 4) 1.7.3 Promowanie wykorzystywania wysokosprawnej kogeneracji ciepła i energii elektrycznej w województwie śląskim;
- 5) 2.3 Gospodarka wodno-ściekowa w aglomeracjach.

II. Regionalne Programy Operacyjne na lata 2014-2020

Od 2020 r. Główny Urząd Statystyczny przeprowadza badanie *Rewitalizacja w gminie* jako cykliczne badanie roczne, obowiązkowe dla wszystkich gmin. Według danych otrzymanych w sierpniu 2022, opisujących stan na koniec 2021 r.¹⁸⁶, liczba gmin prowadzących działania rewitalizacyjne wynosiła ogółem 1 428, w tym na podstawie gminnych programów rewitalizacji (GPR) – 326, na podstawie programów przyjętych zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym¹⁸⁷ – 1 067, a w oparciu o inne dokumenty – 35. Oznacza to, że prawie 58% gmin w Polsce w 2021 r. prowadziło działania rewitalizacyjne. Instrument w większości jest wykorzystywany przez ośrodki miejskie. Programy rewitalizacji funkcjonowały w ponad 85% gmin miejskich i miastach na prawach powiatu, 77% gmin miejsko-wiejskich oraz prawie 44% gmin wiejskich.

W Ministerstwie Funduszy i Polityki Regionalnej kontynuowana jest promocja dobrych praktyk w zakresie rewitalizacji, przede wszystkim poprzez Krajowe Centrum Wiedzy o Rewitalizacji (<https://www.funduszeuropejskie.gov.pl/strony/o-funduszach/rewitalizacja/> – rządowy serwis informacyjno-edukacyjny na temat rewitalizacji), konferencje (m.in. Światowe Forum Miejskie, które odbyło się w czerwcu 2022 r. w Katowicach) oraz program wsparcia dla gmin pn. *Regiony Rewitalizacji*.

Od 2019 r. MFiPR współpracuje z Zespołami ds. Rewitalizacji funkcjonującymi w urzędach marszałkowskich w zakresie wzmocnienia zdolności gmin do programowania i wdrażania działań rewitalizacyjnych pn. *Regiony Rewitalizacji*. Zadanie obejmuje wsparcie Zespołów ds. Rewitalizacji w świadczeniu doradztwa dla gmin w zakresie prowadzenia skutecznej i efektywnej rewitalizacji w 4 obszarach tematycznych: dostępności w rewitalizacji, zarządzania rewitalizacją i włączenia społeczności lokalnej we wdrażanie programu rewitalizacji, monitoringu i ewaluacji rewitalizacji, wykorzystania narzędzi wynikających z ustawy o rewitalizacji. Na realizację tego zadania przeznaczono 12,1 mln zł dotacji z Programu Operacyjnego *Pomoc Techniczna 2014-2020*.

Zespoły ds. rewitalizacji organizują szkolenia i doradztwo na rzecz gmin – do końca 2022 r. przeprowadzono 480 spotkań edukacyjnych dla gmin w ramach czterech obowiązkowych modułów szkoleniowych, w których wzięło udział 8 693 przedstawiciele gmin:

- Moduł I: dostępność w rewitalizacji – 103 spotkania, 1 618 uczestników z 819 gmin,
- Moduł II: zarządzanie rewitalizacją i włączenie społeczności lokalnej – 117 spotkań, 2 341 uczestników z 1 000 gmin,
- Moduł III: wykorzystanie narzędzi wynikających z ustawy o rewitalizacji – 122 spotkania, 2 582 uczestników z 1 058 gmin,
- Moduł IV: monitoring i ewaluacja działań rewitalizacyjnych – 138 spotkań, 2 152 uczestników z 1 030 gmin.

Ponadto zorganizowano 26 wizyt studyjnych i 69 spotkań w ramach tematów dodatkowych związanych m.in. z zielenią w mieście, mobilnością miejską, polityką społeczną, polityką mieszkaniową

¹⁸⁶ Najbardziej aktualne dostępne dane.

¹⁸⁷ Dz. U. z 2023 r. poz. 40.

i finansowaniem rewitalizacji. Łącznie ze wsparcia skorzystało blisko 11 000 uczestników z ponad 1 100 gmin. Ponadto przeprowadzono konsultacje z 591 gminami w ramach wsparcia doradczego. Powstało 16 regionalnych serwisów internetowych o rewitalizacji, a Regionalne Systemy Informacji Przestrzennej zostały rozbudowane o moduł *Rewitalizacja*.

Ponadto opracowano dokumenty wspomagające realizację przez gminy procesu rewitalizacji – powstało 30 publikacji w postaci artykułów, podręczników, raportów z ewaluacji, wzorów dokumentów, filmów i podcastów. Opracowana została m.in. pierwsza w kraju *Regionalna Polityka Rewitalizacji Województwa Podlaskiego 2030*. Wszystkie wypracowane materiały wzbogacą zasoby Krajowego Centrum Wiedzy o Rewitalizacji.

Działania realizowane w ramach pakietu, tj. konkurs *Modelowa Rewitalizacja Miast* i projekty pilotażowe, stały się podstawą wystawy *Miejskie Transformacje – przykłady polskich modelowych rewitalizacji* w Pawilonie Polskim podczas 11. Światowego Forum Miejskiego. Wystawa przedstawiała najciekawsze efekty projektów, które zostały zrealizowane przez 20 miast wybranych w konkursie *Modelowa Rewitalizacja Miast* oraz 3 miasta realizujące projekty pilotażowe w zakresie rewitalizacji. Odwiedzający wystawę mogli także przeczytać o systemie rewitalizacji w Polsce, poprzez *videomapping* zmodernizować plac miejski, zobaczyć, w jaki sposób zmieni się przestrzeń Dąbrowy Górniczej, oraz zagrać w tradycyjną grę w klasy, pokonując kolejne etapy tworzenia programu rewitalizacji. Wystawa jest dostępna w wersji *online* (<https://miejskietransformacje.pl/>).

W okresie programowania na projekty wynikające z programów rewitalizacji alokowano w programach regionalnych w ramach priorytetu inwestycyjnego 9b kwotę ponad 6,4 mld zł. Podpisano 1 417 umów o dofinansowanie, których całkowita wartość wyniosła prawie 11,5 mld zł, a wartość wsparcia z UE 6,2 mld zł. W ten sposób zakontraktowano 97% środków przeznaczonych na priorytet inwestycyjny dotyczący rewitalizacji¹⁸⁸. W projektach w PI 9b wartość środków budżetu państwa to 547,1 mln zł.

Do końca 2022 r. rozliczono z beneficjentami płatności w kwocie ponad 4,8 mld zł. Równolegle, w przypadku województw małopolskiego, mazowieckiego, pomorskiego, śląskiego i wielkopolskiego, inwestycje rewitalizacyjne mogły być finansowane w formie instrumentu zwrotnego, tj. preferencyjnych pożyczek, które uzupełniają ofertę wsparcia dotacyjnego.

W 2022 r. zakończono 2 nabory (w RPO Województwa Śląskiego i RPO Województwa Warmińsko-Mazurskiego), w ramach których złożono 13 wniosków o dofinansowanie na kwotę 69,9 mln zł ze środków UE (EFRR) – wszystkie wnioski zostały zatwierdzone do dofinansowania. W efekcie podpisano 13 umów na kwotę 79,4 mln zł (EFRR).

III. Perspektywa finansowa 2021-2027

Programy regionalne na lata 2021-2027

Rok 2022 upłynął pod znakiem prac nad tekstem Umowy Partnerstwa dla realizacji polityki spójności 2021-2027 w Polsce (UP), programów krajowych i regionalnych oraz negocjacji z Komisją Europejską dotyczących ostatecznego brzmienia tych dokumentów. W MFiPR opracowane zostały także *Zasady realizacji instrumentów terytorialnych w Polsce w perspektywie finansowej UE na lata 2021-2027*, które obejmują również zagadnienia związane z programami rewitalizacji.

Zgodnie z rozporządzeniem UE 2021/2060¹⁸⁹ w perspektywie 2021-2027 znalazła się nowa, otwarta kategoria instrumentów terytorialnych, tzw. innych instrumentów terytorialnych (IIT), do których zaliczono rewitalizację. W przypadku dofinansowania przedsięwzięć rewitalizacyjnych ze środków

¹⁸⁸ Dane na podstawie SL2020 (stan na 31 grudnia 2022 r.).

¹⁸⁹ Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2021/1060 z dnia 24 czerwca 2021 r. ustanawiające wspólne przepisy dotyczące Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, Europejskiego Funduszu Społecznego Plus, Funduszu Spójności, Funduszu na rzecz Sprawiedliwej Transformacji i Europejskiego Funduszu Morskiego, Rybackiego i Akwakultury, a także przepisy finansowe na potrzeby tych funduszy oraz na potrzeby Funduszu Azyłu, Migracji i Integracji, Funduszu Bezpieczeństwa Wewnętrznego i Instrumentu Wsparcia Finansowego na rzecz Zarządzania Granicami i Polityki Wizowej (Dz. Urz. UE L 231 z 30.06.2021, str. 159).

polityki spójności UP przewiduje, że GPR będą obligatoryjnie pełniły funkcję strategii dla IIT. Szczegółowe rozwiązania i warunki ubiegania się o środki europejskie zostały ujęte w programach regionalnych przyjętych przez KE pod koniec 2022 r.

IV. Pozostałe działania w obszarze rewitalizacji inne niż działania skoncentrowane na stanie technicznym zasobów mieszkaniowych

W ramach prac nad reformą planowania przestrzennego nowelizacją objęto również ustawę z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. Zmiany polegają na:

- rozszerzeniu katalogu interesariuszy o organy doradcze i konsultacyjne gminy (włączenie tych podmiotów do działań związanych z przestrzenią),
- rezygnacji z informowania o rozpoczęciu konsultacji społecznych na 7 dni przed ich rozpoczęciem, modyfikacji katalogu sposobów powiadamiania o konsultacjach, wydłużeniu minimalnego czasu trwania konsultacji do 35 dni (spełnienie przez gminne programy rewitalizacji warunku strategii terytorialnej) oraz ujednoczeniu przepisów dotyczących opracowywania raportów z konsultacji,
- uporządkowaniu procedury sporządzania gminnego programu rewitalizacji i zakresu zadań gminy w przypadku sporządzenia gminnego programu rewitalizacji, który wymaga zmiany planu ogólnego,
- dookreśleniu sposobu podstępowania w sprawach administracyjnych w sytuacji braku możliwości kontaktu z właścicielami nieruchomości,
- wykreśleniu możliwości przyjęcia zasad powoływania Komitetu Rewitalizacji po przyjęciu gminnego programu rewitalizacji,
- uelastycznieniu możliwości gmin w zakresie stosowania prawa pierwokupu,
- określeniu relacji zależności gminnego programu rewitalizacji od dokumentów strategicznych gminy,
- uzupełnieniu gminnego programu rewitalizacji o opis zaangażowania grup interesariuszy w proces rewitalizacji (dotychczas wymóg jedynie w przypadku starania się o fundusze unijne),
- określeniu przedsięwzięć, które mogą być realizowane poza obszarem rewitalizacji,
- modyfikacji regulacji stanowiących, kiedy gmina ma obowiązek uzyskać zgodę innego podmiotu na wpisanie przedsięwzięcia, za które odpowiada, na listę przedsięwzięć podstawowych,
- ustaleniu, że wszystkie zmiany dotyczące przedsięwzięć rewitalizacyjnych muszą być poprzedzone uzyskiwaniem opinii i konsultacjami społecznymi.

Działania planowane do podjęcia w 2023 r.

I. Program Operacyjny *Infrastruktura i Środowisko* na lata 2014-2020

W 2023 r. zgodnie z *Harmonogramem planowanych w roku 2023 naborów wniosków o dofinansowanie projektu w trybie konkursowym w ramach POIiŚ 2014-2020*¹⁹⁰ nie zaplanowano naborów w ramach działań/poddziałań, które są inne niż działania skoncentrowane na stanie technicznym zasobów mieszkaniowych:

- 1) 1.5 Efektywna dystrybucja ciepła i chłodu;
- 2) 1.6.2 Sieci ciepłownicze i chłodnicze dla źródeł wysokosprawnej kogeneracji;
- 3) 1.7.2 Efektywna dystrybucja ciepła i chłodu w województwie śląskim;

¹⁹⁰ <http://www.pois.gov.pl/strony/skorzystaj/harmonogram-naborow-wnioskow/>.

- 4) 1.7.3 Promowanie wykorzystywania wysokosprawnej kogeneracji ciepła i energii elektrycznej w województwie śląskim;
- 5) 2.3 Gospodarka wodno-ściekowa w aglomeracjach.

II. Regionalne Programy Operacyjne na lata 2014-2020

W zakresie regionalnych programów operacyjnych na lata 2014-2020 planuje się zakończenie i prawidłowe rozliczenie wszystkich projektów, w tym projektów rewitalizacyjnych. Na koniec 2022 r. poziom płatności w obszarze rewitalizacji na rzecz beneficjentów wynosił około 76% alokacji, natomiast niezakontraktowane środki wynosiły nieco ponad 200 mln zł. Przedsięwzięcia rewitalizacyjne należą do jednych z najbardziej czasochłonnych w przygotowaniu, można zatem założyć, że niezakontraktowane środki będą przesuwane na projekty mające największe szanse na realizację i rozliczenie w terminie do końca 2023 r.

W związku z wygasaniem programów rewitalizacji, które były opracowywane m.in. na potrzeby okresu programowania 2014-2020 i były realizowane w perspektywie czasowej do 2023 r., oraz faktem, że tylko do końca 2023 r. w obrocie prawnym mogą funkcjonować programy rewitalizacji uchwalone w oparciu o przepisy ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, w gminach trwa opracowywanie nowych gminnych programów rewitalizacji m.in. z myślą o pozyskiwaniu środków w perspektywie 2021-2027. W 2023 r. procesy te będą kontynuowane.

Z uwagi na końcowy etap realizacji regionalnych programów operacyjnych, jak również wartość pozostałej do rozdysponowania alokacji, w 2023 r. województwa nie zaplanowały prowadzenia naborów w trybie konkursowym w dziedzinie rewitalizacji. Wyjątkiem jest województwo warmińsko-mazurskie, które przewiduje ogłoszenie naboru w maju 2023 r. na działanie 8.1 *Rewitalizacja obszarów miejskich* z alokacją 2,4 mln zł. Projekty rewitalizacyjne w województwach mogą być także wyłaniane w trybie pozakonkursowym (w zależności od programu).

W 2020 r. miał miejsce proces podpisywania aneksów do Kontraktów Terytorialnych dla poszczególnych województw, w których jedną ze zmian było zniesienie podziału środków budżetu państwa na kopertę przeznaczoną na projekty rewitalizacyjne (określoną w art. 9a ust. 1 pkt 3 lit. a Kontraktów) oraz kopertę przeznaczoną na projekty inne niż rewitalizacyjne (określoną w art. 9a ust. 1 pkt 3 lit. b Kontraktów). W efekcie każde z województw posiada jedną pulę środków na projekty współfinansowane z EFRR – zarówno rewitalizacyjne jak i inne. Wolne środki według stanu na koniec 2022 r. to 34,6 mln zł. Środki te pozostają w dyspozycji zarządów poszczególnych województw.

W 2023 r. planuje się także opracowanie dokumentów wdrożeniowych, w tym przede wszystkim szczegółowych opisów priorytetów (eSzOP) oraz kryteriów wyboru projektów.

III. Perspektywa finansowa 2021-2027

Programy regionalne na lata 2021-2027

Jak wcześniej wspomniano, w perspektywie finansowej UE na lata 2021-2027 rewitalizacja jest traktowana jako jeden z instrumentów terytorialnych, a gminny program rewitalizacji pełnić będzie funkcję strategii terytorialnej dla tzw. innego instrumentu terytorialnego. Łącznie na wsparcie IIT, w tym na rewitalizację, regiony przeznaczyły w 13 programach regionalnych ponad 2 mld euro, z czego szacowana kwota na rewitalizację wynosi ok. 942 mln euro. Kwota na projekty rewitalizacyjne będzie możliwa do dokładniejszego oszacowania na późniejszym etapie wdrażania, kiedy instytucje zarządzające programami regionalnymi opracują szczegółowe opisy priorytetów. Tylko w 3 regionach (dolnośląskim, podkarpackim i zachodniopomorskim) nie przewidziano bezpośredniego wsparcia dla projektów wynikających z GPR. Oprócz finansowania bezpośredniego w programach planowane są także preferencje dla projektów rewitalizacyjnych lub realizowanych na obszarach objętych programami rewitalizacji (w tym także w województwach podkarpackim i zachodniopomorskim).

Dostępność środków i wartość alokacji na projekty rewitalizacyjne oraz merytoryczny zakres wsparcia określa Instytucja zarządzająca danym programem regionalnym. Komitety monitorujące programów mogą przyjąć kryteria wyboru projektów przewidujące dodatkowe preferencje dla projektów wynikających z GPR lub realizowanych na obszarach objętych GPR. Instytucja zarządzająca programem regionalnym prowadzi i na bieżąco aktualizuje wykaz GPR dla wszystkich pozytywnie zaopiniowanych programów rewitalizacji. W celu wydania opinii i wpisania GPR do wykazu Instytucja zarządzająca programem regionalnym weryfikuje GPR w zakresie spełnienia wymogów dotyczących cech i elementów GPR oraz możliwości finansowania przedsięwzięć w ramach danego programu regionalnego. Tylko projekty wynikające z GPR pełniących funkcję IIT oraz umieszczonych w ww. wykazach będą mogły ubiegać się o dofinansowanie z programów polityki spójności. Szczegółowe zasady opiniowania GPR będą opracowywane indywidualnie w województwach.

Krajowy Plan Odbudowy i Zwiększania Odporności

KPO obejmuje m.in. działanie A1.3 *Reforma planowania i zagospodarowania przestrzennego* oraz inwestycję A1.3.1 *Wdrożenie reformy planowania i zagospodarowania przestrzennego* z kwotą alokacji 200 mln euro. Celem wspomnianej inwestycji jest zapewnienie gminom realnego wsparcia przy wdrażaniu reformy, w ramach którego każda z nich będzie mogła ubiegać się o refundację:

- sporządzenia planu ogólnego gminy wprowadzanego przez nowelizację ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- sporządzenia strategii rozwoju gmin oraz gminnych programów rewitalizacji dostosowujących je do nowych przepisów ustawowych,
- zmiany lub opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Celem tej inwestycji jest również przygotowanie ukierunkowanych kursów dla pracowników samorządowych i planistów przestrzennych z zakresu zmian wprowadzonych nowelizacją, w tym zasad opracowywania planów ogólnych. Kursy te realizowane będą przez uczelnie wyższe, z docelowym wskaźnikiem co najmniej 1700 przeszkolonych osób.

Ponadto ze środków KPO, w ramach Inwestycji B3.4.1 *Inwestycje na rzecz zielonej transformacji miast*, możliwe będzie finansowanie działań rewitalizacyjnych (w przeciwieństwie do pojedynczych projektów finansowanych z programów regionalnych) – jako części kompleksowych zintegrowanych projektów – ukierunkowanych na tworzenie wielofunkcyjnych, otwartych przestrzeni publicznych oraz bezpiecznej i zielonej infrastruktury dla niechronionych uczestników ruchu drogowego.

IV. Pozostałe działania w obszarze rewitalizacji inne niż działania skoncentrowane na stanie technicznym zasobów mieszkaniowych

W 2023 r. wejdzie w życie nowelizacja ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a wraz z nią ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

| | |
|---|--|
| Działanie III.15 | Wsparcie tworzenia infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu |
| Podmiot odpowiedzialny za realizację działania | Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej, Ministerstwo Klimatu i Środowiska, Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi, Ministerstwo Infrastruktury, Ministerstwo Rozwoju i Technologii |
| Cel działania oraz opis instrumentów (zadań) | |
| Szczegółowe informacje dotyczące stanu realizacji instrumentów wsparcia tworzenia infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu przedstawiono w części poświęconej działaniu H Narodowego Programu Mieszkaniowego (opis wdrażania instrumentu 3). | |

| | |
|--|---|
| Działanie III.16 | Prowadzenie monitoringu oceniającego ekspozycję na związki chemiczne w środowisku zewnętrznym, miejscu pracy, zamieszkania, rekreacji oraz nauki |
| Podmiot odpowiedzialny za realizację działania | Ministerstwo Zdrowia |
| Cel działania oraz opis instrumentów (zadań) | |
| <p>W ramach realizacji rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 sierpnia 2016 r. w sprawie Narodowego Programu Zdrowia na lata 2016-2020¹⁹¹ i celu operacyjnego nr 4 pn. <i>Ograniczenie ryzyka zdrowotnego wynikającego z zagrożeń fizycznych, chemicznych i biologicznych w środowisku zewnętrznym, miejscu pracy, zamieszkania, rekreacji oraz nauki</i> podpisano w dniu 30 listopada 2016 r. umowę pomiędzy Instytutem Medycyny Pracy i Zdrowia Środowiskowego w Sosnowcu a Ministrem Zdrowia (w ramach składanych wniosków do realizacji w latach 2016-2017). W jej ramach było realizowane zadanie, którego celem było zbadanie jakości chemicznej powietrza wewnątrz w mieszkaniach pracowników biurowych oraz w środowisku zewnętrznym w aspekcie narażenia na lotne związki organiczne, ozon i tlenki azotu.</p> <p>Zbadane zostały zależności stężeń badanych związków w pomieszczeniach wewnątrz z parametrami meteorologicznymi środowiska zewnętrznego (głównie temperaturą powietrza, stężeniem ozonu i tlenków azotu w powietrzu zewnętrznym). W oparciu o wyniki pomiarów na stanowiskach pracy zaplanowanych przez Instytut do badań oraz wyników pomiarów środowiska zamieszkania i środowiska zewnętrznego pracowników biurowych przeprowadzona została kompleksowa ocena narażenia na związki chemiczne tej grupy zawodowej we wszystkich środowiskach bytowania oraz zostały opracowane zalecenia dotyczące dbałości o jakość powietrza.</p> <p>Dalsze planowane przez Instytut Medycyny Pracy i Zdrowia Środowiskowego w Sosnowcu działania nie zostały podjęte. Na mocy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 22 października 2019 r. w sprawie likwidacji Instytutu Medycyny Pracy i Zdrowia Środowiskowego w Sosnowcu¹⁹² z dniem 28 października 2019 r. został rozpoczęty proces likwidacji Instytutu.</p> | |

¹⁹¹ Dz. U. poz. 1492.

¹⁹² Dz. U. poz. 2043, z późn. zm.

5.4. Dobre prawo

| | |
|---|---|
| Działanie IV.17 | Inwentaryzacja zasobów gruntowych Skarbu Państwa i przekazanie ich do podmiotu realizującego politykę mieszkaniową państwa |
| Podmiot odpowiedzialny za realizację działania | Ministerstwo Rozwoju i Technologii, inne resorty i podmioty dysponujące zasobami gruntów publicznych |
| Cel działania oraz opis instrumentów (zadań) | |
| <p>W ramach prac nad NPM ówczesne Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa przeprowadziło wstępną kwerendę gruntów Skarbu Państwa i spółek z udziałem Skarbu Państwa. Weryfikacja wykazała, że według stanu na 30 marca 2016 r. ww. podmioty gospodarowały nieruchomościami o powierzchni ok. 8 942,2 ha, z czego ok. 6 558,1 ha zarządzała ówczesna Agencja Nieruchomości Rolnych (obecnie Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa), 1 078 ha pozostawało w zarządzie starostów, 1 306 ha w części spółek kontrolowanych przez ówczesne Ministerstwo Skarbu Państwa, ówczesne Ministerstwo Energii oraz ówczesne Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa. Ww. dane bazują na informacjach przesłanych przez ankietowane jednostki, nie uwzględniają ponadto np. gruntów należących do Agencji Mienia Wojskowego.</p> <p>Zgodnie z przyjętymi wytycznymi wskazane przez poszczególne podmioty zasoby gruntowe stanowiące własność Skarbu Państwa mogą być wykorzystane na cele budownictwa mieszkaniowego. Mimo że nie wszystkie grunty posiadają dostęp do infrastruktury technicznej, w ocenie podmiotów uczestniczących w kwerendzie ich lokalizacja i charakterystyka przemawia za tym, że mogą być zagospodarowane na cele mieszkaniowe. Usytuowanie tych gruntów nie jest zatem narażone np. na wystąpienie szkód górniczych czy inne czynniki utrudniające zamieszkiwanie.</p> <p>Szczegółowej weryfikacji w zakresie gruntów Skarbu Państwa dokonuje Krajowy Zasób Nieruchomości, państwowa osoba prawna powołana do gospodarowania nieruchomościami należącymi do Zasobu. W ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości określono, że organy gospodarujące nieruchomościami Skarbu Państwa wskazane w ustawie przekazują wykazy nieruchomości do KZN.</p> <p>Szczegółowe informacje dotyczące stanu realizacji działań Krajowego Zasobu Nieruchomości przedstawiono w części poświęconej działaniu D Narodowego Programu Mieszkaniowego (opis wdrażania instrumentu 1).</p> | |

| | |
|---|--|
| Działanie IV.18 | Dostosowanie szkolnictwa branżowego do aktualnych wymogów rynku budowlanego¹⁹³ |
| Podmiot odpowiedzialny za realizację działania | Ministerstwo Edukacji i Nauki, Ministerstwo Rozwoju i Technologii |
| Cel działania oraz opis instrumentów (zadań) | |
| <p>W klasyfikacji zawodów szkolnictwa branżowego¹⁹⁴ określonej przez ministra właściwego do spraw oświaty i wychowania na wniosek ministrów właściwych dla poszczególnych zawodów wskazano następujące zawody, dla których ministrem właściwym jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) betoniarz-zbrojarz, 2) cieśla, 3) dekarz, 4) kamieniarz, 5) monter izolacji budowlanych, 6) monter konstrukcji budowlanych, 7) monter konstrukcji targowo-wystawienniczych, 8) monter sieci i instalacji sanitarnych, 9) monter stolarki budowlanej, 10) monter zabudowy i robót wykończeniowych w budownictwie, 11) murarz-tylnkarz, 12) technik budownictwa, 13) technik dekarstwa, 14) technik geodeta, 15) technik inżynierii sanitarnej, 16) technik montażu i automatyki stolarki budowlanej, 17) technik obsługi przemysłu targowo-wystawienniczego, 18) technik robót wykończeniowych w budownictwie, 19) zdun. <p>Minister właściwy dla danego zawodu, występując z wnioskiem o wprowadzenie nowego zawodu do klasyfikacji zawodów szkolnictwa branżowego, dokonuje m.in. oceny uzasadnienia wprowadzenia tego zawodu do klasyfikacji (kształcenia w określonym typie i rodzaju szkoły) z punktu widzenia potrzeb danej branży czy gałęzi gospodarki oraz biorąc pod uwagę wymagania kwalifikacyjne określone w przepisach regulujących funkcjonowanie danej branży.</p> | |

¹⁹³ Działanie zostało przyjęte przez Radę Ministrów pn. *Dostosowanie szkolnictwa zawodowego do aktualnych wymogów rynku budowlanego*.

¹⁹⁴ Załącznik nr 2 do rozporządzenia Ministra Edukacji Narodowej z dnia 15 lutego 2019 r. w sprawie ogólnych celów i zadań kształcenia w zawodach szkolnictwa branżowego oraz klasyfikacji zawodów szkolnictwa branżowego (Dz. U. poz. 316, z późn. zm.).

Działania podjęte w 2022 r.

W 2022 r., na wniosek ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, do klasyfikacji zawodów szkolnictwa branżowego wprowadzono nowe zawody¹⁹⁵:

- 1) monter konstrukcji targowo-wystawienniczych,
- 2) technik obsługi przemysłu targowo-wystawienniczego,
- 3) technik montażu i automatyki stolarki budowlanej.

Kształcenie w zawodzie *monter konstrukcji targowo-wystawienniczych* jest realizowane w branżowej szkole I stopnia oraz na kwalifikacyjnych kursach zawodowych lub kursach umiejętności zawodowych. Zawód ten stanowi również „podbudowę do kształcenia” w zawodzie *technik obsługi przemysłu targowo-wystawienniczego*. Kształcenie w zawodzie *technik obsługi przemysłu targowo-wystawienniczego* jest realizowane w technikum oraz branżowej szkole II stopnia („na podbudowie” zawodu *monter konstrukcji targowo-wystawienniczych*), a także na kwalifikacyjnych kursach zawodowych lub kursach umiejętności zawodowych, natomiast kształcenie w zawodzie *technik montażu i automatyki stolarki budowlanej* jest realizowane w technikum oraz branżowej szkole II stopnia („na podbudowie” zawodu *monter stolarki budowlanej*) oraz na kwalifikacyjnych kursach zawodowych lub kursach umiejętności zawodowych.

W związku z wprowadzeniem nowych zawodów do klasyfikacji zawodów szkolnictwa branżowego określono również podstawy programowe kształcenia w tych zawodach¹⁹⁶, tak aby szkoły oraz podmioty prowadzące kwalifikacyjne kursy zawodowe lub kursy umiejętności zawodowych mogły rozpocząć kształcenie w powyższych zawodach od roku szkolnego 2022/2023.

W 2022 r. minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa złożył wniosek do ministra właściwego do spraw oświaty i wychowania o wprowadzenie do klasyfikacji zawodów szkolnictwa branżowego zawodu *technik aranżacji wnętrz*. Wniosek ten stanowił odpowiedź na potrzeby rynku pracy, na którym odnotowywany jest niedobór pracowników zajmujących się fachowym doradztwem i wykonawstwem w branży budowlanej, w tym wykwalifikowanej kadry średniego szczebla technicznego. W związku z tym wnioskiem zawód *technik aranżacji wnętrz* został ujęty w projekcie rozporządzenia Ministra Edukacji i Nauki zmieniającego rozporządzenie w sprawie ogólnych celów i zadań kształcenia w zawodach szkolnictwa branżowego oraz klasyfikacji zawodów szkolnictwa branżowego, który został wysłany do uzgodnień zewnętrznych, konsultacji publicznych i opiniowania w listopadzie 2022 r. Kształcenie w zawodzie *technik aranżacji wnętrz* będzie realizowane od roku szkolnego 2023/2024 w technikum, a także na kwalifikacyjnych kursach zawodowych lub kursach umiejętności zawodowych.

Działania planowane do podjęcia w 2023 r.

W związku ze złożonym w 2022 r. przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa wnioskiem o wprowadzenie do klasyfikacji zawodów szkolnictwa branżowego zawodu *technik aranżacji wnętrz*, w 2023 r. planowane jest podpisanie i opublikowanie rozporządzenia Ministra Edukacji i Nauki zmieniającego rozporządzenie w sprawie ogólnych celów i zadań kształcenia w zawodach szkolnictwa branżowego oraz klasyfikacji zawodów szkolnictwa branżowego, wprowadzającego m.in. nowy zawód *technik aranżacji wnętrz*, a także podpisanie i opublikowanie rozporządzenia Ministra Edukacji i Nauki zmieniającego

¹⁹⁵ Rozporządzenie Ministra Edukacji i Nauki z dnia 26 stycznia 2022 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ogólnych celów i zadań kształcenia w zawodach szkolnictwa branżowego oraz klasyfikacji zawodów szkolnictwa branżowego (Dz. U. poz. 204).

¹⁹⁶ Rozporządzenie Ministra Edukacji i Nauki z dnia 22 kwietnia 2022 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie podstaw programowych kształcenia w zawodach szkolnictwa branżowego oraz dodatkowych umiejętności zawodowych w zakresie wybranych zawodów szkolnictwa branżowego (Dz. U. poz. 1109).

rozporządzenie w sprawie podstaw programowych kształcenia w zawodach szkolnictwa branżowego oraz dodatkowych umiejętności zawodowych, w którym określona zostanie m.in. podstawa programowa kształcenia w zawodzie *technik aranżacji wnętrz*, tak aby szkoły oraz podmioty prowadzące kwalifikacyjne kursy zawodowe lub kursy umiejętności zawodowych mogły rozpocząć kształcenie w powyższych zawodach od roku szkolnego 2023/2024.

Biorąc pod uwagę fakt, że zgodnie z art. 46 ust.1 i 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. – Prawo oświatowe¹⁹⁷, minister właściwy do spraw oświaty i wychowania dokonuje zmian w przepisach prawa w zakresie wprowadzenia, zmiany albo wykreślenia zawodu, kwalifikacji wyodrębnionej w zawodzie lub dodatkowych umiejętności zawodowych na wniosek ministra właściwego dla danego zawodu, w przypadku złożenia w 2023 r. przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa przedmiotowego wniosku, zostaną podjęte odpowiednie prace legislacyjne.

¹⁹⁷ Dz. U. z 2021 r. poz. 1082, z późn. zm.

| | |
|--|---|
| Działanie IV.19 | Promocja innowacji i postępu technologicznego w budownictwie |
| Podmiot odpowiedzialny za realizację działania | Ministerstwo Rozwoju i Technologii, Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej, Instytut Techniki Budowlanej, Bank Gospodarstwa Krajowego i inni operatorzy programów rządowych w ramach obsługi programów wsparcia społecznego budownictwa czynszowego |
| Cel działania oraz opis instrumentów (zadań) | |
| <p>I. Działania w ramach Programu Operacyjnego <i>Inteligentny Rozwój</i> 2014-2020</p> <p>W ramach przyznanych na podstawie umowy partnerstwa środków w Programie Operacyjnym <i>Inteligentny Rozwój</i> 2014-2020 przewidziano dofinansowanie dla projektów w zakresie wsparcia prowadzenia prac B+R przez przedsiębiorstwa (oś priorytetowa 1), wsparcia otoczenia i potencjału przedsiębiorstw do prowadzenia działalności B+R+I (oś priorytetowa 2), wsparcia innowacji w przedsiębiorstwach i zwiększenia potencjału naukowo-badawczego (oś priorytetowa 3 i 4) oraz zwiększenia potencjału przedsiębiorstw i przygotowania do cyfrowej transformacji w kontekście pandemii COVID-19 (oś priorytetowa 6).</p> <p>II. Działania prowadzone przez Instytut Techniki Budowlanej</p> <p>Jednym z podmiotów uczestniczących w promowaniu innowacji i postępu technologicznego w budownictwie, w tym w związku z prowadzeniem działań objętych ww. Programem Operacyjnym <i>Inteligentny Rozwój</i> 2014-2020, jest nadzorowany przez Ministra Rozwoju i Technologii Instytut Techniki Budowlanej. Działania Instytutu obejmują w tym zakresie:</p> <ul style="list-style-type: none"> – prowadzenie prac badawczych przyczyniających się m.in. do uruchomienia produkcji innowacyjnych materiałów/wyrobów/systemów budowlanych, – współpracę z przedsiębiorcami w ramach projektów w zakresie wsparcia prowadzenia prac B+R, objętych Programem Operacyjnym <i>Inteligentny Rozwój</i> 2014-2020. <p>III. Konkursy organizowane przez PFR Nieruchomości S.A.</p> <p>W ramach działań podejmowanych w związku z realizacją pierwszego instrumentu wchodzącego w zakres pakietu „Mieszkanie+” PFR Nieruchomości S.A. organizował konkursy na projekty dotyczące modelowych budynków jedno- oraz wielorodzinnych, nowoczesnej i efektywnej formy budownictwa prefabrykowanego, konkretnych inwestycji, a także związane z promocją mieszkalnictwa w Polsce.</p> <p>IV. Wsparcie właścicieli i zarządców budynków inwestujących w OZE</p> <p>W ramach działań wspierających termomodernizację i remonty w Polsce promowane jest instalowanie odnawialnych źródeł energii.</p> <p>V. Działania prowadzone przez Główny Urząd Nadzoru Budowlanego</p> <p>Działania są podejmowane m.in. w obszarze cyfryzacji procesu inwestycyjno-budowlanego, w ramach budżetu własnego oraz programów europejskich.</p> <p>VI. Zasób projektów na potrzeby inwestycji finansowanych z Funduszu Dopłat</p> <p>Zgodnie z rozdziałem 2a ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, w celu ułatwienia realizacji przedsięwzięć finansowanych z Funduszu Dopłat w ramach programu budownictwa socjalnego i komunalnego¹⁹⁸ minister właściwy do spraw</p> | |

¹⁹⁸ Instrument 2 w działaniu E Narodowego Programu Mieszkaniowego.

budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może tworzyć zasób projektów architektoniczno-budowlanych, zgodnie z którymi tworzone są lokale mieszkalne. Zasób projektów jest tworzony i uzupełniany w drodze konkursów.

VII. Perspektywa finansowa 2021-2027

W ramach Programu Fundusze Europejskie dla Nowoczesnej Gospodarki 2021-2027 (FENG), stanowiącego kontynuację dwóch wcześniejszych programów *Innowacyjna Gospodarka 2007-2013* oraz *Inteligentny Rozwój 2014-2020*, przewidziano możliwości wsparcia projektów w następujących obszarach:

I – *Wsparcie dla przedsiębiorców*, czyli zapewnienie dofinansowania w obszarach B+R, wdrożeń nowych rozwiązań, infrastruktury B+R, internacjonalizacji, rozwoju kompetencji, cyfryzacji, zielonej gospodarki;

II – *Środowisko przyjazne innowacjom*, czyli wspieranie projektów o strategicznym znaczeniu dla polskiej gospodarki, w tym m.in. rozbudowy publicznej infrastruktury badawczej, transferu i komercjalizacji technologii powstających na uczelniach i w instytutach, wzmacnianie potencjału instytucji otoczenia biznesu takich jak akceleratory, klastry, instytucje badawcze, szerokie wsparcie *start-upów* oraz rozwój przedsiębiorstw rozpoczynających działalność innowacyjną;

III – *Zazielenienie przedsiębiorstw*, czyli wsparcie projektów bezpośrednio przyczyniających się do realizacji celów *Europejskiego Zielonego Ładu*, w tym neutralności klimatycznej, zielonej transformacji gospodarki i zrównoważonego rozwoju; oferta dla przedsiębiorstw będzie obejmować zielony fundusz gwarancyjny, kredyt ekologiczny oraz projekty IPCEI¹⁹⁹.

Do kluczowych celów FENG należy zwiększenie potencjału w zakresie badań i innowacji oraz wykorzystywanie zaawansowanych technologii, wzrost konkurencyjności MŚP, rozwinięcie umiejętności na rzecz inteligentnej specjalizacji, transformacji przemysłowej i przedsiębiorczości oraz transformacja gospodarki w kierunku Przemysłu 4.0 i zielonych technologii.

FENG, co do zasady, oferuje wsparcie dla przedsiębiorstw wszystkich sektorów gospodarki (z wyjątkami przewidzianymi bezpośrednio w prawie UE). Wspierane projekty będą musiały koncentrować się na Krajowych Inteligentnych Specjalizacjach²⁰⁰. Wśród nich uwzględniono obszary tematyczne umożliwiające realizację projektów również z zakresu polityki mieszkaniowej państwa, które będą mogły być składane w naborach FENG:

KIS 2. *Innowacyjne technologie, procesy i produkty sektora rolno-spożywczego i leśno-drzewnego, XI. Innowacyjne produkty drzewne i drewnopochodne:*

- Rozwój technologii, aplikacji drewna inżynierskiego, wykorzystania i oferty konstrukcji klejonych, elementów budowlanych z drewna, budownictwa domów drewnianych na cele mieszkaniowe i inne cele użytkowe,
- Technologie dla nowoczesnego budownictwa drewnianego opartego na surowcach odnawialnych, zwłaszcza drewnie,
- Rozwój materiałów drewnopochodnych dla zastosowań w nowoczesnym budownictwie: materiały nowej generacji, które wykazywałyby lepsze właściwości, mniejszą emisję, biodegradowalność, ale też, przy normalnej eksploatacji, odporność na czynniki biologiczne (grzyby, owady, gryzonie);

KIS 5. *Inteligentne i energooszczędne budownictwo;*

KIS 7. *Gospodarka o obiegu zamkniętym;*

KIS 8. *Wielofunkcyjne materiały i kompozyty o zaawansowanych właściwościach, w tym nanoprocessy*

¹⁹⁹ Ważne projekty stanowiące przedmiot wspólnego europejskiego zainteresowania lub mające na celu zaradzenie poważnym zaburzeniom w gospodarce państwa członkowskiego (ang. *Important Projects of Common European Interest*).

²⁰⁰ Krajowa Inteligentna Specjalizacja (KIS) wskazuje na preferencje w udzielaniu wsparcia rozwoju prac badawczych, rozwojowych i innowacyjności (B+R+I).

i nanoproducty, w tym IX. Wielofunkcyjne warstwy oraz nanowarstwy ochronne i przeciwzużyciowe oraz kompozyty i nanokompozyty przestrzenne, warstwowe i samonaprawialne:

- Nowe nanotechnologie obróbki powierzchni poprzez nanoszenie powłok nanostrukturalnych lub nanoteksturyzację powierzchni, w celu zapewnienia zwiększonej odporności na zarysowanie i ścieranie, wysokiej twardości, odporności na zużycie i korozję, barwy lub połysku, na samoczyszczące się powierzchnie budynków, na powłoki tekstyliów technicznych o zwiększonej odporności i właściwościach mechanicznych, na elementy konstrukcyjne maszyn, konstrukcji i środków transportu, w różnych sektorach, w tym w opakowaniowym, morskim, uzdatniania wody, elektronice, budownictwie, motoryzacji, energetyce, w tekstyliach i wyrobach skórzanych oraz wykorzystywania ich w praktycznych zastosowaniach wraz ze zwiększeniem poziomu niezawodności i powtarzalności odpowiednich procesów przemysłowych.

Działania podjęte w 2022 r.

I. Działania w ramach Programu Operacyjnego *Inteligentny Rozwój* 2014-2020

W ramach Programu Operacyjnego *Inteligentny Rozwój* w 2022 r. podpisano 33 umowy na dofinansowanie realizacji projektów wpisujących się w obszar *Inteligentne i energooszczędne budownictwo* na łączną kwotę wsparcia 35 221 617,30 zł.

Najwięcej umów podpisano w ramach poddziałania 2.3.6 *Granty na Eurogranty* (24 umowy) oraz poddziałania 3.2.1 *Badania na rynek* (4 umowy).

W 2022 r. nie podpisano żadnej umowy, która pod względem wysokości kwoty dofinansowania przekraczałaby 20 mln zł lub 10 mln zł. Podpisano łącznie 3 umowy, które pod względem wysokości kwoty dofinansowania przekroczyły 5 mln zł (wszystkie 3 w ramach poddziałania 3.2.1 *Badania na rynek*).

Przedsięwzięcia wynikające z umów objęły działania polegające na:

- przygotowaniu dokumentacji i wystąpień o Eurogrant w ramach programu *Horyzont Europa*,
- opracowaniu i wdrażaniu nowych technologii produkcyjnych,
- wdrażaniu gotowych produktów, a tym samym poszerzeniu oferty przedsiębiorstw,
- przeprowadzeniu prac B+R w zakresie wytworzenia nowych produktów.

Podpisane umowy pozwalały na podjęcie prac nad wytwarzaniem nowych wyrobów budowlanych (np. przeciwpożarowej bramy, systemu podłóg przemysłowych), opracowywaniem technologii dla budownictwa (np. technologia w postaci urządzenia do realizacji uszczelki butylowych do zastosowań w stolarni okiennej, drzwiowej oraz dachowej, technologia produkcji mieszanek mineralnoasfaltowych, technologia odzysku surowców metodą mikronizacji z elementów usuniętych z odpadów).

Od początku realizacji Programu podpisano 844 umowy o dofinansowanie dotyczące specjalizacji *Inteligentne i energooszczędne budownictwo* na łączną kwotę 2 119 102 231,41 zł.

II. Działania prowadzone przez Instytut Techniki Budowlanej

W ramach projektów objętych Programem Operacyjnym *Inteligentny Rozwój* 2014-2020 prowadzono prace badawcze wspomagające działania przedsiębiorstw w obszarze B+R. Realizowano je w ramach działania 1.1 *Projekty B+R przedsiębiorców*. Badania dotyczyły głównie innowacyjnych technologii, systemów i wyrobów m.in. do zastosowań przeciwpożarowych.

| Lp. | Zakres prac/badań | Nazwa projektu/programu |
|------------|--|--|
| 1 | badania izolacyjności akustycznej i pochłaniania dźwięku przez zestawy | Program Operacyjny <i>Inteligentny Rozwój</i> 2014-2020: |

| | | |
|---|--|--|
| | wyrobów do wykonywania ciepłych | Działanie 1.1 <i>Projekty B+R przedsiębiorstw</i> |
| 2 | badania systemu produktów z branży pasywnej ochrony przeciwpożarowej | Program Operacyjny <i>Inteligentny Rozwój</i> 2014-2020: Działanie 1.1 <i>Projekty B+R przedsiębiorstw</i> |
| 3 | badania profili z innowacyjnych mieszanek kompozytowych | Regionalny Program Operacyjny na lata 2014-2020: 1.2 <i>Promowanie inwestycji przedsiębiorstw w badania i innowacje</i> |

IV. Wsparcie właścicieli i zarządców budynków inwestujących w OZE

W wyniku nowelizacji ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków, dokonanej ustawą z dnia 29 września 2022 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych, wprowadzono nowy instrument wsparcia, finansowany w ramach Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności – tzw. grant OZE. Jest on udzielany na wniosek właścicielom i zarządcom budynków mieszkalnych wielorodzinnych w celu wsparcia inwestycji polegających na zakupie, montażu, budowie lub modernizacji instalacji odnawialnego źródła energii. Grant jest przyznawany na inwestycje, które nie zostały jeszcze rozpoczęte, a wypłacany jest jako refinansowanie inwestycji, po jej udokumentowanym zakończeniu. Grant wynosi 50% kosztów przedsięwzięcia.

V. Działania prowadzone przez Główny Urząd Nadzoru Budowlanego

Celem działań podjętych w 2022 r. było:

- stworzenie nowego systemu obsługującego centralny rejestr osób posiadających uprawnienia budowlane (e-CRUB), umożliwiającego udostępnianie zainteresowanym danych o osobach posiadających uprawnienia budowlane, wpisanych do powyższego rejestru,
- umożliwienie zakładania i prowadzenia dzienników budowy i ksiąg obiektów budowlanych w postaci elektronicznej,
- umożliwienie organom administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego prowadzenia postępowań administracyjnych w budownictwie w formie cyfrowej,
- usprawnienie i skrócenie czasu obsługi postępowań administracyjnych w budownictwie.

Wykonane działania to:

- uruchomienie nowego elektronicznego Centralnego Rejestru osób posiadających Uprawnienia Budowlane (e-CRUB)²⁰¹,
- stworzenie mobilnej i webowej wersji systemu i aplikacji *Elektroniczny Dziennik Budowy*,
- podpisanie porozumienia o dofinansowaniu dla projektu *System do Obsługi Postępowań Administracyjnych w Budownictwie – w wersji MVP (SOPAB)*²⁰² oraz rozpoczęcie projektu,
- wytworzenie mobilnej i webowej wersji systemu *Cyfrowej Książki Obiektu Budowlanego*.

Dodatkowo dokonywano weryfikacji dokumentacji projektowej przeznaczonej do wielokrotnego zastosowania, dotyczącej konkursu na projekt domu jednorodzinnego o powierzchni zabudowy do 70 m² w zakresie zgodności z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, opisem przedmiotu zamówienia i umowami z wykonawcami. Zadania w tym zakresie były realizowane w okresie kwiecień-grudzień 2022 r. i dotyczyły 25 umów obejmujących łącznie 73 wersje projektów.

²⁰¹ E-CRUB od 1 sierpnia 2022 r. zastąpił dotychczasowy centralny rejestr osób posiadających uprawnienia budowlane oraz rejestr ukaranych z tytułu odpowiedzialności zawodowej w budownictwie (zwany CRUB).

²⁰² Projekt realizowany w działaniu 2.2 Programu Operacyjnego *Polska Cyfrowa – Cyfryzacja procesów back-office w administracji rządowej*, współfinansowany ze środków europejskich.

Ostatecznie zatwierdzone projekty zostały opublikowane na stronie <https://www.gunb.gov.pl/projekty-architektoniczno-budowlane> i mogą być za darmo pobierane przez zainteresowanych.

VI. Zasób projektów na potrzeby inwestycji finansowanych z Funduszu Dopłat

Ustawą z dnia 29 września 2022 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych wprowadzono zmiany w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, w ramach których do ustawy dodano rozdział 2a *Zasób projektów dotyczących budowy budynków, w których są tworzone lokale mieszkalne*. Zmiany te weszły w życie 1 grudnia 2022 r.

14 listopada 2022 r. został ogłoszony dwuetapowy konkurs architektoniczny na koncepcję architektoniczną wielorodzinnego budynku mieszkalnego o obniżonej energochłonności. Celem konkursu jest uzyskanie maksymalnie pięciu najlepszych pod względem architektonicznym i funkcjonalno-użytkowym koncepcji architektonicznych typowego wielorodzinnego budynku mieszkalnego o obniżonej energochłonności. Konkurs prowadzony jest we współpracy ze Stowarzyszeniem Architektów Polskich (nr konkursu SARP: 023/R/2022). Zgodnie z art. 7g i 7h ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych uzyskane w wyniku rozstrzygnięcia konkursu projekty zasila zasób projektów architektoniczno-budowlanych lub technicznych, które następnie będą mogły być nieodpłatnie udostępniane zainteresowanym podmiotom (gminom, jednoosobowym spółkom gminnym lub społecznym inicjatywom mieszkaniowym).

VII. Perspektywa finansowa 2021-2027

FENG został zaakceptowany przez Komisję Europejską 27 września 2022 r. Jest największym krajowym programem wspierania innowacyjności w Unii Europejskiej. Jego budżet to prawie 8 mld euro.

W 2022 r. trwały prace nad przygotowaniem kryteriów wyboru projektów dla FENG oraz innych dokumentów niezbędnych do uruchomienia pierwszych naborów w ramach Programu.

Działania planowane do podjęcia w 2023 r.

I. Działania w ramach Programu Operacyjnego *Inteligentny Rozwój* 2014-2020

W związku z wyczerpaniem alokacji w 2023 r. nie jest planowane ogłaszanie kolejnych konkursów w ramach POIR.

II. Działania prowadzone przez Instytut Techniki Budowlanej

| Lp. | Zakres prac/badań | Nazwa projektu/programu |
|-----|---|---|
| 1 | badania głębokości penetracji impregnatu płyt konstrukcyjnych z drewna klejonego krzyżowo | Program Operacyjny <i>Inteligentny Rozwój</i> 2014-2020: Działanie 1.1 <i>Projekty B+R przedsiębiorstw</i> |

IV. Wsparcie właścicieli i zarządców budynków inwestujących w OZE

Wdrożenie działania dotyczącego finansowania instalacji OZE w budownictwie wielorodzinnym. Analiza danych dotyczących liczby wniosków o grant OZE oraz liczby przyznawanych grantów. Identyfikacja ewentualnych barier w funkcjonowaniu tego instrumentu wsparcia.

V. Działania prowadzone przez Główny Urząd Nadzoru Budowlanego

Rozwój funkcjonalności elektronicznego Centralnego Rejestru osób posiadających Uprawnienia Budowlane (e-CRUB), które pozwolą administratorom systemu, urzędom i obywatelom na sprawniejsze wykorzystanie możliwości systemu.

Publiczne uruchomienie aplikacji *Elektroniczny Dziennik Budowy* 27 stycznia 2023 r. Rozwój funkcjonalności mobilnej i webowej aplikacji *Elektroniczny Dziennik Budowy*.

Oddanie do użytkowania Systemu do Obsługi Postępowań Administracyjnych w Budownictwie – w wersji MVP (SOPAB). Szkolenia użytkowników. Dalszy rozwój systemu SOPAB.

Rozwój funkcjonalności mobilnej i webowej aplikacji *Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego*.

VI. Zasób projektów na potrzeby inwestycji finansowanych z Funduszu Dopłat

Planowane jest rozstrzygnięcie dwuetapowego konkursu architektonicznego na koncepcję architektoniczną wielorodzinnego budynku mieszkalnego o obniżonej energochłonności. Wybrane prace zostaną przedstawione podczas oficjalnego ogłoszenia wyników konkursu, które nastąpi w połowie 2023 r.

VII. Perspektywa finansowa 2021-2027

18 stycznia 2023 r. zostały przyjęte przez Komitet Monitorujący FENG kryteria wyboru projektów m.in. dla działania *Ścieżka SMART* w 1. Priorytecie FENG *Wsparcie dla przedsiębiorców*.

Zgodnie z zatwierdzonym 19 stycznia 2023 r. harmonogramem naboru wniosków o dofinansowanie w ramach FENG, pierwsze ogłoszenia o naborach wniosków w ramach *Ścieżki SMART* zaplanowano na 7 lutego 2023 r. (rozpoczęcie naboru 21 lutego 2023 r., zakończenie naboru 12 kwietnia 2023 r.). Postępowanie konkursowe dotyczyć będzie wsparcia kompleksowych projektów przedsiębiorstw w ramach realizacji procesu B+R+I. Kompleksowe projekty odpowiadają potrzebom przedsiębiorców z zakresu: prac B+R, wdrożeń innowacji, rozwoju infrastruktury B+R, internacjonalizacji, rozwoju kompetencji pracowników i osób zarządzających przedsiębiorstwem, cyfryzacji i zazieleniania działalności przedsiębiorstw. Każdy projekt musi wpisywać się w Krajową Inteligentną Specjalizację, w tym np. w specjalizacje związane z budownictwem.

| | |
|--|---|
| Działanie IV.20 | Poprawa bezpieczeństwa konsumentów na rynku mieszkaniowym – przegląd rozwiązań prawnych i wprowadzenie zmian zapewniających ochronę praw konsumenta w transakcjach mieszkaniowych (prawa nabywców lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych, w tym również na etapie użytkowania zakupionego mieszkania) |
| Podmiot odpowiedzialny za realizację działania | Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Ministerstwo Rozwoju i Technologii, Ministerstwo Sprawiedliwości |
| Cel działania oraz opis instrumentów (zadań) | |
| <p>Zagadnienia dotyczące funkcjonowania ochrony praw konsumentów na rynku mieszkaniowym oraz prawa nabywców lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych regulują następujące akty prawne:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym^{203,204}, tzw. ustawa deweloperska, – część III tytuł Ia ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe²⁰⁵, która dotyczy postępowania upadłościowego wobec deweloperów, – tytuł IV dział I ustawy z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne²⁰⁶, który dotyczy postępowania restrukturyzacyjnego wobec deweloperów, – art. 1025 § 5 i § 6 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego²⁰⁷, który określa zasady zaspokojenia roszczeń nabywcy wynikających z odstąpienia np. od umowy deweloperskiej lub z przekształcenia roszczenia np. z umowy deweloperskiej w toku postępowania restrukturyzacyjnego lub upadłościowego, oraz roszczeń Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego z kwoty uzyskanej z egzekucji z nieruchomości, na której jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, – art. 92 § 8-10 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie²⁰⁸, który przewiduje obowiązek notariusza zamieszczania w akcie notarialnym dotyczącym np. umowy deweloperskiej wniosku o dokonanie odpowiedniego wpisu w księdze wieczystej roszczenia nabywcy, a także wniosku o wpis prawa nabywcy do księgi wieczystej, jeżeli zgodę taką wyraził właściciel lub wieczysty użytkownik nieruchomości, a jeżeli zgoda taka nie została udzielona przy zawieraniu umowy, na podstawie której deweloper nabył nieruchomość, wniosku dewelopera o wpis praw nabywców z zawartych wcześniej umów deweloperskich. <p>I. Funkcjonowanie systemu zapewnienia ochrony praw konsumentów na rynku mieszkaniowym w oparciu o tzw. rachunki powiernicze prowadzone na podstawie umów deweloperskich unormowanych w ustawie z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, obowiązującej do 30 czerwca 2022 r.</p> <p>Przepisy ustawy wypełniły lukę w systemie ochrony konsumenta poprzez wprowadzenie szeregu regulacji mających na celu zapewnienie ochrony praw nabywców mieszkań oraz domów jednorodzinnych. Określono m.in. środki ochrony wpłat nabywców oraz umowę deweloperską jako umowę nazwaną. Wprowadzono ponadto wpis roszczeń nabywcy do księgi wieczystej oraz regulacje dotyczące postępowania w przypadku ogłoszenia upadłości dewelopera.</p> | |

²⁰³ Dz. U. poz. 1177.

²⁰⁴ Ustawa obowiązuje od 1 lipca 2022 r. Zastąpiła ustawę z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, obowiązującą do 30 czerwca 2022 r.

²⁰⁵ Dz. U. z 2022 r. poz. 1520, z późn. zm.

²⁰⁶ Dz. U. z 2022 r. poz. 2309.

²⁰⁷ Dz. U. z 2021 r. poz. 1805, z późn. zm.

²⁰⁸ Dz. U. z 2022 r. poz. 1799.

Podstawowe problemy, jakie były związane ze stosowaniem ustawy, to:

- niestosowanie środków ochrony wpłat nabywców do przedsięwzięć deweloperskich, których sprzedaż rozpoczęła się przed wejściem w życie ustawy,
- wykształcona przez rynek praktyka zawężająca zakres stosowania przepisów (zgodnie z *ratio legis* ustawy jej przepisy powinny znaleźć zastosowanie w każdym przypadku zawierania przez dewelopera z nabywcą umowy, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do ustanowienia prawa, o którym mowa w art. 1 ustawy, i przeniesienia tego prawa na nabywcę; zatem również w przypadku umów zawieranych po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego; skutkiem powstałych wątpliwości interpretacyjnych związanych z zakresem przedmiotowym ustawy była praktyka polegająca na stosowaniu jej przepisów wyłącznie do umów dotyczących lokali mieszkalnych/domów jednorodzinnych, co do których nie została wydana jeszcze decyzja o pozwoleniu na użytkowanie, tj. nie złożono zawiadomienia o zakończeniu budowy domu, przy jednoczesnym braku sprzeciwu ze strony właściwego organu),
- ryzyko utraty środków oraz nieprzeniesienia własności nieruchomości w razie upadłości dewelopera w przypadku stosowania przez niego otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego bez dodatkowych zabezpieczeń,
- brak regulacji dotyczących praw i obowiązków stron umowy deweloperskiej na wypadek upadłości banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy (MRP),
- brak regulacji dotyczących umów rezerwacyjnych,
- brak sankcji za niestosowanie przez dewelopera środków ochrony wpłat nabywców,
- brak skutecznych narzędzi dla nabywcy w przypadku wad istotnych lokalu/domu.

Podstawowym zarzutem, jaki kierowano pod adresem regulacji, była możliwość stosowania przez deweloperów otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych bez zabezpieczeń niosących ze sobą ryzyko, o którym mowa powyżej. Z powyższych powodów uznano, że ewentualna nowelizacja ustawy powinna przebiegać w kierunku:

- doprecyzowania zakresu przedmiotowego poprzez wskazanie, że przepisy ustawy mają zastosowanie w każdym przypadku zawierania przez dewelopera z nabywcą umowy, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do ustanowienia prawa, o którym mowa w art. 1 ustawy, lub przeniesienia tego prawa na nabywcę oraz rozszerzenie tego zakresu,
- zmiany katalogu środków ochrony wpłat nabywcy poprzez usunięcie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego oferowanego bez dodatkowych zabezpieczeń w postaci gwarancji ubezpieczeniowej albo bankowej,
- uregulowania mieszkaniowego rachunku powierniczego (m.in. w zakresie przesłanek wypowiedzenia przez bank umowy o prowadzenie MRP),
- doprecyzowania uprawnień kontrolnych banku oraz zasad dokonywania wypłat z MRP na rzecz dewelopera,
- określenia praw i obowiązków stron umowy deweloperskiej na wypadek upadłości banku prowadzącego MRP,
- uregulowania instytucji umowy rezerwacyjnej,
- uregulowania procedury odbioru lokalu/domu w przypadku wad istotnych.

W wyniku licznych uwag zgłoszonych w ramach procesu konsultacji w 2018 r. przygotowano nowy projekt ustawy, który zmierzał do:

- utworzenia Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego,

- zmiany katalogu środków ochrony wpłat nabywcy poprzez usunięcie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego oferowanego z dodatkowym zabezpieczeniem w postaci gwarancji ubezpieczeniowej albo bankowej, przy jednoczesnym nałożeniu na dewelopera obowiązku odprowadzania od wpłat nabywców dokonywanych na mieszkaniowy rachunek powierniczy składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.

Ponadto w celu zapewnienia skuteczności systemu ochrony wpłat nabywcy w przedmiotowym projekcie wprowadzono stosowne zmiany w postępowaniu upadłościowym i restrukturyzacyjnym wobec deweloperów (ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe oraz ustawa z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne), polegające na dostosowaniu tych regulacji do proponowanych rozwiązań związanych przede wszystkim z utworzeniem Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego.

W pozostałym zakresie kierunku zmian zawartych w projekcie odpowiadały kierunkom proponowanym wcześniej w projekcie nowelizacji.

Uchwalona w wyniku wieloletnich prac ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym ma na celu zwiększenie efektywności ochrony prawnej nabywców mieszkań i domów w relacjach z podmiotami profesjonalnymi (deweloperami). Stanowi przede wszystkim odpowiedź na ryzyko:

- utraty przez nabywcę mieszkania części środków finansowych wpłaconych na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy oraz samej nieruchomości w przypadku upadłości dewelopera przed zakończeniem inwestycji,
- utraty przez nabywcę mieszkania części środków finansowych w przypadku upadłości banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy (w szczególności zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, na którym środki zgromadzone przez indywidualnych nabywców przekraczają kwotę stanowiącą równowartość 100 tys. euro, czyli granicę, do której obowiązuje gwarancja Bankowego Funduszu Gwarancyjnego).

W celu zapewnienia nabywcom mieszkań skutecznej ochrony w relacjach z podmiotami profesjonalnymi i bezpiecznego zakupu mieszkania bez względu na rodzaj rachunku wprowadzono m.in. rozwiązanie polegające na objęciu wpłat nabywców na mieszkaniowy rachunek powierniczy obowiązkiem odprowadzania składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (DFG), który całkowicie zabezpiecza nabywców w przypadku upadłości dewelopera lub banku prowadzącego rachunek powierniczy lub odstąpienia od umowy z wymienionych w ustawie przyczyn leżących po stronie dewelopera. Obsługę DFG zapewnia Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny. Wysokość należnej składki podmiotu profesjonalnego na DFG jest wyliczana na podstawie iloczynu wysokości wpłaty dokonanej przez nabywcę mieszkania (względnie podmiotu profesjonalnego) na mieszkaniowy rachunek powierniczy oraz stawki procentowej ustalonej w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny²⁰⁹. Stawka ta została określona na poziomie 0,45% w przypadku otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych oraz 0,1% w przypadku zamkniętych mieszkaniowych rachunków powierniczych²¹⁰. Ochrona DFG rozpoczyna się w chwili pierwszej wpłaty na rachunek należący do podmiotu profesjonalnego, a kończy się w momencie przeniesienia na kupującego własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Ustawa wprowadziła też zmiany i uzupełnienia w obszarach związanych m.in. z prowadzeniem przez bank mieszkaniowego rachunku powierniczego, uprawnieniami kontrolnymi banku, umową deweloperską, umową rezerwacyjną, prospektem informacyjnym, procedurą odbioru, prawami

²⁰⁹ Dz. U. poz. 1341.

²¹⁰ Ustalając wysokości stawek, uwzględniono zarówno konieczność zapewnienia właściwej ochrony wpłat nabywców oraz potrzeby finansowe Funduszu związane z realizacją zadań ustawowych, jak i perspektywę podmiotów profesjonalnych.

i obowiązkami stron umowy deweloperskiej w przypadku upadłości banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy oraz sankcji za brak środków ochrony.

II. Odpowiedzialność dewelopera za wady lokalu/domu, w szczególności w przypadku prowadzenia działalności w formie spółek celowych

Odrębną płaszczyzną jest problem odpowiedzialności dewelopera za wady lokalu/domu, w szczególności w przypadku prowadzenia działalności w formie spółek celowych. Przeprowadzona przez Prezesa UOKiK wstępna analiza oraz doświadczenie i praktyka wskazują, iż obowiązujące regulacje dotyczące realizacji uprawnień nabywcy z tytułu wad nabytego na rynku pierwotnym lokalu lub domu nie są skuteczne. Chodzi tu przede wszystkim o przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny²¹¹ dotyczące odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi. Zgodnie z art. 568 § 1 k.c. sprzedawca (deweloper) odpowiada z tytułu rękojmi za wady fizyczne przedmiotu sprzedaży (lokal/dom) w terminie 5 lat od dnia wydania nieruchomości nabywcy. Pomimo 5-letniego okresu odpowiedzialności sprzedawcy w praktyce istnieją jednak przeszkody w realizacji przez nabywców lokali/domów przysługujących im roszczeń z tytułu rękojmi za wady (przy tym chodzi zarówno o wady drobne jak i poważne, których usunięcie wiąże się ze znacznymi kosztami, np. pękające ściany, przeciekający dach, odpadające balkony, wypaczona stolarka okienna/drzwiowa, zalewane garaże podziemne w wyniku wykonania nieprawidłowej izolacji budynku, niedziałający system wentylacyjny, odpadające tynki itp.). Jak wynika z sygnałów z rynku wpływających do Prezesa UOKiK, często zdarza się bowiem tak, że spółka celowa powołana do realizacji danej inwestycji, po jej zakończeniu przestaje istnieć (brak zatem podmiotu odpowiedzialnego z tytułu rękojmi) bądź ma za niski kapitał zakładowy, aby efektywnie zrealizować przysługujące nabywcom roszczenia (nawet w przypadku prawomocnego wyroku sądu). Obowiązujące przepisy k.c. wydają się być zatem niewystarczające. Wydłużony przez ustawodawcę do 5 lat okres odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi pozostaje w praktyce przepisem nieskutecznym, martwym.

Przeprowadzona analiza identyfikuje następujące kierunki ewentualnej interwencji legislacyjnej:

- szczegółowe uregulowanie odpowiedzialności dewelopera z tytułu rękojmi za wady lokalu lub domu,
- wzrost uprawnień wspólnoty mieszkaniowej,
- ograniczenie „zasłony korporacyjnej” poprzez wprowadzenie odpowiedzialności wspólników dewelopera będącego spółką za zobowiązania dewelopera z tytułu rękojmi,
- obowiązkowe ubezpieczenie deweloperów,
- wprowadzenie mieszkaniowego funduszu gwarancyjnego,
- wprowadzenie kaucji gwarancyjnej,
- ograniczenie możliwości likwidacji spółek deweloperskich,
- ograniczenie prowadzenia działalności deweloperskiej przez spółki celowe,
- zmiany w trybie dochodzenia roszczeń w postaci odrębnego postępowania „deweloperskiego”, postępowania arbitrażowego czy postępowania reklamacyjnego.

III. Upadłość konsumencka

W 2017 r. powołany przez Ministra Sprawiedliwości Zespół do opracowania projektu zmian przepisów regulujących upadłość osób nieprowadzących działalności gospodarczej (tzw. upadłość konsumencką) przygotował projekt ustawy o zmianie ustawy – Prawo upadłościowe oraz niektórych innych ustaw.

W zakresie polityki mieszkaniowej w przedmiotowej regulacji przewidziano:

²¹¹ Dz. U. z 2022 r. poz. 1360, z późn. zm.

- 1) ujednoczenie ochrony w zakresie potrzeb mieszkaniowych upadłego w regulacjach dotyczących przedsiębiorcy będącego osobą fizyczną oraz konsumenta (możliwość uzyskania przez upadłego z ceny sprzedaży mieszkania lub domu jednorodzinnego kwoty odpowiadającej maksymalnie 24 miesięcznym średnim czynszom), co ma eliminować próby wykorzystywania procedury upadłości konsumenckiej przez osoby będące przedsiębiorcami tylko z powodu korzystniejszych przepisów ochronnych dla konsumentów; ochrona prawa do mieszkania dla upadłego i osób pozostających na jego utrzymaniu nie powinna być uzależniona od tego, czy upadły – osoba fizyczna – prowadzi czy też nie prowadzi działalności gospodarczej;
- 2) zmiany mające na celu wyeliminowanie wątpliwości interpretacyjnych związanych z sytuacją prawną wierzycieli z umów deweloperskich, wobec których wydana została zgoda lub zobowiązanie do wydania zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego, w sytuacji niewypłacalności banku lub dewelopera; zmiany te mają charakter doprecyzowujący, gdyż już na gruncie wcześniejszego stanu prawnego promesa zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu zachowywała ważność i skuteczność w razie otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego wobec dewelopera albo w razie kontynuacji przedsięwzięcia deweloperskiego w postępowaniu upadłościowym;
- 3) zmiany mające na celu wzmocnienie ochrony osób posiadających promesy zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu nieujawnione w księdze wieczystej w przypadku likwidacji nieruchomości w postępowaniu upadłościowym dewelopera; z uwagi na obligacyjny charakter zmiana kolejności zaspokojenia wynikająca ze zmiany art. 425i p.u. obejmuje tylko przypadki, w których bank udzielający promesy pozostaje wierzycielem hipotecznym.

Ustawa²¹² została przyjęta przez Sejm 30 sierpnia 2019 r. Prezydent podpisał ją 6 września 2019 r. Weszła w życie, z wyjątkami, 24 marca 2020 r.

IV. Wzmocnienie pozycji konsumentów z perspektywy ochrony ich praw na rynku mieszkaniowym oraz prawa nabywców lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych

Podjęto ponadto prace nad zmianami w ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustawach. Zmiany zmierzają do wzmocnienia pozycji konsumentów również z perspektywy ochrony ich praw na rynku mieszkaniowym oraz prawa nabywców lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych. Cel ten ma zostać zrealizowany głównie przez wprowadzenie nowego postępowania odrębnego – postępowania z udziałem konsumentów. Proponowane przepisy będą miały zastosowanie do spraw o roszczenia konsumenta przeciwko przedsiębiorcy oraz o roszczenia przedsiębiorcy przeciwko konsumentowi, także w przypadku, gdy przedsiębiorca będący stroną postępowania zaprzestał prowadzenia działalności gospodarczej. Na przedsiębiorcę będącego stroną postępowania zostanie nałożonych kilka obowiązków, m.in. obowiązek powoływania wszystkich twierdzeń i dowodów w pozwie z konsekwencją pominięcia w przypadku naruszenia tych reguł. Zaproponowano ponadto możliwość wytoczenia powództwa przez konsumenta w sprawach rozpoznawanych według przepisów postępowania z udziałem konsumentów przed sąd właściwy dla jego miejsca zamieszkania.

²¹² Ustawa z dnia 30 sierpnia 2019 r. o zmianie ustawy – Prawo upadłościowe oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1802).

Działania podjęte w 2022 r.

I. Funkcjonowanie systemu zapewnienia ochrony praw konsumentów na rynku mieszkaniowym w oparciu o tzw. rachunki powiernicze prowadzone na podstawie umów deweloperskich unormowanych w ustawie z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, obowiązującej do 30 czerwca 2022 r.

Pomiędzy Ministerstwem Rozwoju i Technologii oraz Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym w maju 2022 r. doszło do zawarcia umowy o zakresie i formie kwartalnej informacji o stanie środków Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego i ich wykorzystaniu przekazywanej przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny.

1 lipca 2022 r. weszła w życie ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

1 lipca 2022 r. weszło ponadto w życie rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.

Prezes UOKiK współpracował z Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym w zakresie interpretacji przepisów ustawy związanych z funkcjonowaniem Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego.

Poniżej przedstawiono najważniejsze informacje dotyczące operacyjnego funkcjonowania DFG w 2022 r. według stanu na 31 grudnia 2022 r.:

- liczba deweloperów, którzy zgłosili posiadanie aktywnych MRP: 341,
- liczba banków, które prowadziły zgłoszone MRP: 67,
- liczba przedsięwzięć deweloperskich lub zadań inwestycyjnych, dla których prowadzone były zgłoszone MRP: 416 (w tym 395 otwartych MRP i 21 zamkniętych MRP),
- kwota zgromadzona na zgłoszonych MRP: blisko 133,3 mln zł,
- liczba umów zawartych przez nabywców: 868,
- suma należnych składek: ok. 574,9 tys. zł (567,9 tys. zł dla otwartych MRP oraz 7,1 tys. zł dla zamkniętych),
- wnioski o wypłatę środków z DFG: brak,
- wartość finansowania zwrotnego: ponad 4,3 mln zł wraz z odsetkami²¹³.

Powyższe dane wskazują, że w 2022 r. na rynku nowych inwestycji deweloperskich panowała stosunkowo niska aktywność po stronie podaży i po stronie popytu. Niska liczba nowych umów deweloperskich była spowodowana zarówno spowolnieniem rynkowym wywołanym wysokimi stopami procentowymi, zaostrzonymi warunkami kredytowymi związanymi z regulacjami Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego, jak i przepisami ustawy deweloperskiej, która zakłada okresy przejściowe w stosunku do już trwających inwestycji, w przypadku których np. zawarto pierwsze umowy deweloperskie przed dniem wejścia w życie ustawy deweloperskiej. Dane dotyczące MRP potwierdzają zdecydowaną dominację otwartych rachunków powierniczych (ok. 95%), chociaż ze względu na krótki okres sprawozdawczy jest zbyt wcześnie na wyciąganie z tej sytuacji wiążących wniosków.

²¹³ Zgodnie z postanowieniami ustawy deweloperskiej finansowanie DFG w początkowym okresie funkcjonowania zostało zapewnione dzięki zwrotnemu finansowaniu udzielonemu przez UFG.

IV. Wzmocnienie pozycji konsumentów z perspektywy ochrony ich praw na rynku mieszkaniowym oraz prawa nabywców lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych

Ostatecznie wypracowano kształt projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (UD156). Został on przyjęty przez Radę Ministrów 6 września 2022 r., zaś 27 września 2022 r. został skierowany do Sejmu (druk nr 2650). Pod koniec października odbyło się I czytanie projektu, natomiast pod koniec listopada i na początku grudnia trwały prace nad projektem w podkomisji sejmowej.

Działania planowane do podjęcia w 2023 r.

I. Funkcjonowanie systemu zapewnienia ochrony praw konsumentów na rynku mieszkaniowym w oparciu o tzw. rachunki powiernicze prowadzone na podstawie umów deweloperskich unormowanych w ustawie z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, obowiązującej do 30 czerwca 2022 r.

Kontynuacja przeprowadzania cyklicznej analizy dotyczącej funkcjonowania Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego w oparciu o kwartalne sprawozdania o stanie środków oraz działalności DFG, w tym bieżąca ocena działalności Funduszu oraz monitorowanie płynności finansowej DFG.

IV. Wzmocnienie pozycji konsumentów z perspektywy ochrony ich praw na rynku mieszkaniowym oraz prawa nabywców lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych

Ustawa o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw została uchwalona przez Sejm RP 26 stycznia 2023 r. Prace w Senacie RP zakończyły się 7 marca 2023 r. 9 marca 2023 r. Sejm rozpatrzył stanowisko Senatu. 10 marca 2023 r. ustawa została przekazana Prezydentowi RP do podpisu.

| | |
|--|--|
| Działanie IV.21 | Przegląd regulacji dotyczących finansowania rynku mieszkaniowego przez banki hipoteczne i rozwój rynku listów zastawnych, rozwój rynku wtórnego wierzytelności hipotecznych oraz finansowania rynku mieszkaniowego przez fundusze inwestycyjne, w tym możliwość wprowadzenia na rynek polski specjalistycznych funduszy nieruchomościowych i REIT |
| Podmiot odpowiedzialny za realizację działania | Ministerstwo Finansów, Ministerstwo Rozwoju i Technologii |
| Cel działania oraz opis instrumentów (zadań) | |
| <p>I. Fundusze rynku nieruchomości</p> <p>Zasady tworzenia oraz działania funduszy inwestycyjnych reguluje ustawa z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi²¹⁴. Z uwagi na specyfikę działalności oraz ograniczenia w zakresie lokowania aktywów bezpośrednio inwestycje w nieruchomości mogą odbywać się za pomocą funduszy inwestycyjnych zamkniętych (FIZ).</p> <p>Fundusz inwestycyjny zamknięty może lokować aktywa we własność, współwłasność budynków i lokali stanowiących odrębną własność oraz użytkowanie wieczyste²¹⁵. FIZ z uwagi na obowiązujące zasady dywersyfikacji lokat nie może przeznaczать więcej niż 25% wartości aktywów na nabycie jednego z ww. praw. Fundusze inwestycyjne zamknięte nieruchomości mogą być powoływane w celu dokonania zakupu i późniejszego wynajmu określonych nieruchomości albo ich budowy. Jednocześnie wspólne lokowanie środków zgromadzonych przez inwestorów umożliwia dokonywanie inwestycji w zakup nieruchomości, których cena sprzedaży przekracza możliwości inwestycyjne pojedynczego inwestora.</p> <p>W Polsce w ofercie towarzystw funduszy inwestycyjnych znajduje się kilkanaście produktów inwestycyjnych opartych na FIZ rynku nieruchomości, z których kilka zorganizowanych jest w formie FIZ aktywów niepublicznych. Według danych Izby Zarządzających Funduszami i Aktywami wartość aktywów netto funduszy nieruchomości na 31 grudnia 2022 r. wyniosła ok. 465 mln zł, co stanowi niespełna 0,2% wartości aktywów netto wszystkich funduszy inwestycyjnych. Fundusze tego typu inwestują głównie w nieruchomości biurowe, centra handlowe i obiekty magazynowe, natomiast nieruchomości mieszkalne z przeznaczeniem na wynajem stanowią nieznaczny odsetek ich aktywów.</p> <p>Powyższe dane nie obejmują jednak funduszy zagranicznych. Od 2021 r. notuje się wzrost aktywności tego typu funduszy w sferze budownictwa mieszkaniowego. Podstawowym modelem działania PRS jest kontraktacja bezpośrednio u dewelopera lub firmy budowlanej budowy budynków mieszkalnych, w których lokale zostaną przeznaczone pod wynajem. Według danych rynkowych w zasobach PRS funkcjonuje ok. 10,8 tys. mieszkań, z czego ok. 20% stanowią mieszkania zarządzane przez PFR Nieruchomości. Biorąc pod uwagę, że liczba mieszkań przeznaczonych na wynajem w Polsce wynosi ok. 1,2 mln lokali, mieszkania w aktywach funduszy szacowane są na ok. 0,9% tego zasobu. W ostatnich latach oceniano, że w perspektywie 2028-2030 udział ten może znacząco wzrosnąć, zbliżając się do poziomu ok. 4% rynku najmu i ok. 0,5% wszystkich mieszkań w kraju. Bieżące dane GUS jednak nie potwierdzają tak szybkiego przyrostu. W 2022 r. deweloperzy oddali do użytkowania, w celu przeznaczenia na wynajem, ok. 2 tys. mieszkań oraz rozpoczęli budowę ok. 0,6 tys. takich mieszkań.</p> <p>Chociaż model działania funduszy inwestycyjnych w połączeniu ze stosunkowo niewielką dotychczas liczbą transakcji funduszy na rynku nieruchomości mieszkaniowych powodują, że wpływ aktywności funduszy na wzrost cen mieszkań własnościowych był dotychczas ograniczony, rynek ten znajduje się</p> | |

²¹⁴ Dz. U. z 2022 r. poz. 1523, z późn. zm.

²¹⁵ Zgodnie z zasadami i ograniczeniami określonymi w art. 147 i 148 ustawy.

pod uważną obserwacją ze względu na ewentualny wpływ na wzrost cen na lokalnych rynkach mieszkaniowych wskutek zmniejszenia oferty mieszkań dla indywidualnych nabywców zaspokajających własne potrzeby mieszkaniowe.

II. Rynek listów zastawnych

Jedynymi podmiotami uprawnionymi do emisji listów zastawnych są banki hipoteczne tworzone w formie spółek akcyjnych²¹⁶ (uprawniony do emisji listów zastawnych jest także Bank Gospodarstwa Krajowego²¹⁷). W celu zminimalizowania ryzyka działalności banków hipotecznych katalog czynności dostępnych tym bankom ograniczony został do czynności o niskim stopniu ryzyka. Do podstawowej działalności banku hipotecznego należy udzielanie kredytów zabezpieczonych hipotekami i emitowanie na tej podstawie hipotecznych listów zastawnych oraz udzielanie kredytów określonym w ustawie podmiotom gospodarczym o charakterze publicznym i emitowanie na tej podstawie publicznych listów zastawnych.

Bezpieczeństwo tych instrumentów finansowych wynika z warunków, jakie muszą spełniać, a także z obowiązku utrzymywania przez emitenta wystarczającej puli wysokiej jakości aktywów zabezpieczających o określonej charakterystyce i pierwszeństwa zaspokojenia roszczeń przed innymi wierzycielami emitenta.

Zgodnie z ustawą zabezpieczeniem listów zastawnych są kredyty zabezpieczone hipoteką bądź wierzytelności z tytułu kredytów udzielonych przez bank hipoteczny podmiotom publicznym (także kredyty posiadające ich gwarancje lub poręczenia). List zastawny – jako instrument stabilny, niepowiązany z ryzykiem depozytariuszy – sprostał swojej funkcji w czasach ostatniego kryzysu finansowego. Uwzględniając te cechy listów zastawnych, w Polsce dąży się do rozwoju rynku papierów wartościowych typu *covered bonds* (obligacji zabezpieczonych), do których należy zaliczyć listy zastawne.

Pierwsze emisje listów zastawnych w Polsce zostały dokonane w 2000 r. Zapadalność polskich listów zastawnych wynosi 3-7 lat, przy czym zauważalne było skrócenie tych okresów w czasie zaostrenia kryzysu finansowego (lata 2008-2009), obecnie – w czasach lepszej koniunktury i wzrostu zaufania na rynku międzybankowym – większość listów emitowana jest na 6-7 lat, zaś inwestorzy trzymają je do daty wykupu (wtórny rynek obrotu polskimi listami zastawnymi praktycznie nie istnieje).

Mimo obserwowanego rozwoju rynku, który dokonał się w ciągu ostatnich lat, refinansowanie portfela hipotecznego poprzez listy zastawne nie jest jeszcze w Polsce wystarczająco dobrze rozwinięte.

Niski udział finansowania portfela hipotecznego listami zastawnymi w Polsce jest wynikiem rachunku ekonomicznego i braku bodźców systemowych, które mogłyby niwelować wysoką, w porównaniu do depozytów, cenę kapitału pozyskiwanego za pośrednictwem emisji listów zastawnych. Wspomnieć należy także rygorystyczne standardy warunków kredytowych banków hipotecznych oraz utrzymującą się do niedawna nadpłynność sektora, która nie zachęcała do sięgania po listy zastawne. W warunkach łatwego dostępu do tanich depozytów, banki nie miały żadnej motywacji do korzystania z długoterminowych instrumentów refinansowania. Jednocześnie warunki funkcjonowania banków hipotecznych sprawiły, że ich oferta kredytowa nie mogła stanowić realnej konkurencji dla banków uniwersalnych m.in. ze względu na niemożność przyjmowania depozytów detalicznych przez banki specjalistyczne, ostrzejsze warunki limitów kredytowych, konieczność posługiwania się bankowo-hipoteczną wartością nieruchomości dla szacowania wartości zabezpieczenia. Jednocześnie przy powyższych ograniczeniach własnej działalności banki hipoteczne nie mogły efektywnie współpracować z bankami uniwersalnymi, emitując listy zastawne na podstawie udzielonych przez banki uniwersalne kredytów – na przeszkodzie stały bowiem problemy z transferem wierzytelności hipotecznych.

²¹⁶ Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 110).

²¹⁷ Ustawa z dnia 14 marca 2003 r. o Banku Gospodarstwa Krajowego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2153).

8 lipca 2022 r. weszła w życie ustawa z dnia 7 kwietnia 2022 r. o zmianie ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych oraz niektórych innych ustaw²¹⁸, która w zakresie swojej regulacji dokonuje wdrożenia dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2019/2162 z dnia 27 listopada 2019 r. w sprawie emisji obligacji zabezpieczonych i nadzoru publicznego nad obligacjami zabezpieczonymi oraz zmieniającej dyrektywy 2009/65/WE i 2014/59/UE²¹⁹. Dyrektywa ta przewiduje harmonizację przepisów państw członkowskich, w szczególności w zakresie obszarów regulacji dotyczących cech konstrukcyjnych obligacji zabezpieczonych, wymogów dotyczących emisji obligacji zabezpieczonych oraz nadzoru publicznego nad obligacjami zabezpieczonymi. W warunkach polskich odpowiednikiem obligacji zabezpieczonych w rozumieniu dyrektywy są właśnie listy zastawne emitowane przez wyspecjalizowane banki hipoteczne.

Polski rynek listów zastawnych nadal pozostaje w fazie rozwoju na tle rynku europejskiego. Aktualnie na rynku krajowym działa pięć banków hipotecznych: PKO Bank Hipoteczny, mBank Hipoteczny, Pekao Bank Hipoteczny, ING Bank Hipoteczny oraz Millenium Bank Hipoteczny²²⁰.

Według danych Narodowego Banku Polskiego²²¹ aktywa banków hipotecznych stanowiły w grudniu 2021 r. niemal 2% aktywów sektora bankowego, a kredyty mieszkaniowe – około 7,5% tych kredytów w całym sektorze bankowym. W 2021 r. łączna wartość kredytów mieszkaniowych w bilansach banków hipotecznych zwiększyła się nieznacznie (z 38,2 mld zł w 2020 r. do 38,6 mld zł w 2021 r.). Wynikało to z braku transakcji przenoszenia części kredytów udzielonych przez banki-matki do banków hipotecznych działających w grupie. W 2021 r. banki hipoteczne wyemitowały na rynku krajowym listy zastawne o wartości 1,5 mld zł²²².

III. REIT (FINN)

Celem projektowanej regulacji jest zwiększenie atrakcyjności podejmowania i prowadzenia działalności gospodarczej w sektorze rynku nieruchomości oraz zwiększenie zaangażowania instytucjonalnego i prywatnego kapitału krajowego na tym rynku poprzez wprowadzenie do polskiego porządku prawnego szczególnego statusu firmy inwestującej w najem nieruchomości (FINN).

Pierwszy projekt wprowadzający regulacje w zakresie podmiotów inwestujących w najem nieruchomości został opracowany w Ministerstwie Finansów. Określał on zasady funkcjonowania firm inwestujących w najem nieruchomości oraz spółek zależnych (przede wszystkim zasady uzyskiwania statusu firmy inwestującej w najem nieruchomości, prowadzenia rejestru FINN, nadzoru nad FINN, a także prowadzenia działalności przez FINN i spółki od nich zależne).

Projekt ten został przyjęty 25 września 2018 r. przez Radę Ministrów, a następnie skierowany do Sejmu. Po rozpatrzeniu projektu 17 października 2018 r. przez Komisję Finansów Publicznych prace nad nim nie były kontynuowane. Kolejny projekt ustawy dotyczącej funkcjonowania REIT w polskim systemie prawnym opracowało d. Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii, biorąc pod uwagę m.in. dorobek merytoryczny działań legislacyjnych MF. W celu kontynuacji prac nad modelem zarządzeniem nr 41 Prezesa Rady Ministrów z dnia 26 kwietnia 2021 r.²²³ powołano Międzyresortowy Zespół do opracowania regulacji dotyczących podmiotów inwestujących w najem nieruchomości²²⁴, który jest organem pomocniczym Rady Ministrów.

IV. Ustawa z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami

Odnosząc się do realizacji ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze

²¹⁸ Dz. U. poz. 872.

²¹⁹ Dz. Urz. UE L 328 z 18.12.2019, str. 29.

²²⁰ Zezwolenie na rozpoczęcie działalności operacyjnej zostało wydane przez Komisję Nadzoru Finansowego 20 maja 2021 r.

²²¹ Narodowy Bank Polski, *Rozwój systemu finansowego w Polsce w 2021 r.*, Warszawa 2022.

²²² Tamże, str. 278.

²²³ Zarządzenie nr 41 Prezesa Rady Ministrów z dnia 26 kwietnia 2021 r. w sprawie Międzyresortowego Zespołu do opracowania regulacji dotyczących podmiotów inwestujących w najem nieruchomości (M. P. poz. 407, z późn. zm.).

²²⁴ Zespół obraduje pod przewodnictwem Ministra Finansów.

nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami²²⁵, należy zauważyć, że Komisja Nadzoru Finansowego utworzyła i prowadzi w formie systemu teleinformatycznego rejestr pośredników kredytowych, w tym w Dziale I rejestr pośredników kredytu hipotecznego. Dane z rejestrów są udostępniane na urzędowej stronie internetowej KNF.

V. Ograniczenie bariery braku środków na wkład własny wymagany przy kredycie hipotecznym – Gwarantowany kredyt mieszkaniowy

Nowy obszar działań związanych z przeglądem regulacji wyznaczających ramowe zasady finansowania rynku nieruchomości mieszkaniowych w oparciu o kredyt hipoteczny stanowią rozwiązania, które zmniejszają barierę zaciągnięcia kredytu hipotecznego, jaką dla osób posiadających zdolność kredytową może być brak środków na wymagany wkład własny.

Prace w tym przedmiocie prowadzone były z uwzględnieniem obowiązujących instytucje finansowe rekomendacji Komisji Nadzoru Finansowego (zarządzanie ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie jest obszarem dobrych praktyk sektora bankowego określonym w odrębnej rekomendacji KNF²²⁶).

Obowiązujące w tym zakresie regulacje definiują dużą część obowiązujących w Polsce szczegółowych zasad udzielania komercyjnego kredytu hipotecznego jako podstawowego instrumentu finansowania transakcji na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Jednym z warunków udzielenia przez bank kredytu hipotecznego zabezpieczonego na nieruchomości jest wymagany udział klienta w finansowaniu kredytowanej nieruchomości. Zgodnie z rekomendacją 10. zbioru dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie, w przypadku ekspozycji kredytowej związanej z finansowaniem nieruchomości bank nie powinien kredytować pełnej wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia i powinien żądać od kredytobiorcy wkładu własnego.

Mając na uwadze zapewnienie wysokiej jakości portfeli kredytowych i ograniczenie ryzyka nadmiernego zadłużania się gospodarstw domowych, w Rekomendacji S sformułowano zalecenia szczegółowe wpływające na warunki dopuszczalnej oferty kredytowej. Wymóg minimalnej wysokości wkładu własnego kredytobiorcy wprowadzony przez KNF do zbioru dobrych praktyk Rekomendacji S w 2013 r.²²⁷ jest powiązany, na zasadzie braku sprzeczności, z obowiązującymi w sektorze bankowym wymaganiami dotyczącymi maksymalnej wysokości wskaźnika wysokości udzielonego kredytu do wartości nieruchomości (LtV). Począwszy od 2017 r. dopuszczalna wartość wskaźnika LtV dla udzielanych kredytów hipotecznych zabezpieczonych na kredytowanej nieruchomości mieszkalnej nie powinna co do zasady przekraczać 80%, co w praktyce określa minimalną wysokość wkładu własnego kredytobiorcy zaciągającego hipoteczny kredyt mieszkaniowy na poziomie 20%. Biorąc pod uwagę istotny wpływ nowych wymagań określających minimalną wysokość wkładu własnego na udzielanie kredytów hipotecznych, wprowadzenie rekomendacji dotyczących wkładu własnego zostało objęte procesem dostosowawczym – zaostrożenie wymagań dotyczących limitów wysokości wskaźnika LtV i powiązanego z nimi minimalnego wkładu własnego dla udzielanych hipotecznych kredytów zabezpieczonych na nieruchomości mieszkalnej przedstawia zestawienie.

²²⁵ Dz. U. z 2022 r. poz. 2245, z późn. zm.

²²⁶ Uchwała nr 492/2019 Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 10 grudnia 2019 r. w sprawie wydania Rekomendacji S dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie (Dz. Urz. KNF poz. 39, z późn. zm.).

²²⁷ Uchwała nr 148/2013 Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 18 czerwca 2013 r. w sprawie wydania Rekomendacji S dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie (Dz. Urz. KNF poz. 23).

Podstawowe wymagania określające minimalny udział klienta w finansowaniu nieruchomości mieszkalnej będącej zabezpieczeniem kredytu hipotecznego.

| Rok udzielenia kredytu hipotecznego zabezpieczonego na nieruchomości mieszkalnej | Wskaźnik LtV – podstawowa wysokość maksymalna | Powiązany z LtV minimalny udział klienta w finansowaniu kredytowanej nieruchomości (wkład własny) |
|---|--|--|
| 2014 | 95% | 5% |
| 2015 | 90% | 10% |
| 2016 | 85% | 15% |
| od 2017 | 80% | 20% |

Źródło: Zestawienie na podstawie zaleceń Rekomendacji S, zgodnie z uchwałą 148/2013 Komisji Nadzoru Finansowego²²⁸.

Nowa rekomendacja S, wprowadzona uchwałą Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 10 grudnia 2019 r., poszerzyła katalog zasad wyznaczających minimalny udział własny kredytobiorcy w finansowaniu nieruchomości. W obowiązujących zaleceniach Rekomendacji S uwzględnione zostały nowe rekomendacje dotyczące udzielania przez banki kredytów mieszkaniowych z opcją „klucz za dług”. Zgodnie z zaleceniem 15.6. nowej Rekomendacji S dla kredytów z opcją „klucz za dług” wartość wskaźnika LtV w momencie uruchomienia kredytu nie powinna przekraczać poziomu 70% wartości kredytowanej nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia (minimalny wkład własny w tym przypadku nie powinien być niższy niż 30%).

Drugim z głównych celów wydania w 2019 r. przez KNF nowej Rekomendacji S było określenie zasad zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie oprocentowanymi stałą stopą procentową lub okresowo stałą stopą procentową. Zgodnie z Rekomendacją S oferowane klientom detalicznym mieszkaniowe kredyty hipoteczne o stałej stopie procentowej lub okresowo stałej stopie procentowej powinny stanowić część oferty kredytowej instytucji udzielających kredytów hipotecznych. Bank powinien również umożliwić zmianę formuły oprocentowania kredytu hipotecznego zabezpieczonego na nieruchomości mieszkalnej ze zmiennej stopy procentowej na stałą stopę procentową lub okresowo stałą stopę procentową. Wdrożenie przez sektor bankowy rekomendacji w ww. zakresie zapewnić ma dostęp do zróżnicowanej oferty mieszkaniowych kredytów hipotecznych, uwzględniającej również kredyty o niższym poziomie ryzyka zmian istotnych warunków spłaty kredytu. Proces wprowadzania rekomendacji w sektorze bankowym może się jednak wiązać w części z mniejszą dostępnością kredytu, wymaga to bowiem od instytucji kredytujących m.in. uwzględnienia szczególnych zasad zarządzania ryzykiem czy dostosowania niektórych parametrów branych pod uwagę w ocenie zdolności kredytowej osoby ubiegającej się o kredyt.

W wyniku wprowadzenia rekomendacji KNF dotyczących minimalnego wkładu własnego możliwe jest, pod pewnymi warunkami, zmniejszenie wymaganej wysokości udziału własnego kredytobiorcy w finansowaniu kredytowanej nieruchomości mieszkalnej. Zgodnie z zaleceniem 15. Rekomendacji S, począwszy od 2017 r.²²⁹, instytucja udzielająca kredytu może zwiększyć wysokość maksymalnego wskaźnika LtV o 10 pkt procentowych w stosunku do limitu podstawowego. Możliwość ta występuje w przypadku, gdy dla części ekspozycji przekraczającej ten limit²³⁰:

²²⁸ Rekomendacja S z 2013 r. stosowana jest nadal w okresie dostosowawczym wdrożenia przez sektor bankowy zasad Rekomendacji S przyjętej uchwałą nr 492/2019 Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 10 grudnia 2019 r.

²²⁹ Instytucje udzielające kredytu mogły, pod określonymi warunkami, uwzględnić wyższy poziom LtV już od 1 stycznia 2016 r., jednak w samym 2016 r. limit ten mógł być podniesiony o 5 p.p. (90% wobec 85%). Możliwość uwzględnienia limitu wyższego o 10 p.p. (90% wobec 80%) ma zastosowanie od 1 stycznia 2017 r. (tj. od zakończenia okresu przejściowego).

²³⁰ Od 2017 r. to część ekspozycji kredytowej przekraczająca 80% LtV.

- ustanowiono odpowiednie ubezpieczenie,
- kredytobiorca przedstawił dodatkowe zabezpieczenie w formie blokady środków na rachunku bankowym lub poprzez zastaw na denominowanych w złotych dłużnych papierach wartościowych Skarbu Państwa lub NBP, lub
- dodatkowym zabezpieczeniem jest kaucja bankowa (możliwość wprowadzona od 2019 r. w ramach nowej Rekomendacji S).

Z wyjątkiem kredytów z opcją „klucz za dług”, zastosowanie ww. rozwiązania przez bank daje zgodnie z rekomendacjami KNF możliwość odpowiedniego obniżenia wymagań dotyczących wysokości minimalnego wkładu własnego kredytobiorcy dla mieszkaniowych kredytów hipotecznych oferowanych przez bank.

Zgodnie z zaleceniem 10. rekomendacji S, bank może dopuścić wniesienie wkładu własnego (całości lub części) w drodze realizacji programów wsparcia rozwoju budownictwa mieszkaniowego wynikających z przepisów prawa (np. programy rządowe i inne o podobnym charakterze). Rozwiązanie to uwzględnia fakt, że brak zgromadzonych środków mogących sfinansować wymagany wkład własny ubiegających się o kredyt hipoteczny może być barierą ograniczającą możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Odpowiednio zaprojektowany rządowy program wsparcia może być mechanizmem eliminującym ww. barierę braku środków na wkład własny w zgodzie z założeniami rekomendacji S i przy zapewnieniu wysokiej jakości portfeli kredytowych w sektorze bankowym, bez ryzyka negatywnych zjawisk dla sektora finansowego i rynku nieruchomości mieszkaniowych (tj. minimalizując ryzyko stymulowania działań spekulacyjnych i postaw społecznych skutkujących nieuzasadnionym wzrostem cen mieszkań oraz nadmiernym w stosunku do możliwości dochodowych zadłużaniem się gospodarstw domowych).

W nawiązaniu do powyższej możliwości w 2022 r. wprowadzony został hipoteczny kredyt mieszkaniowy objęty gwarancją BGK (jako instrument wspierający rodziny w zakresie poprawy warunków mieszkaniowych w ramach rozwiązania Mieszkanie bez wkładu własnego).

Stanowiąca podstawę prawną realizacji programu ustawa z dnia 1 października 2021 r. o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym²³¹ określiła główne finansowe instrumenty wsparcia rodzin w zakresie poprawy warunków mieszkaniowych w ramach programu Mieszkanie bez wkładu własnego. W kontekście Narodowego Programu Mieszkaniowego gwarantowany kredyt mieszkaniowy został zdefiniowany jako jeden ze środków realizacji celu NPM dotyczącego zwiększenia dostępu do mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych przy uwzględnieniu:

- bariery w uzyskaniu kredytu hipotecznego na zakup mieszkania lub budowę domu jednorodzinnego zaspokajającego potrzebę mieszkaniową przez osoby posiadające zdolność kredytową w postaci braku środków na wkład własny,
- potrzeby objęcia większym wsparciem rodzin z dziećmi wymagających szczególnych form wsparcia mieszkaniowego, przy zapewnieniu wsparcia większym rodzinom również na etapie spłaty kredytu mieszkaniowego w przypadku urodzenia się w kolejnych dzieci.

W tym drugim przypadku w nowym programie uwzględniono również cele polityki prorodzinnej, określając rozwiązania korespondujące z innymi działaniami na rzecz powstrzymania negatywnych tendencji demograficznych związanych z niskim poziomem dzietności (w przypadku gwarantowanych kredytów przy odniesieniu do sytuacji rodzin spłacających kredyt hipoteczny zaciągnięty w związku z zaspokojeniem własnych potrzeb mieszkaniowych).

Ustawa definiuje warunki i zasady, na jakich jest udzielany i spłacany kredyt hipoteczny objęty gwarancją zastępującą udział własny kredytobiorcy (kredyt udzielany do wysokości 100% wydatków ponoszonych w związku z nabyciem prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu

²³¹ Dz. U. z 2022 r. poz. 2008, z późn. zm.

jednorodzinego, w tym z jego wykończeniem, lub kosztów budowy domu jednorodzinego, w tym jego wykończenia i nabycia gruntu pod taką budowę, lub wkładu budowlanego). Kredyt, udzielany bez obligatoryjnego wymogu wkładu własnego, jest objęty gwarancją spłaty części kredytu udzieloną przez BGK. Na etapie spłaty kredyt jest natomiast objęty dedykowanym systemem finansowego wsparcia kredytobiorców wypłacanego w związku z urodzeniem dzieci (tj. systemem spłat rodzinnych, czyli jednorazowych spłat za kredytobiorcę części kapitału kredytu po urodzeniu się drugiego /20 tys. zł/ lub kolejnego dziecka /každorazowo 60 tys. zł/).

W ustawie określono warunki i ograniczenia związane z kredytowaniem, zgodne z przyjętym w propozycji rządu założeniem, że rozwiązanie problemu braku środków własnych przy ubieganiu się o kredyt hipoteczny nie powinno zwiększać ryzyka występowania zagrożeń nadmiernego rozluźnienia standardów kredytowych, m.in.:

- limit cen lokali mieszkalnych mogących stanowić przedmiot kredytowania, wraz z zapewnioną w ustawie możliwością obniżenia tego limitu w drodze rozporządzenia Rady Ministrów, jeśli wystąpi taka konieczność (biorąc pod uwagę ograniczanie wpływu programu na wzrost cen na rynku nieruchomości),
- warunek nieposiadania prawa własności innego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinego przy udzieleniu kredytu²³²,
- warunki ramowe dotyczące produktu kredytowego (gwarantowany kredyt mieszkaniowy udzielany zgodnie z ustawą bez wymaganego wkładu własnego, na okres nie krótszy niż 15 lat, w polskich złotych, przez banki udzielające kredytu po podpisaniu umowy z BGK),
- warunki ramowe dotyczące gwarancji udzielanej przez BGK (kwota gwarantowanej części kredytu nie może być niższa niż 10% wydatków, w celu pokrycia których udzielany jest kredyt, oraz nie może być wyższa niż 100 tys. zł; łączna wysokość objętej gwarancją części gwarantowanego kredytu mieszkaniowego oraz wkładu własnego kredytobiorcy nie może przekroczyć kwoty stanowiącej 20% wydatków, w celu pokrycia których udzielany jest kredyt; gwarancja ma charakter odpłatny – opłata prowizyjna na poziomie 1% gwarantowanej kwoty).

Działania podjęte w 2022 r.

I. Fundusze rynku nieruchomości

W ramach monitorowania zagrożeń funkcjonowania rynku nieruchomości mieszkaniowych w 2022 r. prowadzone były prace koncepcyjne nad rozwiązaniami mogącymi ograniczać ryzyko hurtowych zakupów lokali mieszkalnych w formie, która na lokalnych rynkach mieszkaniowych mogłaby powodować wzrost cen oraz zmniejszenie oferty mieszkań dla indywidualnych nabywców zaspokajających własne potrzeby mieszkaniowe.

W pracach prowadzonych przez Ministerstwo Finansów w porozumieniu z Ministerstwem Rozwoju i Technologii rozważane były różne wersje rozwiązań o charakterze fiskalnym lub wprowadzenie pewnych ograniczeń dotyczących transakcji.

III. REIT (FINN)

Wstrzymano prace Międzyresortowego Zespołu do opracowania regulacji dotyczących podmiotów inwestujących w najem nieruchomości. Decyzja ta została podyktowana ryzykiem diagnozowanym przez Zespół w związku z obserwowanym w 2022 r. wzrostem cen nieruchomości²³³, a także

²³² Warunek na zasadzie wyjątku nie dotyczy rodzin z co najmniej dwojgiem dzieci (w czasie zaciągnięcia kredytu takie rodziny mogą mieć inne mieszkanie lub dom, przy czym w przypadku dwójki dzieci nie większe niż 50 m², w przypadku trojga dzieci nie większe niż 75 m², czworga dzieci nie większe niż 90m², w przypadku pięciorga dzieci limit metrażu nie obowiązuje).

²³³ Zakładano możliwość dalszego wzrostu cen wskutek uruchomienia popytu ze strony projektowanych podmiotów nabywających nieruchomości mieszkalne na wynajem. Ministerstwo Finansów, Ministerstwo Rozwoju i Technologii, Narodowy Bank Polski oraz

niepewnością związaną z globalnymi przeobrażeniami w modelach działania podmiotów rynkowych w odpowiedzi na pandemię COVID-19.

V. Ograniczenie bariery braku środków na wkład własny wymagany przy kredycie hipotecznym – Gwarantowany kredyt mieszkaniowy

26 maja 2022 r. weszły w życie przepisy ustawy z dnia 1 października 2021 r. o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym.

Działania podjęte w 2022 r. koncentrowały się na wdrożeniu przepisów ustawy i rozpoczęciu akcji kredytowej przez banki, które przystąpiły do programu, zawierając umowę z Bankiem Gospodarstwa Krajowego.

W 2022 r. 8 banków (tj. Alior Bank S.A., Bank Ochrony Środowiska S.A., Bank Spółdzielczy Rzemiosła w Krakowie, Bank Spółdzielczy w Brodnicy, Bank Polskiej Spółdzielczości S.A., Pekao S.A., PKO Bank Polski S.A. i Santander Bank Polska S.A.) podpisało umowy z BGK pozwalające na udzielanie kredytu w ramach rządowego programu.

Zgodnie z informacjami BGK według stanu na koniec 2022 r. udzielono 203 gwarantowane kredyty mieszkaniowe na łączną kwotę ok. 59,1 mln zł (kwota gwarancji wyniosła ponad 10,7 mln zł). W 2022 r. nie udzielono żadnych spłat rodzinnych.

Założenia programu Mieszkanie bez wkładu własnego powstawały w okolicznościach nieobejmujących skutków inwazji na Ukrainę. Dodatkowo na sytuację na rynku mieszkaniowym wpływ ma wysokość podaży, popytu i cen, w tym ceny niektórych materiałów wykorzystywanych w budownictwie (takich jak drewno czy stal) i koszty energii, co wpłynęło na koszty transportu materiałów na budowę. Te czynniki przełożyły się głównie na wzrost kosztów budowy mieszkań i domów, jak również na wzrost kosztów spłaty kredytów hipotecznych, wzrost stóp procentowych i ogólny spadek skłonności do zadłużania się, dlatego też popyt na gwarantowany kredyt mieszkaniowy kształtuje się na niższym niż zakładano poziomie.

Z uwagi na zmianę uwarunkowań dotyczących rynku kredytów hipotecznych oraz jako uzupełnienie działań osłonowych rządu wspierających gospodarstwa domowe w poprawie warunków mieszkaniowych w 2022 r. prowadzone były prace mające na celu zmianę przepisów ustawy z dnia 1 października 2021 r. o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym. Nowelizacja tej ustawy, dokonywana przepisami ustawy z dnia 4 listopada 2022 r. o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych, obejmuje m.in.:

- uchylenie przepisu o minimalnej wysokości gwarancji – pozwala to na wniesienie większego wkładu własnego (z 10% do 20%), a tym samym udzielenie kredytu, który nie będzie objęty gwarancją BGK,
- umożliwienie skorzystania ze spłat rodzinnych osobom, które zgromadziły środki na pokrycie 20% wartości nieruchomości oraz podwyższenie tego parametru nawet do 30% w przypadku kredytobiorców, którzy zaciągną kredyty o stałej lub okresowo stałej stopie procentowej,
- podwyższenie limitu wkładu własnego (ze 100 tys. zł do 200 tys. zł),
- umożliwienie sfinansowania ze środków z kredytu nabycia lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego z zasobów spółdzielni mieszkaniowych,
- podniesienie o 0,1 wartości współczynników wyznaczających limity ceny m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, do wysokości których może zostać udzielony kredyt mieszkaniowy w ramach programu (dla rynku pierwotnego na poziomie 1,4, dla rynku wtórnego na poziomie 1,3).

Bank Gospodarstwa Krajowego wyraził zgodną opinię, że należy unikać rozwiązań regulacyjnych, w wyniku których przedmiot działalności firm inwestujących w najem nieruchomości generowałyby takie ryzyko.

Konsekwencją tych zmian jest zmiana nazwy instrumentu „gwarantowany kredyt mieszkaniowy” na „rodzinny kredyt mieszkaniowy”.

Działania planowane do podjęcia w 2023 r.

I. Fundusze rynku nieruchomości

Kontynuacja procesu monitorowania zagrożeń dla funkcjonowania rynku nieruchomości mieszkaniowych związanych z hurtowym nabywaniem mieszkań w celach inwestycyjnych.

W zależności od wyników oceny podjęcie decyzji o wprowadzeniu ewentualnych rozwiązań ograniczających skalę i zakres transakcji hurtowych na rynku mieszkań.

Podobnie jak to miało miejsce w 2022 r., przedmiotem analiz poprzedzających podjęcie decyzji o wprowadzeniu ewentualnych rozwiązań prawnych objęte zostaną również powiązane z zakupami pakietowymi problem występowania pustostanów oraz zjawisko tzw. *flippingu*, czyli kupna nieruchomości w celu jej odnowienia i szybkiej sprzedaży z zyskiem, przyczyniające się także do wzrostu cen mieszkań i ograniczonej dostępności mieszkań dla osób fizycznych zaspokajających własne potrzeby mieszkaniowe.

III. REIT (FINN)

Monitorowanie zjawisk zachodzących na krajowym rynku nieruchomości oraz otoczenia makroekonomicznego wynikającego z wydarzeń o charakterze globalnym w kontekście ewentualnej kontynuacji prac nad wprowadzeniem do krajowego porządku prawnego instytucji analogicznych do FINN.

V. Ograniczenie bariery braku środków na wkład własny wymagany przy kredycie hipotecznym – Gwarantowany kredyt mieszkaniowy

1 marca 2023 r. weszły w życie przepisy ustawy z dnia 4 listopada 2022 r. o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych nowelizujące ustawę z dnia 1 października 2021 r. o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym, które pozwalają większej liczbie osób ubiegać się o gwarantowany (rodzinny) kredyt mieszkaniowy.

| | |
|---|---|
| Działanie IV.22 | Analiza możliwości wprowadzenia instytucji długu gruntowego, jako alternatywnej w stosunku do hipoteki formy zabezpieczenia wierzytelności |
| Podmiot odpowiedzialny za realizację działania | Ministerstwo Sprawiedliwości |
| Cel działania oraz opis instrumentów (zadań) | |
| <p>Propozycja poszerzenia katalogu ograniczonych praw rzeczowych o instytucję długu gruntowego była przedmiotem analizy w toku prac Sejmu IV kadencji. W listopadzie 2004 r. został przedstawiony Sejmowi rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny i ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz o zmianie niektórych innych ustaw (druk sejmowy nr 3433), który zmierzał do przywrócenia w polskim systemie prawa cywilnego instytucji długu gruntowego funkcjonującej na części ziem polskich do 1947 r. W uzasadnieniu projektu wskazano, że dług gruntowy, jako nowe ograniczone prawo rzeczowe obciążające nieruchomości, byłby ustanawiany na rzecz oznaczonej osoby. Osoba ta mogłaby dochodzić zaspokojenia z nieruchomości, którą obciąża dług gruntowy, bez względu na to, czyją własnością pozostaje nieruchomość, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi jej właściciela. Dług gruntowy miał podlegać wpisowi do księgi wieczystej w oznaczonej sumie pieniężnej (wpis o charakterze konstytutywnym). Dług gruntowy miał stanowić nieakcesoryjną, tzn. niezależną od wierzytelności, instytucję prawnorzeczową, pozwalającą zabezpieczać wierzytelności pieniężne niezależnie od ich istnienia i bez względu na zmianę właściciela nieruchomości. W uzasadnieniu projektu wskazano też, że projekt jest odpowiedzią na zgłaszane od dawna postulaty ustanowienia prawa rzeczowego stanowiącego skuteczny, elastyczny i nowoczesny instrument zabezpieczenia wierzytelności niezależny od istnienia wierzytelności i od osoby właściciela. Podnoszono także, że: „istniejące w naszym prawie tradycyjne środki zabezpieczenia osobistego i rzeczowego nie spełniają dostatecznie tego zadania, zwłaszcza gdy chodzi o zabezpieczenia rzeczowe kredytu realnego. Dotyczy to głównie hipoteki, która nie odpowiada potrzebom wyspecjalizowanych technik kredytowania, charakteryzujących się częstymi zmianami podmiotowymi i przedmiotowymi wierzytelności w ramach konkretnego zabezpieczenia, a przez jej ścisłe związanie z zabezpieczaną wierzytelnością (akcesoryjność) możliwości jej przystosowania do aktualnych potrzeb są ograniczone.”.</p> <p>Prace nad powyższym projektem nie zostały ukończone z uwagi na zakończenie kadencji Sejmu. Nie można jednak nie zauważyć, że projektowana wówczas instytucja długu gruntowego budziła poważne wątpliwości nie tylko co do samej zasadności tworzenia nowego ograniczonego prawa rzeczowego, ale również poprawności rozwiązań szczegółowych. We wnioskach końcowych opinii Biura Studiów i Ekspertyz Kancelarii Sejmu wskazuje się brak pełnego uzasadnienia wprowadzenia do prawa polskiego nowego, nieakcesoryjnego prawa zastawniczego na nieruchomości oraz niewyjaśnienie przyczyn wprowadzenia niektórych rozwiązań prawnych odnoszących się do projektowanego długu gruntowego.</p> <p>Należy zaznaczyć, że wprowadzenie instytucji długu gruntowego, uzasadniano wówczas niedostosowaniem ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece²³⁴, zwanej dalej „u.k.w.h.”, do potrzeb wysoko wyspecjalizowanych technik kredytowania. W obliczu takiej argumentacji należy podkreślić, że od tego czasu (IV kadencja przypadała na lata 2001-2005) minęło kilkanaście lat, w ciągu których instytucja hipoteki doznała głębokiej reformy, w szczególności na skutek nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw²³⁵. Jak wynika z uzasadnienia projektu tej ustawy, jej podstawowym celem było wprowadzenie rozwiązań, które sprawią, że hipoteka będzie efektywnym, a jednocześnie bardziej</p> | |

²³⁴ Dz. U. z 2022 r. poz. 1728, z późn. zm.

²³⁵ Dz. U. poz. 1075.

elastycznym sposobem zabezpieczenia wierzytelności pieniężnych.

Efektywność, elastyczność i atrakcyjność hipoteki miały zapewnić przepisy:

- 1) umożliwiające zabezpieczenie jedną hipoteką więcej niż jednej wierzytelności tego samego wierzyciela oraz wielu wierzytelności różnych podmiotów, które uczestniczą w finansowaniu wspólnego przedsięwzięcia (administrator hipoteki);
- 2) wprowadzające uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym;
- 3) przewidujące odstąpienie od podziału hipoteki na zwykłą i kaucyjną.

Hipoteka w nowym modelu jest wprawdzie nadal prawem akcesoryjnym (inaczej niż nieakcesoryjny dług gruntowy), ale akcesoryjność ta nie ma charakteru absolutnego. Osłabienie akcesoryjności hipoteki przejawia się w oparciu jej konstrukcji na modelu dawnej hipoteki kaucyjnej, którą cechował luźniejszy związek z zabezpieczaną wierzytelnością niż w przypadku hipoteki zwykłej. Najistotniejszymi odstępstwami od akcesoryjności jest możliwość podmiany zabezpieczonej wierzytelności (art. 68³ u.k.w.h.), dokonywania zmian zabezpieczanej wierzytelności bez zmiany treści hipoteki (art. 68⁴ u.k.w.h.). Zarazem jednak, inaczej niż w przypadku długu gruntowego, zasadniczo wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką spowoduje wygaśnięcie hipoteki (art. 94 u.k.w.h.).

Omawiana nowelizacja weszła w życie 20 lutego 2011 r.

Reasumując, obecnie hipoteka zasadniczo różni się od tej sprzed kilkunastu lat, kiedy rozważano wprowadzenie instytucji długu gruntowego. Stąd zgłaszane wówczas postulaty mogą tracić na aktualności. Nowe rozwiązania dotyczące hipoteki funkcjonują od 2011 r. i – mając na względzie brak sygnałów co do potrzeby ich dalszej modyfikacji – można uznać, że sprawdzają się one w praktyce i odpowiadają potrzebom rynku.

Istotne jest też to, że obowiązujące regulacje w zakresie zabezpieczeń prawnorzeczowych starają się równoważyć interesy dłużników i wierzycieli hipotecznych, tak aby, nie naruszając praw właścicieli nieruchomości, umożliwić wierzycielom bardziej efektywne wykorzystywanie hipoteki. Stanowiło to jeden z istotnych argumentów przemawiających, z jednej strony, za unowocześnieniem hipoteki, a z drugiej, przeciwko kreowaniu instytucji długu gruntowego.

W kontekście powyższego należy stwierdzić, że poszerzanie katalogu ograniczonych praw rzeczowych, jako działanie systemowe w obrębie prawa cywilnego, wymaga ustalenia, iż rzeczywiście z punktu widzenia potrzeb wynikających ze stosunków gospodarczych i społecznych zachodzą niedostatki uregulowań prawnych wymagające tak daleko posuniętej interwencji legislacyjnej.

Z uwagi na brak przekonujących argumentów przemawiających za wprowadzeniem nowego ograniczonego prawa rzeczowego w postaci długu gruntowego Ministerstwo Sprawiedliwości nie podjęło czynności w odniesieniu do ww. działania.

| | |
|--|---|
| <p>Działanie IV.23</p> | <p>Przetestowanie i upowszechnienie funkcjonowania koncepcji Społecznej Agencji Najmu (SAN) w polskich warunkach prawno-instytucjonalnych w ramach Programu Operacyjnego <i>Wiedza Edukacja Rozwój</i> (PO WER) współfinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego</p> |
| <p>Podmiot odpowiedzialny za realizację działania</p> | <p>Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej, Ministerstwo Rozwoju i Technologii</p> |
| <p>Cel działania oraz opis instrumentów (zadań)</p> | |
| <p>Poza wskazanymi w NPM działaniami, które korespondują z realizacją celów Programu, administracja rządowa przeprowadziła analizy możliwości wprowadzenia do polskiego systemu prawnego instytucji społecznej agencji najmu. Działania w tym zakresie planowano początkowo dofinansować w ramach Programu Operacyjnego <i>Wiedza Edukacja Rozwój</i> (PO WER) współfinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego.</p> <p>Celem działań (dofinansowania wybranego projektu/projektów) miało być testowe wdrożenie na szerszą skalę modelu SAN, od ponad dwudziestu lat funkcjonującego z powodzeniem za granicą (przykłady belgijskie, francuskie, angielskie), którego założenia teoretyczne zostały już opracowane w odniesieniu do polskich warunków. Poprzez SAN rozumie się nowy podmiot, który miałby pełnić rolę pośrednika pomiędzy właścicielami mieszkań (prywatnych i/lub publicznych) a osobami, których nie stać na zakup lub wynajęcie mieszkania na wolnym rynku po cenach lub czynszu rynkowym. Oferta SAN obejmowałaby również przedstawicieli grup w szczególnie trudnej sytuacji życiowej (społecznej i ekonomicznej), co bezpośrednio rzutowałoby na ich sytuację mieszkaniową (np. osoby bezdomne, z niepełnosprawnościami, osoby z zaburzeniami psychicznymi). Projekt/projekty planowane do realizacji w ramach PO WER miały przeciwdziałać wykluczeniu społecznemu, w tym mieszkaniowemu dzięki powiązaniu pewnych aspektów polityki mieszkaniowej z polityką społeczną, np. poprzez wyrównywanie szans w dostępie do mieszkań dla osób niezamożnych lub w szczególnie trudnej sytuacji życiowej oraz, w przypadku tych ostatnich, świadczenie wybranych usług społecznych przez specjalistów związanych z SAN. Testowanie koncepcji SAN w skali ogólnopolskiej zgodnie z założeniem miało przyczynić się też do upowszechnienia najmu jako formy zaspokajania potrzeb o niekwestionowanych korzyściach wobec pozyskiwania nieruchomości na własność oraz zwiększenia poziomu zaufania między właścicielami i najemcami. Podstawowym zadaniem związanym z działaniem był wybór projektów do dofinansowania. Kolejnym zadaniem miało być rozliczenie projektów, które otrzymały dofinansowanie. Adresatem/odbiorcą działania były jednostki samorządu terytorialnego.</p> <p>Ówczesne Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju (obecnie Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej), pełniące funkcję Instytucji Zarządzającej dla Programu <i>Wiedza Edukacja Rozwój</i> 2014-2020, prowadziło nabór wniosków o dofinansowanie w konkursie nr POWR.04.01.00-IZ.00-00-017/18 w temacie <i>Społeczne Agencje Najmu</i>, Działanie 4.1 <i>Innowacje społeczne</i> (konkurs ogłoszono w grudniu 2017 r.). Do 14 lutego 2019 r. trwał nabór w ostatniej rundzie konkursu w temacie SAN, w którym nie złożono żadnego wniosku o dofinansowanie. Tym samym w konkursie nie wyłoniono żadnego projektu do dofinansowania. W rezultacie IZ POWER podjęła decyzję o zamknięciu konkursu.</p> <p>Pomimo braku zainteresowania gmin zakładaniem SAN w ramach konkursów organizowanych w PO WER resort odpowiedzialny za sprawy mieszkaniowe przygotował projekt ustawy mającej na celu wdrożenie tego typu inicjatyw do polskiego porządku prawnego. Ustawa z dnia 28 maja 2021 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw weszła w życie 23 lipca 2021 r.</p> | |

Szczegółowe informacje dotyczące efektów funkcjonowania SAN przedstawiono w części poświęconej działaniu B Narodowego Programu Mieszkaniowego (opis wdrażania instrumentu 2).

6. Wydatki związane z realizacją Narodowego Programu Mieszkaniowego

Na działania związane bezpośrednio z budownictwem mieszkaniowym w budżecie państwa na 2022 r. wydatkowano kwotę 989,6 mln zł.

Tabela 39. Wydatki bezpośrednie na mieszkalnictwo zrealizowane w ramach części 18. budżetu państwa (mln zł, dane zaokrąglone do 1 mln zł).

| Kategoria | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Budownictwo mieszkaniowe | | | | | | | | | | | | |
| Rodzina na swoim | 439 | 689 | 800 | 595 | 360 | 384 | 319 | 355 | 128 | 0 | 0 | 0 |
| Mieszkanie dla młodych | - | - | - | 207 | 521 | 701 | 742 | 758 | 6 | 5,2 | 3,7 | 1,9 |
| Budownictwo socjalne | 80 | 120 | 90 | 80 | 80 | 137 | 169 | 210 | 0 | 112,1 | 195,2 | 731,7 |
| Budownictwo społeczne | - | - | - | - | 0 | 0 | 0 | 10 | 15 | 341,0 | 69,3 | 66,6 |
| Mieszkanie na Start | - | - | - | - | - | - | - | - | 0,3 | 1,2 | 2,5 | 5,8 |
| Rządowy Fundusz Mieszkaniowy ²³⁶ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 0,2 |
| Termomodernizacja i remonty | | | | | | | | | | | | |
| Program TERMO | 260 | 120 | 133 | 330 | 120 | 50 | 269 | 251 | 122 | 0 | 70,9 | 42,2 |
| Kredyty powodziowe | 1 | 2 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stare zobowiązania | | | | | | | | | | | | |
| Refundacja premii gwarancyjnych | 445 | 435 | 398 | 303 | 242 | 213 | 209 | 163 | 145 | 117,1 | 133,9 | 129 |
| Stare kredyty mieszkaniowe | 143 | 119 | 75 | 52 | 40 | 37 | 33 | 362 | 82 | 78,4 | 19,4 | 12,2 |
| Podsumowanie | | | | | | | | | | | | |
| Ogółem | 1 368 | 1 485 | 1 497 | 1 568 | 1 363 | 1 522 | 1 741 | 2 109 | 498,3 | 655,0 | 494,9 | 989,6 |
| % PKB | 0,09 | 0,09 | 0,09 | 0,09 | 0,08 | 0,08 | 0,09 | 0,02 | 0,02 | 0,03 | 0,02 | 0,03 |
| % wydatków budżetowych ogółem | 0,45 | 0,47 | 0,47 | 0,5 | 0,41 | 0,42 | 0,46 | 0,54 | 0,12 | 0,13 | 0,09 | 0,19 |

²³⁶ Środki przeznaczone na tzw. gwarantowany (rodzinny) kredyt mieszkaniowy.

7. Uzyskane efekty realizacji Narodowego Programu Mieszkaniowego²³⁷

Tabela 40. Aktualne wykonanie mierników realizacji Narodowego Programu Mieszkaniowego.

| Miernik | Wartość wyjściowa (rok) | Wartość aktualna (rok) | Wartości docelowe | | | Źródło danych |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------------|------------|------------|--|
| | | | 2020 | 2025 | 2030 | |
| Cel 1. Zwiększenie dostępu do mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych | | | | | | |
| Liczba mieszkań przypadająca na 1000 mieszkańców | 363,4 ^a (2014 r.) | 412,4 ^b (2022 r.) | 389 | 410 | 435 | ^a GUS ^b szacunek MRiT na podstawie danych GUS |
| Udział osób w wieku od 25 do 34 lat zamieszkujących wspólnie z rodzicami | 44,1% (2014 r.) | 48,8% ²³⁸ (2021 r.) | 37% | 31% | 25% | Eurostat |
| Stosunek przeciętnego wynagrodzenia netto w gospodarce narodowej do kosztu budowy 1 m ² mieszkania (średnia kwartalna) | 0,70 (2015 r.) | 0,84 (2022 r.) | 0,78 | 0,90 | 1,05 | GUS |
| Cel 2. Zwiększenie możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym, ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową | | | | | | |
| Liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem mieszkania gminnego | 165,2 tys. (2014 r.) | 126,3 tys. (2022 r.) | 140 tys. | 70 tys. | 0 | GUS |
| Liczba miejsc w mieszkaniach chronionych | 2,7 tys. (2014 r.) | 4,5 tys. (2021 r.) | 2,9 tys. | 3,1 tys. | 3,3 tys. | MRiPS |
| Liczba miejsc w noclegowniach i schroniskach dla osób bezdomnych ²³⁹ | 11,1 tys. (2014 r.) ²⁴⁰ | 12,7 tys. (2021 r.) ²⁴¹ | 12 tys. | 13 tys. | 14 tys. | MRiPS |
| Cel 3. Poprawa warunków mieszkaniowych społeczeństwa, stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz zwiększenie efektywności energetycznej | | | | | | |
| Liczba osób zamieszkujących w warunkach substandardowych ze względu na przeludnienie, zły stan techniczny lub brak odpowiednich instalacji technicznych | 5 360,2 tys. (2011 r.) | b.d. | 4 300 tys. | 3 800 tys. | 3 300 tys. | GUS |

²³⁷ W związku z rezygnacją, zgodnie z rekomendacją Rady Mieszkalnictwa, z prac w ramach Działania F tabela nie uwzględnia danych dotyczących liczby osób oszczędzających systematycznie na mieszkaniowych rachunkach oszczędnościowych.

²³⁸ Dane szacunkowe.

²³⁹ W kontekście przyjętej przez Radę Ministrów *Strategii Rozwoju Usług Społecznych, polityka publiczna do rok 2030 (z perspektywą do 2035 r.)*, zgodnie z obecnymi kierunkami zmian w zakresie wsparcia osób w kryzysie bezdomności, zakłada się ograniczenie udziału pomocy świadczonej osobom w kryzysie bezdomności przez placówki całodobowe na rzecz wsparcia mieszkaniowego oraz usług środowiskowych dla tej grupy osób. Z tego względu podawany aktualnie wskaźnik dotyczący liczby miejsc dla bezdomnych zostanie w kolejnych latach sprawozdawczych poddany weryfikacji.

²⁴⁰ Dane pochodzą z Narodowego Programu Mieszkaniowego i uwzględniają jedynie placówki o zasięgu lokalnym prowadzone przez gminy oraz inne podmioty.

²⁴¹ Dane obejmują placówki o zasięgu lokalnym oraz ponadgminnym prowadzone przez gminy, powiaty oraz inne podmioty.

| | | | | | | |
|--|----------------------------------|----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----|
| Udział budynków ocieplonych w całości zasobów²⁴² | 54,1% (2012 r.) | 65,5% (2018 r.) | 60% | 65% | 70% | GUS |
| Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań (ogółem) na osobę | 26,7 m ² (2014 r.) | 30,4 m ² (2021 r.) | 29 m ² | 32 m ² | 35 m ² | GUS |
| Luka remontowa w zasobach komunalnych (różnica między 3% wartości odtworzeniowej a przeciętną stawką czynszu)²⁴³ | 57,3% (IV kwartał 2014 r.) | 43,7% (IV kwartał 2020 r.) | 40% | 30% | 20% | GUS |
| Udział wydatków na utrzymanie mieszkania lub domu i nośniki energii w wydatkach ogółem gospodarstw domowych | 20,1% (2014 r.) | 19,0% (2021 r.) | 20% | 19% | 18% | GUS |

²⁴² Dane publikowane są przez GUS w cyklu 3-letnim.

²⁴³ Dane dotyczące przeciętnej stawki czynszu w zasobach gminnych publikowane są przez GUS w cyklu 2-letnim.

8. Podsumowanie i rekomendacje

Rok 2022 upłynął w przestrzeni mieszkaniowej, podobnie jak w wielu innych dziedzinach polityki państwa, w cieniu wojny w Ukrainie oraz jej wpływu na światową i lokalną gospodarkę.

Utrzymujący się do końca 2022 r. (i trwający nadal w okresie prac nad niniejszym dokumentem) konflikt zbrojny w Ukrainie oddziaływał na rynek nieruchomości mieszkaniowych na różnych płaszczyznach. Szczególna presja (wywołana m.in. napływem uchodźców, połączonym z powrotami do większych ośrodków miejskich po okresie pandemicznej izolacji) wystąpiła na rynku najmu, gdzie zaznaczył się zwiększony popyt, a w konsekwencji m.in. ograniczona dostępność mieszkań na wynajem na niektórych lokalnych rynkach i wzrost stawek czynszowych. Napływ uchodźców²⁴⁴ wywołał przy tym konieczność szybkiej adaptacji nieużywanych lokali (w tym lokali użytkowych) na potrzeby zakwaterowania uchodźców, unaoczniając wyzwania w tym zakresie. Prawdopodobnie spadła również liczba pustostanów.

Wojna w Ukrainie spowodowała także inne negatywne konsekwencje gospodarcze, takie jak wzrost cen energii i dodatkowe przełożenie tych cen na wskaźnik inflacji, wzrost stóp procentowych, wzrost cen produktów lub półproduktów wykorzystywanych w budownictwie lub ich ograniczona dostępność, zwiększenie kosztów robocizny lub brak wykwalifikowanych pracowników (związany m.in. z powrotem części pracujących w Polsce Ukraińców do kraju w celu obrony ojczyzny przed rosyjską agresją) itp. Tendencje te oraz ogólna niepewność odnośnie do powodzenia działań inwestycyjnych i zmniejszony popyt na mieszkania wiązały się ze spadkiem również po stronie podaży mieszkań, zauważalnym na wczesnych etapach inwestycji (zmniejszenie liczby wydawanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczynanych budów).

W konsekwencji trudności odczuły zarówno osoby poszukujące dachu nad głową (nie tylko w formule najmu, ale także w formule własności), jak i osoby spłacające kredyty hipoteczne. Znaczny wzrost stóp procentowych przełożył się na obniżenie zdolności kredytowej gospodarstw domowych aspirujących do własności mieszkania (a w konsekwencji na zmniejszenie popytu na zakup mieszkania, a zwiększenie popytu na najem). Poważnie obciążyły również budżety domowe gospodarstw, które zaciągnęły już zobowiązania kredytowe.

Zawirowania na arenie międzynarodowej i krajowej wywołane rosyjską agresją postawiły władze publiczne przed koniecznością niezwłocznego podjęcia działań łagodzących wpływ niekorzystnych zjawisk w otoczeniu rynku mieszkaniowego na ten rynek oraz adekwatnej odpowiedzi na wyzwania związane z napływem uchodźców z Ukrainy, w tym na potrzebę otoczenia uchodźców pomocą humanitarną, zapewnienia im schronienia i środków do życia oraz ułatwienia ich integracji z członkami lokalnych społeczności. Ponadto kontynuowane były działania służące ograniczaniu negatywnych skutków pandemii COVID-19 na życie gospodarcze i społeczne kraju, w tym prace nad rozwiązaniami przyjętymi w Krajowym Planie Odbudowy i Zwiększania Odporności, ostatecznie zaakceptowanym przez właściwe organy Unii Europejskiej w czerwcu 2022 r.

Prowadzone w związku z dokonaną w 2018 r. reorganizacją części założeń Narodowego Programu Mieszkaniowego prace legislacyjne, mające na celu zwiększenie efektywności działań i instrumentów przewidzianych w Programie, nadal uzupełniała zatem refleksja nad rozwiązaniami służącymi łagodzeniu negatywnych skutków zjawisk ponadlokalnych dla podmiotów realizujących inwestycje mieszkaniowe i gospodarujących zasobami mieszkaniowymi oraz użytkowników mieszkań.

Pomimo wpływu wojny i malejącego wpływu pandemii podstawowe wskaźniki opisujące rynek mieszkaniowy należy ocenić pozytywnie. Rok 2022 to kolejny dobry rok z perspektywy liczby mieszkań oddanych do użytkowania. Ponownie (piąty rok z rzędu) osiągnięto najwyższą po okresie transformacji ustrojowej liczbę mieszkań oddanych do użytkowania. Wybudowano

²⁴⁴ Dostosowanie rynku mieszkaniowego do wyzwania związanego z koniecznością przyjęcia migrantów wojennych pozwoliło na uniknięcie masowego tworzenia np. obozów uchodźców, znanych z kryzysów migracyjnych w innych krajach.

238,6 tys. mieszkań, co w przeliczeniu na liczbę osób jest jednym z najwyższych wyników w Unii Europejskiej (według danych za 2021 r. wyższy wynik osiągnięto tylko w Finlandii). Przełożyło się to również na notowaną w oficjalnych statystykach poprawę pozostałych wskaźników obrazujących warunki mieszkaniowe społeczeństwa. Rośnie przeciętna powierzchnia mieszkania oraz przeciętna powierzchnia i liczba izb przypadających na osobę. Maleje za to zagęszczenie mieszkań, mierzone takimi wskaźnikami jak liczba osób przypadających na mieszkanie oraz liczba osób przypadających na izbę. Wydaje się jednak, że bez pełnego ujęcia w danych statystycznych zjawisk mieszkaniowych i demograficznych związanych z napływem uchodźców z Ukrainy interpretacja podstawowych parametrów mieszkaniowych za 2022 r. jest utrudniona. Bez uwzględnienia fali migracji wskaźniki realizacji Narodowego Programu Mieszkaniowego są bardzo dobre i w ramach podstawowego wskaźnika (liczba mieszkań na 1000 mieszkańców) znacznie wyprzedzają założony harmonogram dochodzenia do wartości docelowych. Z wyżej wskazanych względów wnioski wyciągnięte na tej podstawie mogą się jednak okazać zbyt optymistyczne.

Jako niepokojący można uznać wzrost cen najmu oraz cen transakcyjnych mieszkań. Rynek najmu notuje nierównowagę spowodowaną napływem uchodźców oraz powrotem do dużych ośrodków miejskich pracowników i studentów, którzy w okresie pandemii pracowali lub uczyli się zdalnie. Wysokie ceny mieszkań są z kolei determinowane przede wszystkim wysokimi cenami energii i materiałów budowlanych. Walka z tymi zjawiskami, w postaci podwyższenia stóp procentowych, prowadzi jednak do pogłębiania zjawisk kryzysowych na rynku mieszkaniowym, spadku zdolności kredytowej oraz podaży mieszkań, co w dużej mierze zaobserwowano w 2022 r. Zanotowano bowiem duży spadek liczby rozpoczynanych oraz planowanych budów (odpowiednio o 28% i 13% r/r). Ponadto liczba udzielanych kredytów mieszkaniowych w 2022 r. była o ponad 51% niższa niż w 2021 r. Jednocześnie jednak, ze względu na zastosowanie instrumentów wsparcia kredytobiorców, nie zanotowano pogorszenia się jakości portfela kredytów mieszkaniowych.

Jednoznacznie pozytywnie należy natomiast spointować wzmożony trend poprawy efektywności energetycznej w sektorze mieszkaniowym, w tym gwałtowny wzrost liczby prosumentów.

Mając powyższe na uwadze, w zakresie polityki mieszkaniowej władze publiczne już w 2022 r. podjęły działania, które mają na celu osłabienie wpływu niekorzystnych czynników rynkowych na dostęp do mieszkań i jakość zamieszkania. Przede wszystkim nadano priorytet działaniom zmierzającym do zwiększenia efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych oraz zwiększenia produkcji energii ze źródeł odnawialnych. Odpowiada to jednocześnie na problem wyższych cen energii konwencjonalnej oraz konieczności importu paliw kopalnych. Część z tych działań została podkreślona w ramach KPO (zrealizowane kamienie milowe w zakresie Programu priorytetowego Czyste Powietrze, programu TERMO oraz wsparcia efektywnego energetycznie nowego budownictwa społecznego).

Działania zmierzające do poprawy stanu technicznego istniejących zasobów mieszkaniowych i zapewnienia obywatelom godnych warunków zamieszkiwania, a także do rozwoju odnawialnych źródeł energii powiązanych z budynkami mieszkalnymi, objęły m.in.:

- udzielanie wsparcia na inwestycje termomodernizacyjne i remontowe w budynkach wielorodzinnych ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów,
- kontynuację wspierania inwestycji prowadzących do zmniejszenia zapotrzebowania na energię w ramach inicjatyw realizowanych m.in. z wykorzystaniem środków Programu Operacyjnego *Infrastruktura i Środowisko* 2014-2020 oraz Regionalnych Programów Operacyjnych na lata 2014-2020, a także opracowywania rozwiązań w ramach nowej perspektywy finansowej na lata 2021-2027 (w tym Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko 2021-2027 oraz Programy Regionalne na lata 2021-2027),
- wsparcie w postaci ulgi termomodernizacyjnej w podatku dochodowym od osób fizycznych oraz realizację powiązanego z nią Programu priorytetowego Czyste Powietrze jako

podstawowych instrumentów poprawy efektywności energetycznej budynków jednorodzinnych,

- realizację programów mających na celu rozwój energetyki odnawialnej i prosumenckiej, w tym przede wszystkim programów wspierających instalacje ogniw fotowoltaicznych oraz pomp ciepła,
- kontynuację tworzenia Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków, mającej na celu zidentyfikowanie źródeł ciepła, które powinny być poddane wymianie na źródła o większej efektywności energetycznej oraz niższej emisji,
- kontynuację wspierania przy udziale środków unijnych i krajowych tworzenia infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu, w tym sieci kanalizacyjnych i wodociągowych, sieci zapewniających szerokopasmowy dostęp do Internetu, sieci ciepłowniczych oraz dróg lokalnych.

W 2022 r. kontynuowano prace i działania wdrażające dotyczące instrumentów mających przyczynić się, zgodnie z priorytetami wyznaczonymi w Narodowym Programie Mieszkaniowym, do dalszej poprawy dostępności mieszkań (w szczególności wśród osób o średnich i niższych dochodach). W dalszym ciągu koncentrowały się one na rozwiązaniach, które umożliwiają włączenie w działania promieszkaniowe jak najszerszego grona podmiotów funkcjonujących na rynku mieszkaniowym, czemu dodatkowo sprzyjać mają zmiany służące usprawnieniu procesu inwestycyjno-budowlanego i procesu planowania przestrzennego.

Motywe tych prac było, po pierwsze, dążenie do zwiększenia udziału w rynku nowych mieszkań na wynajem. Położenie nacisku na działania sprzyjające zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych w formule najmu wynika z jednej strony z analizy możliwości płatniczych obywateli, ograniczających im w wielu przypadkach szanse na uzyskanie mieszkania na warunkach rynkowych, z drugiej natomiast z potrzeby uwzględnienia perspektywy rozwoju rodziny uzasadniającej bardziej elastyczne formy zamieszkiwania. Szczególnym zainteresowaniem objęto zwiększenie efektywności i płynności wspierania budownictwa społecznego (w tym komunalnego) ze środków publicznych. Biorąc pod uwagę statystykę dotyczącą inwestycji w ramach tego budownictwa, działania te spotkały się z dobrym przyjęciem beneficjentów. Rozwiązania aktywizujące doprowadziły do wzrostu popytu zwłaszcza na bezzwrotne środki z Funduszu Dopłat, dedykowane w szczególności gminom, w tym gminom współpracującym z SIM i TBS. Zgłaszane w ostatnich 2 latach zapotrzebowanie wynikające ze złożonych wniosków znacznie przewyższa zapotrzebowanie zgłaszane w latach poprzednich. Przykładowo, w latach 2019-2020 do finansowego wsparcia zakwalifikowano 104 gminne inwestycje mieszkaniowe, zaś w latach 2021-2022 aż 625.

Po drugie, kontynuowano prace nad instrumentami uwzględniającymi perspektywę osób pragnących nabyć własne mieszkanie lub wybudować dom jednorodzinny. W 2022 r. weszły w życie takie rozwiązania jak możliwość budowy domów do 70 m² bez pozwolenia na budowę oraz program Mieszkanie bez wkładu własnego, oferujący gwarancje Skarbu Państwa do spłaty kredytów mieszkaniowych zastępujące konieczność wpłaty wkładu własnego. W celu zapewnienia skutecznej ochrony interesów nabywców mieszkań w relacjach z podmiotami profesjonalnymi i bezpiecznego zakupu mieszkania uruchomiono ponadto Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. Zakończono również prace nad wprowadzeniem od 2023 r. do obrotu prawnego modelu kooperatywy mieszkaniowej oraz wsparciem tego typu oddolnego budownictwa mieszkaniowego przez gminy. Rozwiązanie to, alternatywne do nabywania mieszkań na rynku deweloperskim, będzie wspierane przez preferencyjny dostęp do nieruchomości należących do samorządów gminnych.

Prowadzono ponadto prace nad instrumentami mającymi łagodzić skutki podwyżek stóp procentowych dla rynku finansowania mieszkalnictwa, w tym dla zakupu mieszkań i budowy domów jednorodzinnych przez osoby fizyczne, w perspektywie krótko- i długofalowej. Przede wszystkim złagodzone wpływ ww. podwyższeń na aktualnych kredytobiorców, czemu służyła możliwość bezkosztowego zawieszenia części rat spłaty kredytu oraz ułatwiony dostęp do wsparcia w ramach Funduszu Wsparcia

Kredytobiorców. Dla dalszego rozwoju rynku finansowania mieszkalnictwa zapowiedziano rozwiązania wspierające gospodarstwa domowe w spłacie kredytu finansującego pierwsze mieszkanie w warunkach podwyższonych stóp procentowych (tzw. bezpieczny kredyt 2%), a także wsparcie systematycznego gromadzenia środków z przeznaczeniem na cel mieszkaniowy.

Kontynuowano ponadto działania dedykowane poprawie warunków zamieszkiwania osób o szczególnych potrzebach, w tym osób starszych i niepełnosprawnych. Służą temu rozwiązania wdrażane w ramach programów budownictwa społecznego (w tym komunalnego), mające przyczynić się do zwiększenia jakości zamieszkiwania seniorów, jak i inicjatywy realizowane w ramach programu Dostępność Plus. Dodatkowo opracowywano rozwiązania mające na celu szybszą integrację uchodźców z ogarniętej wojną Ukrainy.

Z perspektywy analizowanego w Sprawozdaniu okresu realizacji Narodowego Programu Mieszkaniowego należy stwierdzić, że cele Programu, obejmujące zwiększenie dostępności mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych, zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób najuboższych oraz poprawę warunków mieszkaniowych społeczeństwa, zachowują aktualność. Są one realizowane zgodnie z założeniami, co potwierdzają podstawowe wskaźniki statystyczne omówione w raporcie (zarówno wspomniane już wyniki budownictwa mieszkaniowego, jak i rosnące wskaźniki jakościowe dotyczące zasobów mieszkaniowych). Tak dobry wynik w budownictwie mieszkaniowym to jednak efekt decyzji podjętych przez inwestorów we wcześniejszych latach. Negatywne tendencje rynkowe spowodowane m.in. wybuchem wojny w Ukrainie, w tym wzrost cen materiałów budowlanych, energii i robocizny, niedobory wykwalifikowanych robotników, presja inflacyjna i podwyżki stóp procentowych, skutkowały mniejszą aktywnością inwestorów w podejmowaniu działań inwestycyjnych w 2022 r. Można przewidywać, że taka sytuacja przełoży się w kolejnych latach na spadek liczby mieszkań oddawanych do użytkowania, co zmniejszy możliwość zaspokojenia przyszłego popytu. Wynika z tego konieczność podejmowania działań dotyczących zwiększenia podaży mieszkań społecznych oraz odblokowania rynku kredytów mieszkaniowych.

Wnioski płynące z realizacji działań Narodowego Programu Mieszkaniowego w okresie objętym Sprawozdaniem oraz analizy sytuacji mieszkaniowej w Polsce potwierdzają, że przedstawione wyżej kierunki działań promieszkaniowych realizowane przez władze publiczne w 2022 r. powinny być kontynuowane, przy uwzględnieniu ewentualnych korekt dokonywanych w wyniku bieżącego monitorowania sytuacji na rynku mieszkaniowym, w tym w kontekście wojny w Ukrainie. Wyzwania stojące przed polskim mieszkalnictwem wymagają jednocześnie uzupełnienia dostępnego instrumentarium o kolejne inicjatywy sprzyjające podejmowaniu szeroko rozumianej działalności inwestycyjnej w sektorze mieszkaniowym oraz poprawie warunków zamieszkiwania w istniejących zasobach, ze szczególnym podkreśleniem poprawy efektywności energetycznej.

Mimo przewagi w strukturze zasobów oddawanych do użytkowania mieszkań własnościowych i domów jednorodzinnych, podstawowym modelem dostarczania mieszkań powinien pozostać model rynkowy. Należy jednak stale monitorować rynek, by adekwatnie reagować na niekorzystne zjawiska związane np. z *flippingiem*, pakietowym wykupowaniem mieszkań w celu ich tezauryzacji (jeżeli mieszkania te nie trafiają następnie na rynek najmu) lub monopolizowaniem lokalnych rynków najmu przez duże podmioty.

Szczególnie istotne pozostaje kontynuowanie działań na rzecz aktywizacji inwestorów budownictwa społecznego. Zainteresowaniem ze strony władz publicznych powinny być nadal obejmowane przede wszystkim osoby, które mają trudności z samodzielnym uzyskaniem mieszkania w warunkach rynkowych. Mimo społecznie istotnej funkcji podejmowane przez państwo działania powinny jednak uwzględniać realia rynku mieszkaniowego oraz perspektywy prowadzenia działalności inwestycyjnej i różne modele inwestowania.

Rekomenduje się w szczególności wsparcie realizacji budownictwa społecznego (w tym komunalnego) w oparciu o rozwiązania wprowadzone w 2021 i 2022 r. Nowe rozwiązania w znacznym stopniu uatrakcyjniły warunki wsparcia kierowanego na realizację tego budownictwa, co może bezpośrednio

przełożyć się na liczbę powstających mieszkań. Kluczowe będzie jednak ułatwienie dostępu do środków gminom oraz zapewnienie stabilnego (w aspekcie wysokości oraz warunków wsparcia) i długoterminowego finansowania programu budownictwa społecznego (w tym komunalnego).

Oprócz dalszego rozwoju rynku mieszkań na wynajem istotne nadal pozostaje reagowanie na niekorzystne zjawiska rynkowe bezpośrednio dotykające osób aspirujących do własności, w tym podjęcie działań łagodzących skutki tych zjawisk. Dalsze prace powinny objąć zarówno rozwiązania uwzględniające najpoważniejsze problemy, z jakimi czasowo boryka się rynek mieszkaniowy w związku ze wzrostem stóp procentowych, jak i propozycje tworzące podstawy do kierowania do osób zaspokajających własne potrzeby mieszkaniowe finansowego wsparcia o charakterze systemowym i wieloletnim.

Zasadne jest również kontynuowanie działań zmierzających do poprawy stanu technicznego istniejących zasobów mieszkaniowych, jak również wsparcia tworzenia nowych zasobów mieszkaniowych o wysokim standardzie energetycznym i niskich kosztach. Działania te powinny objąć m.in. szersze stosowanie odnawialnych źródeł energii w budynkach mieszkalnych, zmniejszenie ubóstwa energetycznego (w szczególności osób zamieszkujących w budynkach jednorodzinnych oraz w mieszkaniach komunalnych), zmniejszenie ilości zanieczyszczeń emitowanych przez sektor mieszkaniowy do otoczenia (głównie tzw. mała emisja), jak również być ukierunkowane na tworzenie społecznego zasobu czynszowego (w tym komunalnego) o niższym zapotrzebowaniu na energię.