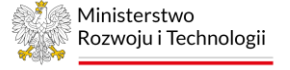




PARTNERSKA
INICJATYWA MIAST

Sieć Miasto dostępnych mieszkań



Podstawowe instrumenty i instytucje mieszkalnictwa dostępnego w polityce mieszkaniowej państwa

webinar, 11.01.2024 r.

Stanisław Kudroń

Ministerstwo Rozwoju i Technologii

Spółeczne budownictwo czynszowe - program SBC

- Kredyt BGK do 80% kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego. Okres kredytowania do 30 lat (karencja w spłacie kapitału wliczona).
- Dwie edycje składania wniosków w roku: od 1 do 31 marca (edycja wiosenna) / od 1 lipca do 30 września (edycja jesienna).
- Preferencyjne kredyty BGK udzielane z własnych środków Banku objęte dopłatą do oprocentowania. Różnica między oprocentowaniem nominalnym a preferencyjnym WIBOR 3M (koszt 751,9 mln zł dla całego programu).
- W przypadku umów kredytowych zawartych po 15 czerwca 2022 r. dodatkowa dopłata do oprocentowania kredytu (podstawą odniesienia dla wsparcia w okresie utrzymywania się wyższych stóp procentowych parametr 2%).
- Dla pozostałych kredytów SBC wsparcie kredytobiorców w formie wakacji kredytowych w latach 2022-2023 (rozważane przedłużenie – prace legislacyjne w toku).
- W ramach dotychczasowych edycji BGK zakwalifikował wnioski na kwotę ok 3,6 mld zł. Od początku realizacji programu do III kw. 2023 r. Bank udzielił 219 kredytów na kwotę 1,4 mld zł. W ramach jesiennej edycji 2023 wnioskodawcy złożyli wnioski na kwotę ok. 2,9 mld zł.
- Prace nad kontynuacją programu na nowych zasadach.

Spółeczne budownictwo czynszowe – program SBC

- Forma pomocy dla osób w trudnej sytuacji finansowej albo dla osób o średnich dochodach z „luki czynszowej”.
- Inwestor programu SBC może łączyć preferencyjny kredyt z programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego ze środkami uzyskanymi przez gminę na mieszkania na wynajem w ramach programu BSK:
 - bezzwrotne finansowe wsparcie gminy z Funduszu Dopłat w wysokości do 35% kosztów przedsięwzięcia,
 - jeżeli realizowane przez SIM/TBS mieszkania wynajmowane gminie w celu podnajmowania osobom spełniającym kryteria uzyskania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy wysokość wsparcia z Funduszu Dopłat do 85% kosztów przedsięwzięcia.
- Sprawdzony instrument finansowy wsparcia podaży dostępnych mieszkań dla osób / gospodarstw domowych o szczególnych potrzebach (np. mieszkania dla seniorów – kredyt SBC jako forma finansowania dodatkowych powierzchni).

Spółeczne budownictwo czynszowe – program SBC

- Partycypacja własna lokatora nie wyższa niż 30%.
- Obowiązują limity dochodowe kwalifikujące do najmu, dodatkowe warunki – art. 30 ustawy.
- Dla partycypacji lokatora 15% i wyższej w przypadku finansowania hybrydowego (program BSK art. 5) nie ma zastosowania warunków zawarcia umowy najmu na czas oznaczony nie dłuższy niż 5 lat.
- Dla mieszkań sfinansowanych przy łącznym wykorzystaniu programów BSK i SBC kryteria przeznaczania i zasady najmu takich lokali mieszkalnych w art. 7a–7f ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.
- Różne formuły użytkowania mieszkań w zasobach sfinansowanych w ramach SBC, w tym model dojścia do własności.

Wsparcie budownictwa socjalnego i komunalnego - BSK

- Podstawa prawna: ustawa z 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.
- Celem zwiększenie liczby lokali mieszkalnych przeznaczonych dla osób o niskich i przeciętnych dochodach oraz zagrożonych wykluczeniem społecznym.
- Operatorem programu Bank Gospodarstwa Krajowego (Fundusz Dopłat).
- Bezzwrotne wsparcie finansowe kierowane do gmin, jednoosobowych spółek gminnych (za wyjątkiem SIM / SAN), związków międzygminnych, powiatów, organizacji pozarządowych i podmiotów prowadzących działalność pożytku publicznego.
- Szeroka możliwość wsparcia przedsięwzięć mieszkaniowych realizowanych przez beneficjenta z innym podmiotem (współpraca z inwestorem, nie będącym beneficjentem w rozumieniu ustawy).
- Bezzwrotny grant, wysokość uzależniona od rodzaju przedsięwzięcia (od 25% do 95 % kosztów).

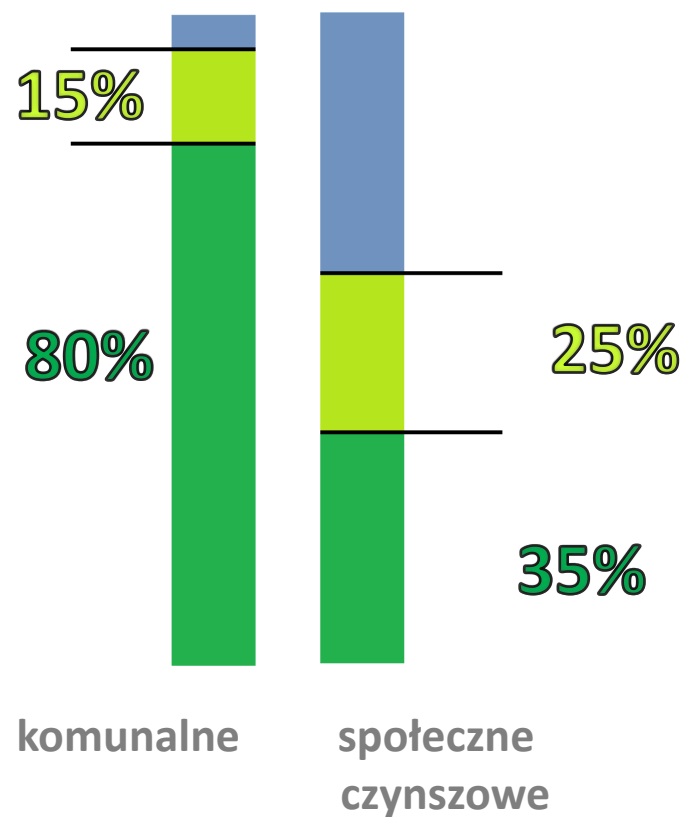
Wsparcie budownictwa socjalnego i komunalnego - BSK

- Elastyczność rozwiązań z punktu widzenia beneficjenta lub inwestora (mieszkania komunalne; w przypadku współpracy z inwestorem mieszkania quasi komunalne lub dostępne czynszowe; możliwości jakie daje połączenie BSK z finansowaniem SBC; od 2024 Społeczne Agencje Najmu).
- Dodatkowe opcje: 10% grant na komunalną budowę lub modernizację infrastruktury technicznej lub społecznej (tzw. przedsięwzięcie infrastrukturalne), jeżeli realizacja jest powiązana ze wskazanymi w ustawie inwestycjami dostępnego mieszkalnictwa (SBC, BSK, inwestycja w systemie dopłat do czynszu „Mieszkanie na start”, inwestycja w ramach ustawy lokal za grunt).
- Inwestycje KPO (grant MZG / grant OZE / energooszczędne budownictwo mieszkaniowe dla gospodarstw o niskich i średnich dochodach).

Wsparcie budownictwa socjalnego i komunalnego - BSK

Rodzaj zasobu/rodzaj infrastruktury	Infrastruktura techniczna Maksymalna wysokość wsparcia do 10 mln		Infrastruktura społeczna Maksymalna wysokość wsparcia do 10 mln		Lokale czynszowe (+ 5 %*) (+ 10%***)	Lokale czynszowe (+ 5 %*)	Lokale mieszkalne (+ 5 %*)			Mieszkania treningowe / Mieszkania wspomagane (+ 5 %*)					Mieszkania dla powodzien		Pomieszczenia tymczasowe (+ 5 %*)	Mieszkania zakładowe	Noclegownie, schroniska dla bezdomnych, ogrzewalnie (+ 5 %*)		
	BI	PI	BBN	RN-SAN	K/KzR	RPB z premią MZG (+10% **)	BB	BSI M	RSIM	K/KzR	RPB z premią MZG (+10% **)	BB	BSIM	RSIM	K/Kz R	RPB z premią MZG (+10% **)	BB	ZSUB	K/KzR	BB*** *	RPB
Rodzaj przedsięwzięcia	BII	PII	RN				ZSUB	RPB				ZSUB	RPB			ZSUB	RPB			RPB-D	ZSUB
Gmina	10%*x	10%*x	25%	40%/60%/80%	50%	50%	80%	80%	brak w ustawie procentu dofinanso wania	50%	50%	80%	80%	brak w ustawie proce ntu dofin anso wania	60%	60%	90%	80%	95%	80%	80%
Jednoosobowa spółka gminna					50%	50%	80%			50%	50%	80%			60%	60%	90%	80%	95%	80%	80%

Wsparcie budowy budynków w wysokim standardzie efektywności energetycznej z Krajowego Planu Odbudowy i Odporności



52 kWh/(m²/rok)

obligatoryjne od 2025 r. w całym programie

+ 10% finansowego wsparcia od 2025 r. na budownictwo społeczne czynszowe



Spółeczne agencje najmu

- Na podstawie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (lipiec 2021).
- Podmiot współpracujący z gminą, pośredniczący między właścicielami mieszkań na wynajem i osobami, którym dochody lub sytuacja życiowa utrudniają najem mieszkania w warunkach rynkowych.
- Formy prawne SAN: spółka gminna (50%+), fundacja, stowarzyszenie, spółdzielnia socjalna.
- Od 1 stycznia 2024 r. finansowe wsparcie z Funduszu Dopłat w ramach BSK - dla gminy jako beneficjenta w modelu współpracy z inwestorem zgodnie z art. 5.
- Na remont lub przebudowę lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku innego niż mieszkalny albo części takiego budynku dzierżawionego przez społeczną agencję najmu albo będącego jej własnością.
- W zależności od okresu trwania umowy o współpracy wsparcie gminy w podstawowej wysokości 40%/60%/80% (zwiększona +5% w przypadku obszaru rewitalizacji lub programu „Za Życiem”).

Dopłaty do czynszu „Mieszkanie na Start”

- Na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków w pierwszych latach najmu mieszkania (2019).
- Wsparcie kierowane do gospodarstw domowych, których dochody są za niskie na najem lub zakup mieszkania na rynku, a równocześnie zbyt wysokie, aby móc ubiegać się o mieszkanie komunalne (luka czynszowa).
- Bezzwrotne finansowe wsparcie w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w okresie do 20 lat w odniesieniu do lokalu objętego wsparciem, podmiotowo 15 lat. Z założenia nowe inwestycje.
- Od 2021 r. programem mogą być objęci najemcy lokali mieszkalnych / budynków mieszkalnych jednorodzinnych przekazanych gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt”; najemcy wynajmujący lokale mieszkalne albo budynki mieszkalne od społecznych agencji najmu (SAN). Dopłaty mogą uzyskać także osoby będące stroną umowy podnajmu mieszkania zawartej z gminą.
- Do 2024 r. umowę z BGK w sprawie stosowania dopłat zawarło 41 gmin.

Inne powiązane instrumenty / rozwiązania instytucjonalne

- Kooperatywy mieszkaniowe
- Zasób bezpłatnych projekty wielorodzinnych budynków mieszkalnych dla gmin / SIM / spółek gminnych
- Wsparcie dla systematyczne oszczędzających na wkład mieszkaniowy / partycypację w SIM / TBS
- Alternatywne rozwiązania włączające sektor prywatny w podaż dostępnych mieszkań (lokal za grunt)
- Program TERMO (poza formami wsparcia wypłacanymi w ramach BSK)
- Krajowy Zasób Nieruchomości



PARTNERSKA
INICJATYWA MIAST

Sieć Miasto dostępnych mieszkań

Dziękuję za uwagę