



Minister Rozwoju,  
Pracy i Technologii

---

Data: 25 maja 2021  
Znak sprawy: DM-V.053.2.2021.JD

**Dotyczy: petycja z 23 lutego 2021 r. w sprawie zapobiegania spadku populacji, bezdomności, zwiększenia budżetu, zwiększenia zasobu gminnego.**

### **ZAWIADOMIENIE O SPOSOBIE ZAŁATWIENIA PETYCJI**

Na podstawie art. 13 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o *petycjach* (Dz. U. z 2018 r. poz. 870) informuję, że petycja z 23 lutego 2021 r. w sprawie ustanowienia partycypacyjnego budżetu obywatelskiego w wysokości od 1,00 zł do 10,00 złotych na osobę do opłat lokalnych oraz partycypacyjnego budżetu gospodarczego w wysokości od 1,00 zł do 10,00 złotych za paragon lub fakturę VAT została rozpatrzona.

### **UZASADNIENIE**

Dziękując za zainteresowanie tematyką polityki mieszkaniowej oraz przedłożone propozycje w jej zakresie, uprzejmie przedstawiam poniższe wyjaśnienia.

Odpowiadając na petycję, należy na wstępie podkreślić, że polityka mieszkaniowa znajduje się w centrum uwagi administracji rządowej w naszym kraju. Mnogość zarówno zakończonych, wciąż trwających, jak też projektowanych programów wsparcia świadczy o niesłabnącym zainteresowaniu rozwiązaniem palących kwestii związanych z niedoborem lokali mieszkalnych, w szczególności tych dostępnych dla osób o umiarkowanych dochodach.

Próbą kompleksowej odpowiedzi na powyższe zagadnienia było opracowanie Narodowego Programu Mieszkaniowego (wprowadzonego uchwałą nr 115/2016 Rady Ministrów z 27 września 2016 r. w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego). Dokument ten zawiera wieloaspektową analizę istniejącego stanu mieszkalnictwa w Polsce, a także szereg kierunkowych wytycznych polityki państwa w tym

obszarze, które pozwolą na osiągnięcie zakładanych celów, całkowicie zmieniających obraz mieszkalnictwa, zarówno pod względem ilościowym, jak i jakościowym.

Zgodnie bowiem z przyjętą strategią do roku 2030 Polska osiągnie nasycenie lokali mieszkalnych na poziomie średniej unijnej (tj. liczby 435 lokali mieszkalnych przypadających na 1000 mieszkańców). Ponadto, dysponować będziemy możliwościami zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wszystkich gospodarstw domowych oczekujących na najem mieszkania od gminy oraz znacząco ograniczymy zasiedlenie lokali substandardowych (tj. o warunkach zasiedlenia nieodpowiadających nowoczesnym standardom w zakresie sanitarnym, energetycznym, ekologicznym, dostępu do mediów). Należy zauważyć, że obecne wykonanie założonych celów świadczy o ich realizacji zgodnie z przyjętym planem i pozwala liczyć na ich skuteczne i pełne osiągnięcie w przewidzianym pierwotnie terminie.

Odnosząc się zatem do przedłożonych postulatów wskazuję, że główne problemy mieszkalnictwa w Polsce nie dotyczą jedynie braku funduszy przeznaczanych w tym obszarze, zatem dalsze opodatkowanie w celu pozyskania dodatkowych środków finansowych nie będzie stanowić prawidłowego rozwiązania niedoboru lokali mieszkalnych. Już teraz bowiem realizacja inwestycji mieszkaniowych napotyka na problemy związane z galopującym wzrostem cen zarówno materiałów budowlanych oraz cen wykonawstwa z zakresu prac budowlano-montażowych, brak wolnych i atrakcyjnych pod względem urbanistyczno-planistycznym terenów pod zabudowę mieszkaniową (należycie uzbrojonych technicznie w dostępne media, w dogodnej lokalizacji zapobiegającej suburbanizacji i tzw. „rozlewaniu się” zabudowy – również w tym zakresie podejmowane zostały działania rządu związane z powołaniem Krajowego Zasobu Nieruchomości administrującego gruntami Skarbu Państwa, przygotowującego je i przeznaczającego na potrzeby budownictwa mieszkaniowego), czy brak wolnych mocy produkcyjnych na rynku mieszkaniowym.

Mając na uwadze powyższe odpowiedź rządu musi być prawidłowe adresowanie polityki mieszkaniowej do wybranych grup odbiorców, w szczególności tych najpilniej potrzebujących interwencji, nie zaś powszechne dodatkowe oddziaływanie na stronę popytową, co może prowadzić do „przegrzania się” rynku mieszkaniowego w naszym kraju. Zagadnienie takie jest tym aktualniejsze w czasach obecnie zwiększonej presji inflacyjnej wynikającej z zawirowań ekonomicznych związanych z pandemią COVID-19. W świetle powyższych wyjaśnień zaproponowane propozycje należy ocenić jako niecelowe.

W tej sytuacji obecnie podejmowane działania rządu ogniskują się na dalszym wspieraniu mieszkalnictwa w obszarach związanych z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych osób o umiarkowanych dochodach. Pierwsze rozwiązania wchodzące w skład tzw. rynkowej części pakietu mieszkaniowego zostały już uchwalone przez Sejm i ogłoszone w dzienniku ustaw. Mowa o ustawie z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa wprowadzającej szereg rozwiązań, takich jak Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe, powołująca Rządowy Fundusz Rozwoju Mieszkalnictwa dysponujący kwotą 1,5 mld zł z funduszu przeciwdziałania skutkom pandemii COVID-19, przeznaczoną na rozwój właśnie budownictwa społecznego.

Ponadto uchwalona została również ustawa z dnia 16 grudnia 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości, wprowadzająca ramy prawne dla realizacji wspierającej inwestycje programu Lokal za grunt. Ustawa weszła w życie 1 kwietnia 2021 r.

Inne rozwiązania zawarte w części rynkowej pakietu mieszkaniowego pozwolą uzupełnić braki instytucjonalne związane z funkcjonowaniem rynku mieszkaniowego, konstytuując pod względem prawnym społeczne agencje najmu i kooperatywy mieszkaniowe, tj.:

- **projekt ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw** (druk sejmowy 1070), określający zasady prowadzenia działalności przez społeczne agencje najmu,
- **projekt ustawy o kooperatywach mieszkaniowych** (UD41).

Projekt *ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw* przewiduje wprowadzenie do obrotu prawnego modelu pośrednictwa pomiędzy właścicielami mieszkań a osobami fizycznymi spełniającymi określone kryteria społeczne i ekonomiczne. Formuła ta ma ułatwić zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych przez osoby o średnich i niższych dochodach. Projekt zawiera zasady zawierania i wypowiedzenia umów między podmiotami zaangażowanymi w system działania SAN (gminą, SAN, właścicielem lokalu mieszkalnego, najemcą lokalu mieszkalnego), zakres uchwały uchwalanej przez gminę, w której określa się m.in. kryteria uprawniające najemców do zawierania umów z SAN, zasady zwolnień podatkowych dla właścicieli mieszkań oraz zasady korzystania przez najemców z dopłat do czynszów w ramach programu „Mieszkanie na Start”.

Projekt *ustawy o kooperatywach mieszkaniowych*, zawiera określenie rodzajów inwestycji, jakie mogą być realizowane przez kooperatywy mieszkaniowe, zakres umowy zawieranej przy zakładaniu kooperatywy mieszkaniowej oraz określenie zasad wspierania oddolnego budownictwa mieszkaniowego (kooperatywy i nowych spółdzielni mieszkaniowych) przez gminy (w tym wyznaczanie działek pod inwestycje realizowane przez kooperatywy mieszkaniowe i nowe spółdzielnie mieszkaniowe, określanie zasad rozkładania zakupu działki na raty, zasady udzielania bonifikaty w cenie zakupu gruntu).

Ponadto Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii pracuje obecnie nad szczegółowymi rozwiązaniami legislacyjnymi, które mają przyczynić się do poprawy stanu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych. Bon mieszkaniowy i rządowy program poręczeniowo-gwarancyjny dla spłaty kredytów hipotecznych to nowe formy pomocy w zakupie lub najmie mieszkania, dopasowane do różnych sytuacji życiowych. Szczegółowe informacje na temat ww. instrumentów, w tym wysokość wsparcia możliwa do uzyskania w formie bonu mieszkaniowego, znajdują się na stronie internetowej gov.pl:

<https://www.gov.pl/web/rozwoj-praca-technologia/bon-mieszkaniowy-i-mechanizm-gwarancji-kredytowej>.

Ministerstwo pracuje także nad **rozwiązaniami umożliwiającymi wprowadzenie do obrotu prawnego w Polsce regulacji dotyczącej podmiotów inwestujących w najem nieruchomości w formule REIT (*Real Estate Investment*)**. Celem regulacji ma być zwiększenie atrakcyjności podejmowania i prowadzenia działalności gospodarczej w sektorze rynku nieruchomości (mieszkalnych i komercyjnych) oraz zwiększenie zaangażowania instytucjonalnego i prywatnego kapitału krajowego na tym rynku. W celu opracowania odpowiednich przepisów powołano organ pomocniczy Rady Ministrów – Międzyresortowy Zespół do opracowania regulacji dotyczących podmiotów inwestujących w najem nieruchomości (na podstawie zarządzenia 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). Obok działań ukierunkowanych na rozwój nowego budownictwa warto wspomnieć o planowanych działaniach mających na celu poprawę stanu technicznego istniejących budynków mieszkalnych oraz rozwój spółdzielczości mieszkaniowej.

Na zakończenie należy zauważyć, że prezentowane w petycji postulaty mogą natomiast uzyskać akceptację w drodze samoopodatkowania się mieszkańców danej społeczności lokalnej, o którym mowa w art. 2 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 15 września 2000 r. o referendum lokalnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 741).

## **POUCZENIA**

1. Zgodnie z art. 8 ustawy o petycjach, petycja została zamieszczona na stronie internetowej Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii, bez podania danych podmiotu wnoszącego (imienia, nazwiska oraz nazwy) z uwagi na brak wyrażenia na to zgody;
2. Zgodnie z art. 13 ust. 2 ustawy o petycjach, sposób załatwienia petycji nie może być przedmiotem skargi.

**Podstawa prawna:** ustawa z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870).

**Z poważaniem**

**Z upoważnienia**  
Anna Kornecka  
Podsekretarz Stanu

[podpisano elektronicznie]