

RADA MIESZKALNICTWA

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
W LATACH 2018-2019



SPIS TREŚCI

1. GENEZA I ZADANIA RADY MIESZKALNICTWA.....	8
2. DLACZEGO NAJEM?	13
3. MIESZKANIA KOMUNALNE.....	18
4. SPOŁECZNE BUDOWNICTWO CZYNSZOWE.....	26
5. MIESZKANIE PLUS.....	29
6. SAMORZĄDOWCY O PROGRAMIE MIESZKANIE PLUS	32
7. MIESZKANIE NA START.....	38
8. WSPARCIE TERMOMODERNIZACJI	40
9. PRZYSPIESZENIE PROCEDUR ADMINISTRACYJNYCH	46
10. ZWIĘKSZANIE PODAŻY GRUNTÓW	49
11. GRUNT TO WŁASNOŚĆ.....	50
12. DOSTĘPNOŚĆ PLUS.....	52
13. BIBLIOGRAFIA.....	54





Mirosław Barszcz

członek i koordynator Rady Mieszkalnictwa
prezes zarządu PFR Nieruchomości S.A.

W ostatnich 30 latach wyraźnie poprawił się standard mieszkań i domów w naszym kraju. Nie znaczy to jednak, że problem nie istnieje. Sytuację mieszkaniową najlepiej odzwierciedlają statystyki dotyczące mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców. Z wynikiem 380 mieszkań wciąż daleko nam nie tylko do tak zamożnych krajów UE, jak Niemcy czy Francja, ale nawet do krajów z naszego regionu, np. Węgier czy Czech. Nie przynosi też chluby naszemu krajowi wskaźnik przeludnienia. Według ostatnich danych urzędu statystycznego UE (Eurostat), w przeludnionych mieszkaniach żyje ok. 17% ludności całej Unii Europejskiej. W naszym kraju ten odsetek przekracza 40% i jest

jednym z najwyższych w Europie. Ponadto wciąż wiele rodzin mieszka w warunkach urągających współczesnym standardom. Kolejne rządy oraz władze samorządowe próbowały w miarę skromnych możliwości budżetowych poprawiać ten stan rzeczy. Od 2004 r. z pomocą przyszła Unia Europejska, której staliśmy się członkiem. Na budowę instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej gminy dostały ogromne dotacje.

Problem w tym, że mieszkań próżno by szukać na liście ich inwestycyjnych priorytetów. Z ostatnich danych GUS wynika, że na koniec 2018 r. po mieszkanie komunalne od gminy czekało w kolejce aż 149 tys. gospodarstw

domowych. Tymczasem w ostatnich pięciu latach powstało zaledwie niespełna 9,2 tys. mieszkań komunalnych, czyli ok. 1,8 tys. rocznie. Oznacza to, że statystycznie na gminę przypadało rocznie mniej niż jeden nowy lokal! Z kolei rządowe programy mieszkaniowe przez wiele lat były adresowane głównie do kupujących lub budujących domy czy mieszkania. Mogli więc oni skorzystać np. z ulgi podatkowej czy dopłaty do kredytu. W efekcie rynek został oddany niemal całkowicie w ręce deweloperów. Obecnie możemy się więc szczylić tym, że w Europie Polska zajmuje trzecie miejsce, po Francji i Niemczech, pod względem liczby budowanych mieszkań, na co w dużej mierze zapracowali właśnie deweloperzy.

Te dane mogą napawać optymizmem, bo świadczą o tym, że powoli to powoli, ale nadrabiamy cywilizacyjny dystans do wielu zachodnich krajów europejskich. Deweloperzy zawdzięczają dobrą koniunkturę polityce kolejnych rządów, której efektem są m.in. rekordowo niskie oprocentowanie kredytów mieszkaniowych, malejące bezrobocie oraz wzrost zarobków.

Do czasu przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego rządzących nie interesował

MIESZKANIE PLUS



Program społeczny na zasadach rynkowych.



Budowa mieszkań bez korzystania z pieniędzy podatników.



Dach nad głową dla Polaków, którzy nie mają zdolności kredytowej, ale nie kwalifikują się do mieszkania komunalnego.



Ścisła współpraca z samorządem.



Inwestycje zgodne z lokalnymi potrzebami.



Dopłaty czynszowe dla najemców.



Bank ziemi na 120 tys. mieszkań.



58 tys. mieszkań na różnych etapach realizacji.

natomiast zbyt mało tych Polaków, którzy nie mogli sobie pozwolić na własne M. Żyją więc oni często w przeludnionych mieszkaniach lub emigrują za granicę w poszukiwaniu lepszych warunków do życia. Niestety, efektem takiej polityki jest kryzys demograficzny, który jest wielkim zagrożeniem dla naszej gospodarki.

W szczególnie trudnej sytuacji są ludzie młodzi, często zatrudnieni na umowach cywilnoprawnych, nazywanych śmieciowymi. Według Eurostatu, aż 45,1%

Polaków w wieku 25-34 lat mieszka razem z rodzicami. Potwierdzają to także nasze badania. Wyższy odsetek Eurostat odnotował jedynie w Portugalii, Bułgarii, Włoszech, Grecji, Słowacji oraz Chorwacji.

W tej sytuacji obecny rząd postanowił pomóc w pierwszej kolejności grupie osób wykluczonych z rynku mieszkaniowego. Dla rządu ważną wskazówką był wynik badania opinii publicznej, przeprowadzonego na zlecenie fundacji Habitat for Humanity Poland, z którego wynika, że tylko niewielki

odsetek Polaków oczekuje dopłaty do kredytu hipotecznego na zakup mieszkania. Większość badanych uważa, że rząd powinien wspierać w gminach budowę mieszkań czynszowych dla osób ubogich lub w trudnej sytuacji życiowej. Z kolei przeszło czterech na 10 badanych chce, aby państwo angażowało się przede wszystkim w budowę dostępnych cenowo mieszkań na wynajem, także z możliwością wykupu. To dlatego na wsparcie remontów i budowy mieszkań komunalnych rząd przeznaczył w budżecie



Sytuacja mieszkaniowa w Polsce



Na 1000 osób
przypada 380 mieszkań



45,1% młodych Polaków
(25 – 34 lata)
mieszka z rodzicami



149 tys. rodzin
czeka na mieszkanie
komunalne



40% Polaków
mieszka w warunkach
przeludnienia

na 2019 r. aż 500 mln zł. Gminy mogą liczyć na dotacje w wysokości do nawet 60% kosztów przedsięwzięcia. Do osób, których dochody są zbyt wysokie, aby starać się o lokal gminny, ale jednocześnie nie pozwalają na zakup lub wynajęcie samodzielnego mieszkania, adresowany jest program społecznego budownictwa czynszowego oraz część inwestycyjna programu Mieszkanie Plus. Tym drugim programem, który zakłada budowę na zasadach rynkowych dostępnych cenowo mieszkań na wynajem, zarządza spółka PFR Nieruchomości. Planujemy budowę ponad 100 tys. takich mieszkań, na co mamy odpowiednie zasoby gruntów. Od początku działania programu Mieszkanie Plus stawiliśmy na współpracę z samorządami, co okazało się strzałem w dziesiątkę. Tematy mieszkaniowe mają bowiem tę cechę, że łączą

wszystkie strony politycznego sporu.

Zdajemy sobie sprawę, że dostępne cenowo mieszkania na wynajem są potrzebne zwłaszcza w dużych miastach. Dlatego nasze największe osiedla powstaną w Warszawie, Wrocławiu, Łodzi, Katowicach czy Poznaniu. Ale budujemy też w mniejszych miejscowościach – zdecydowaną większość naszych inwestycji to budowy w miastach powiatowych i mniejszych. Wszędzie każdą inwestycję staramy się dopasować do lokalnej polityki mieszkaniowej czy rewitalizacji jakiegoś obszaru miasta. Gminy mają też wpływ na dobór najemców.

Jestem pewny, że samorządowcy to doceniają. Podobnie jak to, że choć działamy na zasadach rynkowych, to równocześnie

realizujemy ważny cel społeczny, jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych niezbyt zamożnych Polaków. Świadczy o tym fakt, że nasze czynsze są niższe od rynkowych za mieszkania o porównywalnej powierzchni i standardzie. Ponadto najemcy, którzy spełnią ustawowe kryteria dochodowe, mogą nawet przez 15 lat korzystać z dopłaty do czynszu w ramach programu Mieszkanie na Start.

Przyjęty przez rząd w 2016 r. Narodowy Program Mieszkaniowy zakłada, że do 2030 r. liczba mieszkań przypadająca na 1000 mieszkańców wzrośnie do 435, czyli osiągnie średnią Unii Europejskiej. W imieniu Rady Mieszkalnictwa deklaruję, że zrobimy wszystko co w naszej mocy, żeby ten cel zrealizować.

1. GENEZA I ZADANIA RADY MIESZKALNICTWA



Pierwsze posiedzenie Rady Mieszkalnictwa w dniu 30 stycznia 2018 r.

Rada Mieszkalnictwa jest organem pomocniczym Prezesa Rady Ministrów. Premier Mateusz Morawiecki powołał ją 29 stycznia 2018 r.,¹ korzystając z uprawnień, które daje ustawa o Radzie Ministrów.²

W skład Rady Mieszkalnictwa wchodzi:

- Przewodniczący Rady – Prezes Rady Ministrów
- Minister Finansów
- Minister Inwestycji i Rozwoju
- Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego
- Minister Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej
- Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi
- Minister Środowiska
- Prezes Rządowego Centrum Legislacji
- Prezes PFR Nieruchomości S.A.
- Sekretarz Rady – osoba zatrudniona w Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju wyznaczona przez przewodniczącego Rady.

¹ Zarządzenie Nr 11 Prezesa Rady Ministrów z dnia 29 stycznia 2018 r. w sprawie Rady Mieszkalnictwa (M.P. z 2018 r., poz. 129), zmienione Zarządzeniem Nr 251 Prezesa Rady Ministrów z dnia 27 grudnia 2018 r. zmieniające zarządzenie w sprawie Rady Mieszkalnictwa (M.P. z 2018 r., poz. 1282).

² Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 3 i ust. 2 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o Radzie Ministrów (Dz.U. z 2019 r., poz. 1171).

Powołaniu Rady Mieszkalnictwa towarzyszyło przekonanie, że dzięki współpracy organów administracji rządowej oraz podległych im i nadzorowanych przez nie jednostek, możliwa będzie szybka realizacja programu Mieszkanie Plus. Równocześnie rząd Mateusza Morawieckiego zaproponował korektę ustawy o działach administracji rządowej.³ Jedną z poprawek powierzyła premierowi koordynowanie

polityki mieszkaniowej państwa oraz kontrolę jej realizacji.

Rząd dokonał też zmian w kompetencjach ministrów. Wspomniana wyżej nowelizacja ustawy o działach administracji rządowej zobowiązała ministra kultury i dziedzictwa narodowego do dbania o kształtowanie estetyki przestrzeni publicznej w zakresie architektury, urbanistyki i planowania przestrzennego.

Ponadto w wyniku reorganizacji rządu, w miejsce Ministerstw: Infrastruktury i Budownictwa oraz Rozwoju powstały: Ministerstwo Infrastruktury oraz Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju. Premier przekazał ministrowi inwestycji i rozwoju kierowanie działem administracji rządowej: budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo.⁴

³ Ustawa z dnia 26 stycznia 2018 r. o zmianie ustawy o działach administracji rządowej (Dz.U. z 2018 r., poz. 379).

⁴ Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 19 stycznia 2018 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Inwestycji i Rozwoju (Dz.U. z 2018 r., poz. 175).



Niedostępność mieszkań i złe warunki mieszkaniowe są jednym z trzech najważniejszych problemów polskich rodzin.

W exposé premier Mateusz Morawiecki zwrócił uwagę, że Polska zajmuje przedostatnie miejsce w Europie, jeśli chodzi o liczbę mieszkań w stosunku do liczby mieszkańców. Premier zapowiedział, że rozwiązanie problemu mieszkaniowego Polaków będzie w najbliższych 10 latach szandarowym zadaniem rządu Rzeczypospolitej.⁵

Tego zresztą oczekują od rządu Polacy – niedostępność mieszkań i złe warunki mieszkaniowe są jednym z trzech najważniejszych problemów polskich rodzin.⁶

Powyższe działania służą równocześnie realizacji Narodowego Programu Mieszkaniowego⁷, którego częścią jest Mieszkanie Plus. Jest to program składający się z trzech filarów. Pierwszy zakłada wsparcie budowy mieszkań komunalnych, drugi – wsparcie budowy społecznych mieszkań czynszowych w ramach towarzystw budownictwa społecznego i spółdzielni mieszkaniowych, zaś trzeci - budowę na zasadach rynkowych dostępnych cenowo mieszkań na wynajem. Rzecz w tym, że bez radykalnej poprawy sytuacji mieszkaniowej polskich rodzin nie jest możliwy przełom w dramatycznie

pogarszającej się sytuacji demograficznej naszego kraju. To zjawisko jest zaś jednym z największych zagrożeń dla naszej gospodarki. Ponadto, dzięki współpracy państwa, samorządów i inwestorów prywatnych, może powstać nowy segment rynku mieszkań na wynajem, który dotychczas nie miał szans na rozwój.

Inną korzyścią może być wzrost efektywności zarządzania majątkiem Skarbu Państwa oraz impuls prorozwojowy dla setek polskich miast i regionów.

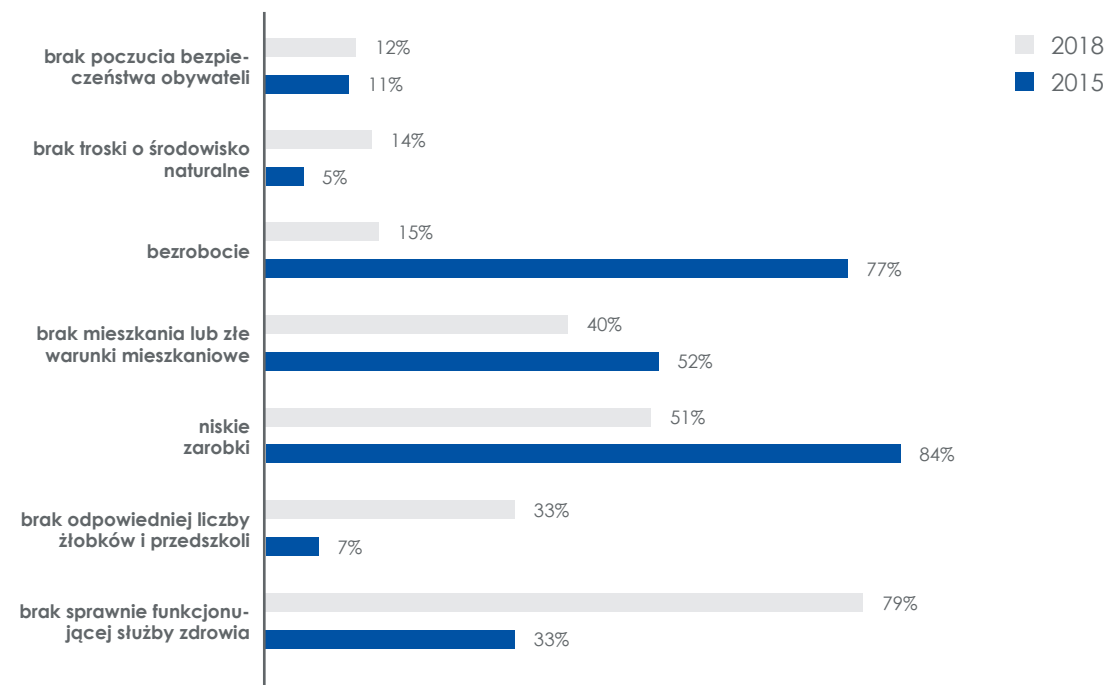
⁵ Exposé premiera Mateusza Morawieckiego wygłoszone w Sejmie 12 grudnia 2017 r.

⁶ Habitat for Humanity Poland – wyniki badań opinii publicznej „Problemy mieszkaniowe Polek i Polaków oraz ocena istniejących rozwiązań” (badanie zrealizowane w dniach 18-19.01.2018 metodą CATI przez instytut badawczy IBRIS).

⁷ Uchwała Nr 115/2016 Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 r. w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego.

Z podanej listy proszę wybrać trzy problemy, które Państwa zdaniem są najważniejsze dla polskich rodzin

Źródło: Habitat Poland



Zadaniem Rady Mieszkalnictwa jest wypracowanie takich rozwiązań, których efektem będzie:



przyspieszenie procedur administracyjnych związanych z realizacją inwestycji mieszkaniowych;



zwiększenie podaży gruntów pod inwestycje mieszkaniowe, a w rezultacie zwiększenie podaży mieszkań;



obniżenie kosztów inwestycji mieszkaniowych, a w rezultacie obniżenie cen mieszkań;



optymalizacja mechanizmów wsparcia mieszkalnictwa w taki sposób, aby pomoc państwa docierała do najbardziej potrzebujących.



2. DLACZEGO NAJEM?

Wiele polskich rodzin nie ma szans na najem komercyjny lub kupno własnego mieszkania i musi je dzielić z innymi gospodarstwami. Wprawdzie kredyty mieszkaniowe są rekordowo tanie, ale barierą nie do pokonania jest często wymóg posiadania co najmniej 10% wkładu własnego. Co gorsza, wykluczone z rynku mieszkaniowego są nawet osoby aktywne

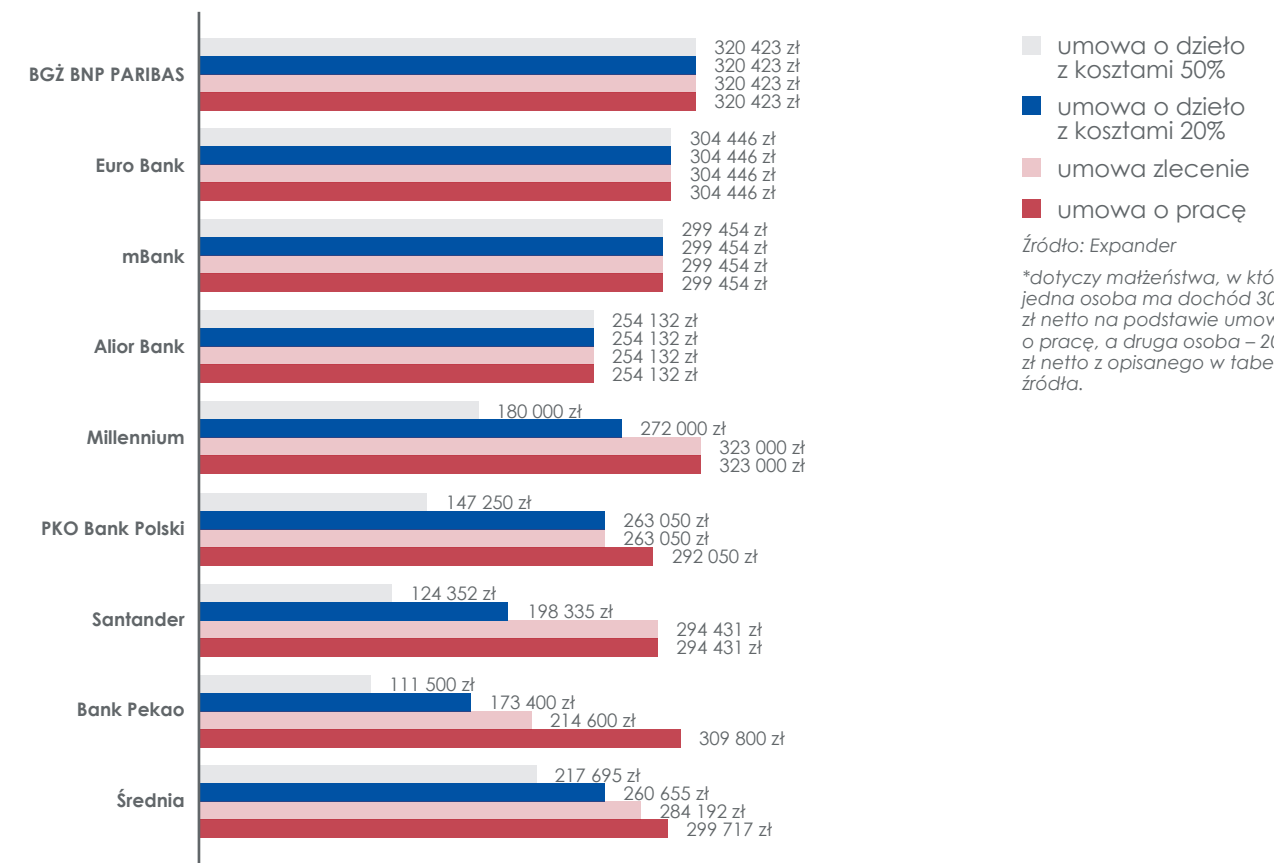
zawodowo, zwłaszcza ludzie młodzi, często zatrudnieni na umowach cywilnoprawnych, nazywanych śmieciowymi.

Wprawdzie młodzi zatrudnieni na „śmieciówkach” nie mają zamkniętej drogi do kredytu hipotecznego, muszą jednak spełnić surowsze kryteria niż etatowcy i często mają mniejszą zdolność

kredytową.⁸ Ponadto nie wszystkie banki biorą pod uwagę taką formę zarobków, jeśli jest ona jedynym źródłem dochodów. Kredytobiorcy bez etatu z góry traktowani są jako bardziej ryzykowni, bo to oni zazwyczaj pierwsi ucierpią w przypadku spowolnienia gospodarczego, czyli zwolnień z pracy.

⁸ Expander „Które banki udzielą kredytu mimo umowy o dzieło lub zlecenie”.

Dostępna kwota kredytu w zależności od źródła dochodu





Brak dostępnych cenowo mieszkań jest jedną z przyczyn emigracji Polaków.

Brak dostępnych cenowo mieszkań jest też jedną z głównych przyczyn emigracji Polaków. Ci, którzy zostają w kraju, często nie mają szans na samodzielność mieszkaniową. Według Eurostatu,

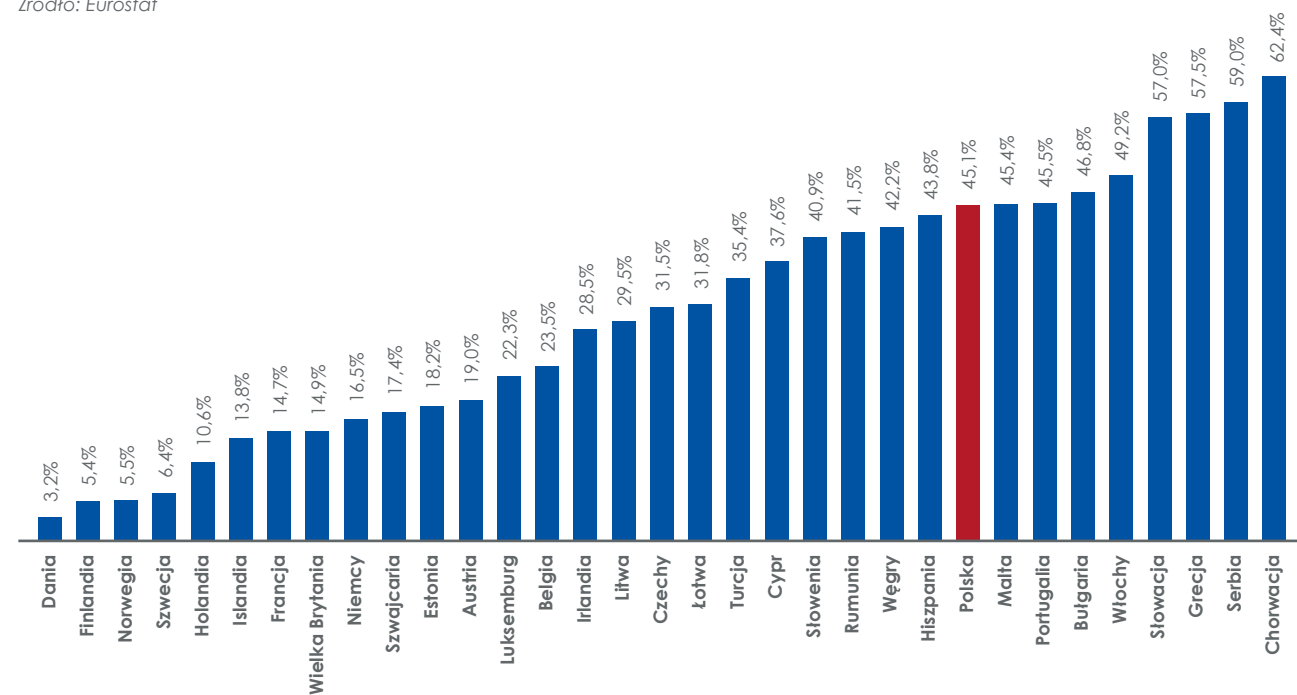
aż 45,1% Polaków w wieku 25-34 lat mieszka razem z rodzicami.⁹ Odsetek tych osób wśród młodych wzrósł w latach 2005-2015 z 36,4% do 45,7%, ale w następnych latach trochę się zmniejszył.

W UE większy udział osób w wieku 25-34 lat, mieszkających pod jednym dachem z rodzicami Eurostat odnotował m.in. w Portugalii, Bułgarii, Włoszech, Grecji, Słowacji oraz Chorwacji.

⁹ Eurostat „When are they ready to leave the nest?”.

Odsetek młodych w wieku 25–34 lata mieszkających z rodzicami

Źródło: Eurostat



45,1% Polaków w wieku 25-34 lat mieszka razem z rodzicami.



Większość badanych oczekuje od rządu, że wesprze budowę mieszkań czynszowych.

Dla Rady Mieszkalnictwa ważną wskazówką jest też inny wniosek z badań opinii publicznej¹⁰ – tylko niewielki odsetek Polaków oczekuje dopłaty do kredytu hipotecznego na zakup mieszkania.

Większość badanych oczekuje od rządu, że wesprze w gminach budowę mieszkań czynszowych dla osób ubogich lub w trudnej sytuacji życiowej.

Z kolei przeszło czterech na 10 badanych uważa, że Państwo powinno zaangażować się przede wszystkim w budowę dostępnych cenowo mieszkań na wynajem, także z możliwością wykupu.

¹⁰ Habitat for Humanity Poland – wyniki badań opinii publicznej „Problemy mieszkaniowe Polek i Polaków oraz ocena istniejących rozwiązań”.

Preferowane formy publicznej pomocy mieszkaniowej

Źródło: Habitat Poland 2018



Co prawda rząd zrezygnował z dalszego wsparcia kupujących mieszkania lub budujących domy za pomocą dopłaty do kredytu

lub zwrotu części podatku VAT. Jednak osoby te korzystają w dalszym ciągu z preferencji w VAT

– mieszkania i domy są obciążone 8% stawką tego podatku.

3. MIESZKANIA KOMUNALNE

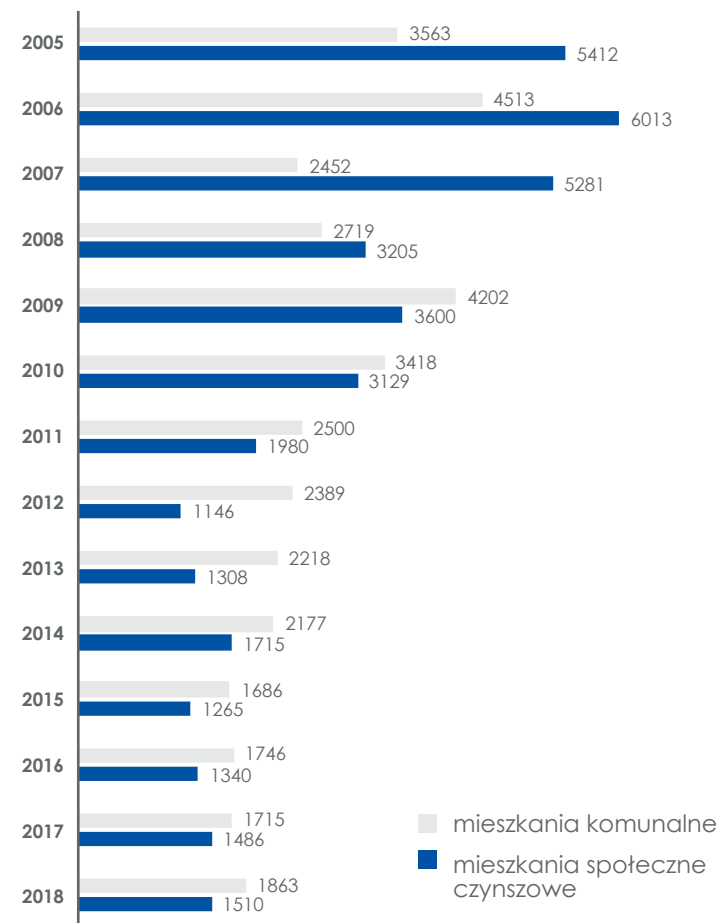
Rada Mieszkalnictwa uznała, że pilnym zadaniem dla rządu jest wsparcie budowy mieszkań dla Polaków o najniższych dochodach, o co od wielu lat zabiegają kolejni rzecznicy praw obywatelskich.

Problem w tym, że mieszkań komunalnych czy społecznych czynszowych próżno szukać na liście priorytetów w ogromnej większości gmin. Na koniec 2018 r. po mieszkanie komunalne czekało w kolejce aż 149 tys. gospodarstw domowych. Tymczasem

w ostatnich pięciu latach powstało zaledwie niespełna 9,2 tys. mieszkań komunalnych, czyli ok. 1,8 tys. rocznie. Oznacza to, że statystycznie na gminę przypadało rocznie mniej niż jedno nowe mieszkanie! W 45% powiatów nie wybudowano ani jednego.

Ile powstawało mieszkań komunalnych i społecznych czynszowych w latach 2005-2018

Źródło: GUS



Na koniec 2018 r. po mieszkanie komunalne czekało w kolejce aż 149 tys. gospodarstw domowych.



W latach 2014-2018 powstało ok. 1,8 tys. lokali komunalnych rocznie. Statystycznie: mniej niż 1 mieszkanie na gminę.

Gminy inwestują przede wszystkim w infrastrukturę służącą wszystkim mieszkańcom, czyli m.in. w drogi, oczyszczalnie ścieków, wodociągi i kanalizację.

Co gorsza, gminy nie remontują swoich starych zasobów mieszkaniowych. Stosowane przez gminy stawki czynszów są średnio niemal dwukrotnie za małe, aby pokryć

choć najważniejsze potrzeby remontowe. Efektem jest zły stan techniczny wielu budynków.¹¹

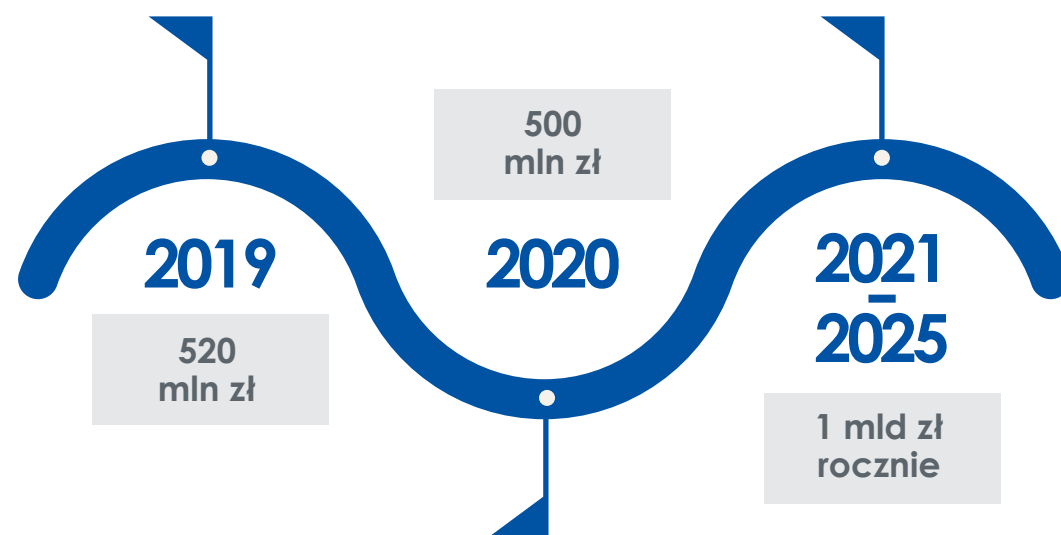
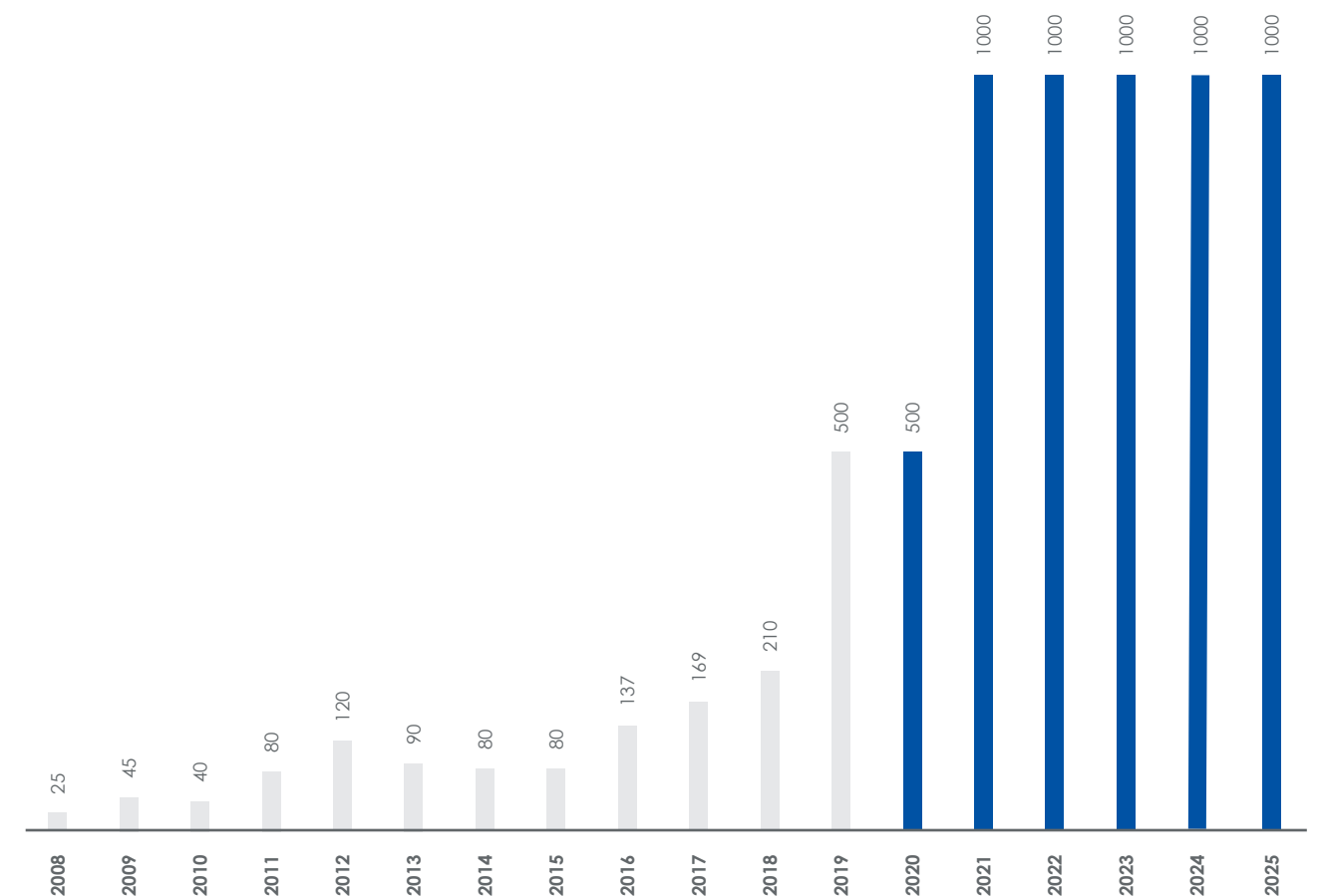
Rada Mieszkalnictwa spodziewa się radykalnej poprawy tej sytuacji, dzięki zwiększeniu wydatków budżetowych na wsparcie remontów i budowy mieszkań komunalnych.

W budżecie na 2019 r. rząd zapewni na ten cel 500 mln zł. Taka sama kwota ma być zarezerwowana w przyszłorocznym budżecie. Natomiast plany na lata 2021-2025 zakładają wsparcie budowy mieszkań komunalnych kwotą 1 mld zł rocznie. Oczywiście poziom wydatków będzie zależał od zainteresowania gmin udziałem w tym rządowym programie.

¹¹ Obserwatorium Polityki Miejskiej Instytutu Rozwoju Miast i Regionów (IRMiR) – „Raport o stanie polskich miast. Mieszkalnictwo społeczne”.

Dopłaty do budowy mieszkań komunalnych w budżecie państwa w latach 2008-2019 i prognoza rządu na lata 2020-2025 (w mln zł)

Źródło: Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju



Rada Mieszkalnictwa jest przekonana, że gminy będą coraz chętniej sięgały po budżetowe wsparcie, które – w zależności od rodzaju przedsięwzięcia – może sięgać do nawet 60% kosztów.

Od maja 2018 r. program zyskał bowiem na atrakcyjności.

Nowelizacja ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych,

noclegowni i domów dla bezdomnych¹² wprowadziła dodatkowo tzw. grant, czyli do 20% dofinansowania do przedsięwzięć realizowanych przez inwestora innego niż gmina. Tym inwestorem może być np. towarzystwo budownictwa społecznego (TBS), czyli spółka, najczęściej gminna, która buduje czynszówki nie dla zysku, ale żeby realizować cel statutowy, jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa danej gminy.

Dodatkowym atutem grantu jest możliwość jego łączenia z preferencyjnymi kredytami, z których korzystają TBS-y na budowę mieszkań w ramach programu społecznego budownictwa czynszowego.

Finansowym wsparciem (bez grantu) objęte zostały przedsięwzięcia, w wyniku których powstaną ogrzewalnie i tymczasowe pomieszczenia dla eksmitowanych, którym sąd nie przyznał prawa do umowy najmu socjalnego. Ponadto państwo dofinansowuje budowy, remonty i przebudowy istniejących noclegowni i schronisk dla bezdomnych.

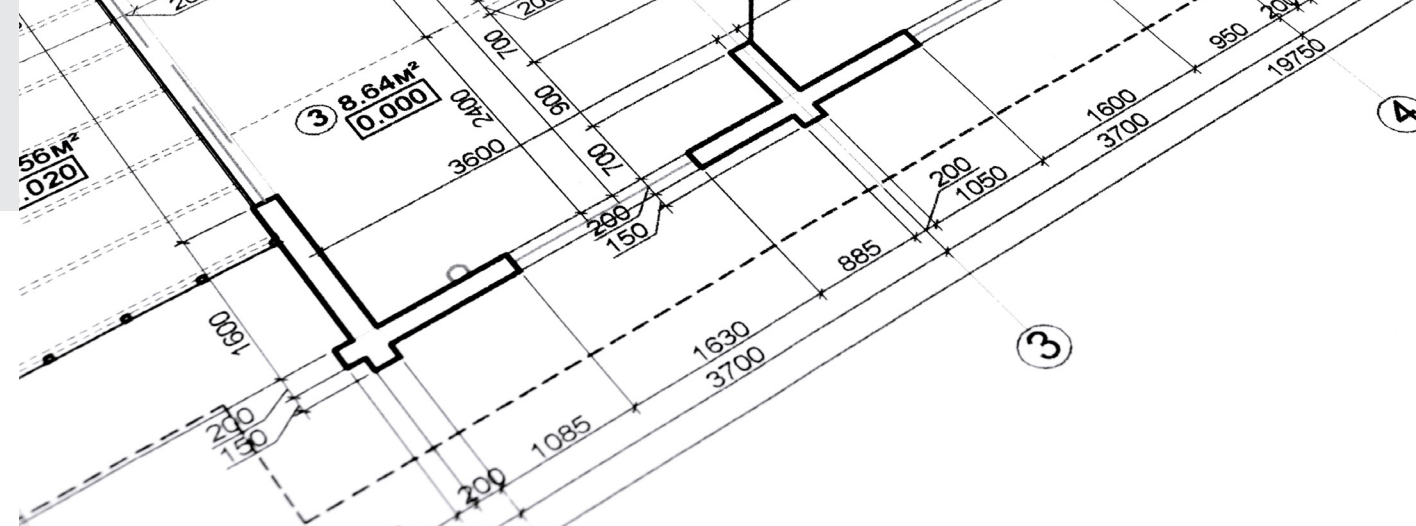
W określonych sytuacjach gminy mogą ubiegać się o dofinansowanie z Unii Europejskiej oraz wsparcie z Funduszu Dopłat obsługiwane przez Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK).



¹² Ustawa z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 r. poz. 756).

Od 2016 r. do 31 lipca br. dzięki pomocy państwa powstało ok. 3,5 tys. mieszkań. W budowie jest ponad 6 tys. kolejnych. Miejscowości, gdzie powstało ich najwięcej:





Nowość: grant, czyli do 20% dofinansowania do przedsięwzięć realizowanych przez inwestora innego niż gmina.

Od 2016 r. do 31 lipca br. dzięki pomocy państwa w 173 miejscowościach powstały 3 572 mieszkania (część w wyniku remontu) oraz 49 miejsc noclegowych. Najwięcej w Gdańsku (278 lokali), Poznaniu (230) i Gorzowie Wielkopolskim (113). W budowie jest zaś 6 148 mieszkań i 404 miejsca noclegowe w 159 miejscowościach, m.in. w Szczecinie (768), Krakowie (357), Goleniowie (251), i Gdańsku (227).

Wszystkie gminy, które wystąpiły o wsparcie w tym programie

w latach 2016-2019, uzyskały łącznie 635,6 mln zł.

Obecny rzecznik praw obywatelskich zaapelował jednak nie tylko o zwiększenie pomocy finansowej dla gmin, ale także o modyfikację ustawy o ochronie praw lokatorów.¹³ Chodzi o to, żeby „efektywniej wykorzystać istniejące zasoby mieszkań komunalnych i społecznych oraz skierować pomoc mieszkaniową jedynie do osób rzeczywiście takiej pomocy potrzebujących”.

Do tej pory ustawa o ochronie praw lokatorów była krytykowana głównie przez właścicieli mieszkań, którzy je wynajmują. Twierdzą oni, że przepisy nadmiernie chronią najemców, którzy np. nie płacą czynszu. Jednak w ostatnich latach do ustawy o ochronie praw lokatorów wprowadzono rozwiązania, np. instytucję najmu okazjonalnego czy najem instytucjonalny, dzięki którym wynajmowanie mieszkań stało się bardziej bezpieczne dla prywatnych właścicieli.

¹³ RPO – „Podstawowe problemy krajowej polityki mieszkaniowej dotyczącej osób o najniższych dochodach - wystąpienie generalne do premier Beaty Szydło”.

Nie zmieniały się natomiast w ustawie o ochronie praw lokatorów przepisy dotyczące mieszkań komunalnych, np. w kwestii umów najmu. Wspomnieliśmy wcześniej, że w kolejce po mieszkanie komunalne czeka aż 154,2 tys. gospodarstw domowych, ale większość gmin nie ma im nic do zaproponowania. Tymczasem zdarza się, że duże mieszkania zajmują samotne osoby. Ponadto część lokatorów stać jest na mieszkanie kupione za kredyt, ale gmina nie ma prawa wypowiedzieć im umowy najmu ani zażądać czynszu rynkowego. Powszechnie jest także „dziedziczenie” mieszkań komunalnych, bo po śmierci najemcy lokal przejmują jego najbliżsi, nie zawsze potrzebujący wsparcia. A przecież – jak słusznie zauważa rzecznik praw obywatelskich – gminne czynszówki powinny być miejscem wyłączone dla rodzin o niskich dochodach.

Problemem zajął się dopiero obecny rząd, któremu Rada Mieszkalnictwa zarekomendowała zmiany w przepisach ustawy o ochronie praw lokatorów. Obowiązująca od 21 kwietnia 2019 r. nowelizacja tej ustawy¹⁴ nie odbiera tego typu praw

dotychczasowym najemcom. Jednak wszystkie nowe umowy najmu są zawierane według nowych zasad.

Osoby ubiegające się o mieszkanie komunalne składają deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczenie o stanie majątkowym. Nie częściej niż co 2,5 roku gmina może zweryfikować dane dotyczące dochodu. Jeżeli okaże się, że jego wysokość przekracza pułap, który określiła rada gminy w kryteriach decydujących o przyznaniu kluczy do mieszkania, gmina jest obowiązana podwyższyć czynsz.

Inna z poprawek umożliwiła gminie wypowiedzenie umowy najmu w przypadku przekroczenia limitu metrażowego. Dla osoby samotnej limit wynosi 50 m kw., zaś dla każdej kolejnej osoby jest on zwiększany o 25 m kw. Gmina musiałaby jednak w takim przypadku zaproponować najemcy mieszkanie zamienne o odpowiednim dla niego metrażu i sfinansować koszty przeprowadzki. Te przepisy nie obejmują najemców, którzy ukończą 75. rok życia.

Ponadto gmina może rozwiązać umowę najmu z lokatorem, jeśli się dowie, że ten ma tytuł prawny do innego lokalu – nie tylko w tej samej miejscowości, ale również w miejscowości pobliskiej (położonej w powiecie, w którym znajduje się ten lokal, lub w powiecie sąsiednim).

Zmieniły się także zasady eksmisji, na korzyść najemców. Od 21 kwietnia 2019 r. komornicy nie mogą usunąć zadłużonego lokatora z mieszkania do momentu, kiedy gmina – właściciela ze względu na lokalizację tego mieszkania – nie znajdzie mu tymczasowego pomieszczenia. Wcześniej gmina miała na to 6 miesięcy. Po upływie tego terminu komornik mógł usunąć dłużnika, np. do noclegowni czy schroniska. Obecnie gminy nie mają już wyznaczonego terminu na znalezienie zastępczego lokalu. W praktyce dłużnik może zamieszkiwać lokal, dopóki gmina nie znajdzie zastępstwa, a taka sytuacja może trwać latami. W trakcie oczekiwania, aż znajdzie się lokal zastępczy, właścicielowi mieszkania przysuguje odszkodowanie od gminy.

¹⁴ Ustawa z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 r. poz. 756).

4. SPOŁECZNE BUDOWNICTWO CZYNSZOWE

Program społecznego budownictwa czynszowego działa w Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK). Od 2015 r., czyli od momentu reaktywowania tego programu po sześciu latach od jego likwidacji, powstało już blisko 2,3 tys. społecznych mieszkań czynszowych. Towarzystwa budownictwa społecznego, spółki gminne i spółdzielnie mieszkaniowe mogą ubiegać się w BGK o preferencyjny kredyt.

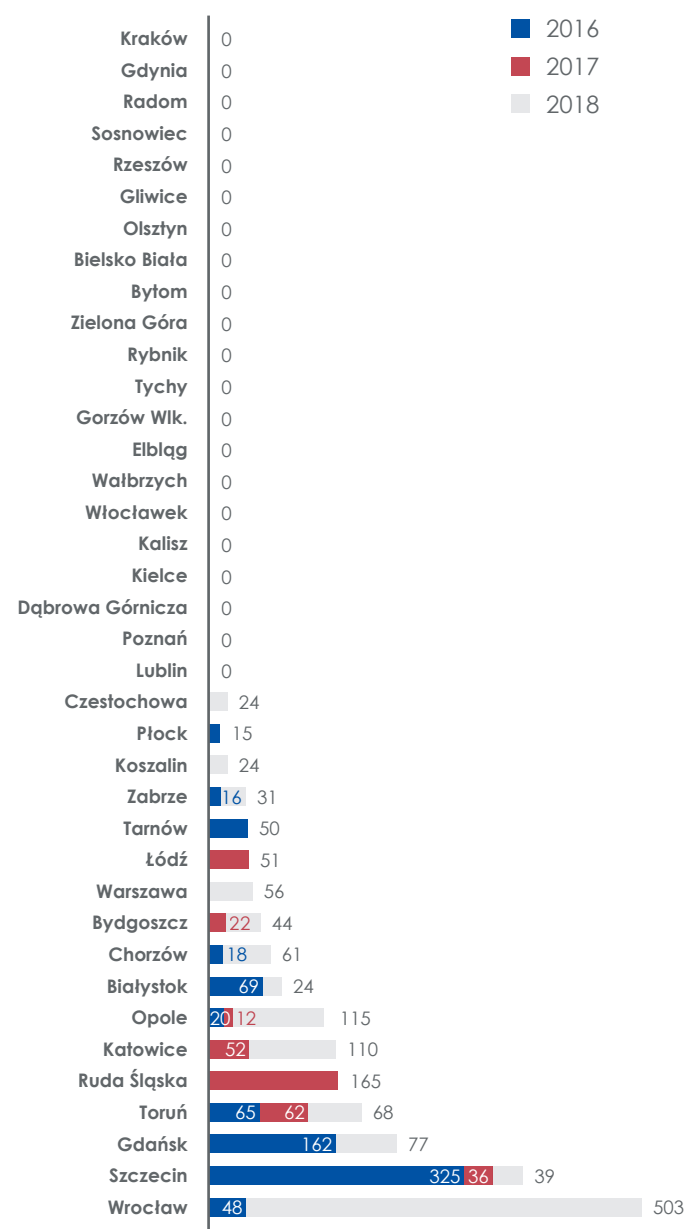
Z budżetu państwa przekazywana jest dopłata do oprocentowania (w wysokości 1,3 punktu procentowego powyżej stopy WIBOR trzymiesięczny), pokrywająca różnicę między oprocentowaniem nominalnym a preferencyjnym udzielonego wsparcia.

Okres spłaty takiego kredytu może wynieść nawet 30 lat. BGK udzielił już łącznie 99 kredytów o wartości 513 mln zł. Sfinansują one budowę ponad 4,4 tys. mieszkań.

Czynsz w takich mieszkaniach jest ustawowo reglamentowany i nie może przekroczyć w skali roku 5% tzw. wartości odtworzeniowej. BGK podaje, że średnia ze wszystkich udostępionych w 2018 r. mieszkań to 14 zł za m kw. W Warszawie średni czynsz wynosi 19,6 zł za m kw. Dla porównania stawki rynkowe w stolicy oscylują w granicach 40-60 zł za m kw. Dodatkowo także najemcy mieszkań budowanych w programie społecznego budownictwa czynszowego mogą skorzystać z dopłaty do czynszu w ramach programu Mieszkanie na Start.

Ile mieszkań społecznych czynszowych budują miasta powyżej 100 tys. mieszkańców.

Źródło: GUS



Od 2015 r., czyli od momentu reaktywowania programu społecznego budownictwa czynszowego, powstało już blisko 2,3 tys. mieszkań.

Jesienny nabór wniosków kredytowych był rekordowy – wpłynęło 47 wniosków o łącznej wartości prawie 310 mln zł. To prawie dwa razy więcej niż w 2018 r. Dzięki preferencyjnemu kredytowaniu powstanie ok. 2,1 mieszkań.

To efekt wzrostu atrakcyjności tego programu. 15 sierpnia 2019 r. zaczęła obowiązywać nowelizacja ustawy niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego,¹⁵ która wprowadziła

m.in. ułatwienia dla spółdzielni mieszkaniowych. Do zaangażowania się w program, czyli zaciągnięcia kredytu, wystarcza decyzja zarządu spółdzielni, a nie walnego zgromadzenia.

Procedurę ubiegania się o preferencyjny kredyt uprościło zniesienie wymogu zawarcia umowy z gminą w przypadku inwestorów niebędących spółką gminną oraz TBS, w którym gmina lub gminy są większościowym udziałowcem.

Inwestorzy tacy jak spółdzielnie mieszkaniowe i prywatne TBS-y mogą pozyskać wykonawcę inwestycji bez przetargu. Ponadto uproszczono pod względem formalnym procedurę składania wniosków o udzielenie finansowego wsparcia.

Zainteresowane budową mieszkań na wynajem TBS-y, spółki gminne i spółdzielnie mieszkaniowe mają do dyspozycji aż 1,3 mld zł.

¹⁵ Ustawa z dnia 13 czerwca 2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2019 r. poz. 1309).

W Warszawie średni czynsz w mieszkaniach budowanych przez TBS-y wynosi 19,6 zł za m kw. Stawki rynkowe oscylują w granicach 40-60 zł.





Zainteresowane budową mieszkań na wynajem TBS-y, spółki gminne i spółdzielnie mieszkaniowe mogą skorzystać z preferencyjnego kredytu BGK.

Fot. Wyszowski TBS

5. MIESZKANIE PLUS

Część inwestycyjna programu Mieszkanie Plus zakłada budowę na zasadach rynkowych dostępnych cenowo mieszkań na wynajem, także z możliwością zawarcia umów najmu instytucjonalnego z doświadczeniem do własności.

Rząd powierzył realizację inwestycyjnej części programu Mieszkanie Plus spółce PFR Nieruchomości. Budowane przez nią mieszkania są adresowane do osób, których dochody są zbyt wysokie, aby starać się o mieszkanie gminne, ale jednocześnie nie pozwalają na zakup lub wynajęcie samodzielnego mieszkania.

Należy zauważyć, że program jest realizowany m.in. przy udziale gmin lub spółek gminnych i to one decydują o kryteriach naboru najemców. Samorządy decydują o tym, komu w pierwszej kolejności wręczyć klucze do mieszkania, np. młodym małżeństwom, seniorom lub wielodzietnym rodzinom. Osoby te muszą się jednak wykazać tzw. zdolnością czynszową (ich dochody muszą być wystarczające, aby opłacić czynsz i rachunki).

Aby zwiększyć dostępność lokalizacji pod inwestycje

mieszkaniowe, program Mieszkanie Plus zakłada wykorzystanie gruntów będących we władaniu Skarbu Państwa oraz podlegających mu instytucji i spółek Skarbu Państwa. W lipcu 2017 r. Sejm uchwalił w tym celu ustawę o Krajowym Zasobie Nieruchomości,¹⁶ który ma przede wszystkim pełnić rolę „banku ziemi”.

Jednak już po kilku miesiącach Rada Mieszkalnictwa zarekomendowała rządowi nowelizację tej ustawy.¹⁷ Od 15 sierpnia 2019 r. zobowiązała ona spółki Skarbu Państwa do cyklicznego przekazywania do KZN wykazów nieruchomości, którymi gospodarują. Jeśli KZN przejmie nieruchomość, wówczas wypłaci spółce jej równowartość na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego. Z kolei zachętą dla Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (KOWR) oraz Agencji Mienia Wojskowego (AMW) ma być 90% udział w dochodach uzyskanych ze zbycia nieruchomości przejętych do KZN.

Z obowiązku przekazywania gruntów KZN zwolnione zostało Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe. Wynika to z założenia, że inwestycje mieszkaniowe nie

będą realizowane na nieruchomościach leśnych, którymi zarządzają Lasy Państwowe. W wykazach nieruchomości nie będą już zamieszczane takie, których funkcja i przeznaczenie wyklucza wykorzystanie ich na cele budownictwa mieszkaniowego.

Do tej pory KZN dokonał inwentaryzacji blisko pół miliona działek, które poddano analizom dotyczącym m.in. zanieczyszczenia gruntu i warunków posiadania inwestycji, a także analizom prawnym, podatkowym i architektonicznym. Wyselekcjonowano 500 działek w 120 lokalizacjach w całej Polsce. KZN ocenia, że na tych gruntach może powstać ok. 63,4 tys. mieszkań.



¹⁶ Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz.U. z 2018 r. poz. 2363).

¹⁷ Ustawa z dnia 13 czerwca 2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2019 r. poz. 1309).

Program Mieszkanie Plus jest realizowany m.in. przy udziale gmin. To one decydują o kryteriach naboru najemców.

Grunty w Krajowym Zasobie Nieruchomości

WOJEWÓDZTWO	LICZBA LOKALIZACJI	POWIERZCHNIA (W HA)
dolnośląskie	32	147,9
kujawsko-pomorskie	4	7,4
lubelskie	1	1,5
lubuskie	6	14,6
łódzkie	2	43,3
małopolskie	2	3,6
mazowieckie	17	209,6
opolskie	3	89,1
podkarpackie	6	56,5
pomorskie	11	145
śląskie	7	39,5
warmińsko-mazurskie	6	68,7
wielkopolskie	11	196,6
zachodniopomorskie	12	103,1
razem	120	1126,4

Źródło: KZN



Pod inwestycje w programie Mieszkanie Plus wykorzystywane są grunty Skarbu Państwa.



Krajowy Zasób Nieruchomości (KZN) na cele programu Mieszkanie Plus wyselekcjonował 500 działek w 120 lokalizacjach w całej Polsce.

Dodajmy, że wcześniej nie dokonywano tego typu inwentaryzacji gruntów, zwłaszcza pod kątem ich wykorzystania na cele mieszkaniowe.

W nowelizacji ustawy o KZN zrezygnowano z czynszu regulowanego, który miał obowiązywać w mieszkaniach budowanych na gruntach udostępnianych przez KZN. Dzięki temu inwestorzy, także prywatni, mogą sami decydować o wysokości czynszu. KZN może im zaś grunt sprzedać lub oddać w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. Wygra ten inwestor, który zaproponuje najkorzystniejsze warunki, np. czynszowe. Ponadto powierzchnia użytkowa mieszkań na wynajem nie może być mniejsza niż 50%

ogólnej powierzchni mieszkań w danej inwestycji.

Co ważne, nowelizacja ustawy o KZN rozszerzyła grupę potencjalnych inwestorów, którzy będą budowali mieszkania na gruntach KZN. Np. uzyskał on możliwość wnoszenia aportem nieruchomości do spółek z udziałem innych podmiotów niż jednostki samorządu terytorialnego i ich związki. Mogą to być m.in. spółki kontrolowane bezpośrednio lub pośrednio przez Skarb Państwa lub fundusze inwestycyjne, których portfelem zarządzają wyżej wymienione podmioty. Nowela dopuściła także udostępnienie przez KZN nieruchomości na podstawie umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

Dodajmy, że do tej pory spółka PFR Nieruchomości realizowała inwestycje mieszkaniowe w ramach programu Mieszkanie Plus na działkach wskazanych przez samorządy, spółki Skarbu Państwa oraz na gruntach pozyskanych od inwestorów prywatnych. Dla każdej planowanej inwestycji powstaje spółka celowa. W przypadku gruntów wskazywanych przez samorząd gmina w zamian za udziały w spółce wnosi do spółki celowej grunt. Natomiast PFR Nieruchomości zapewnia finansowanie inwestycji z Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju FIZAN, którego aktywami zarządza.

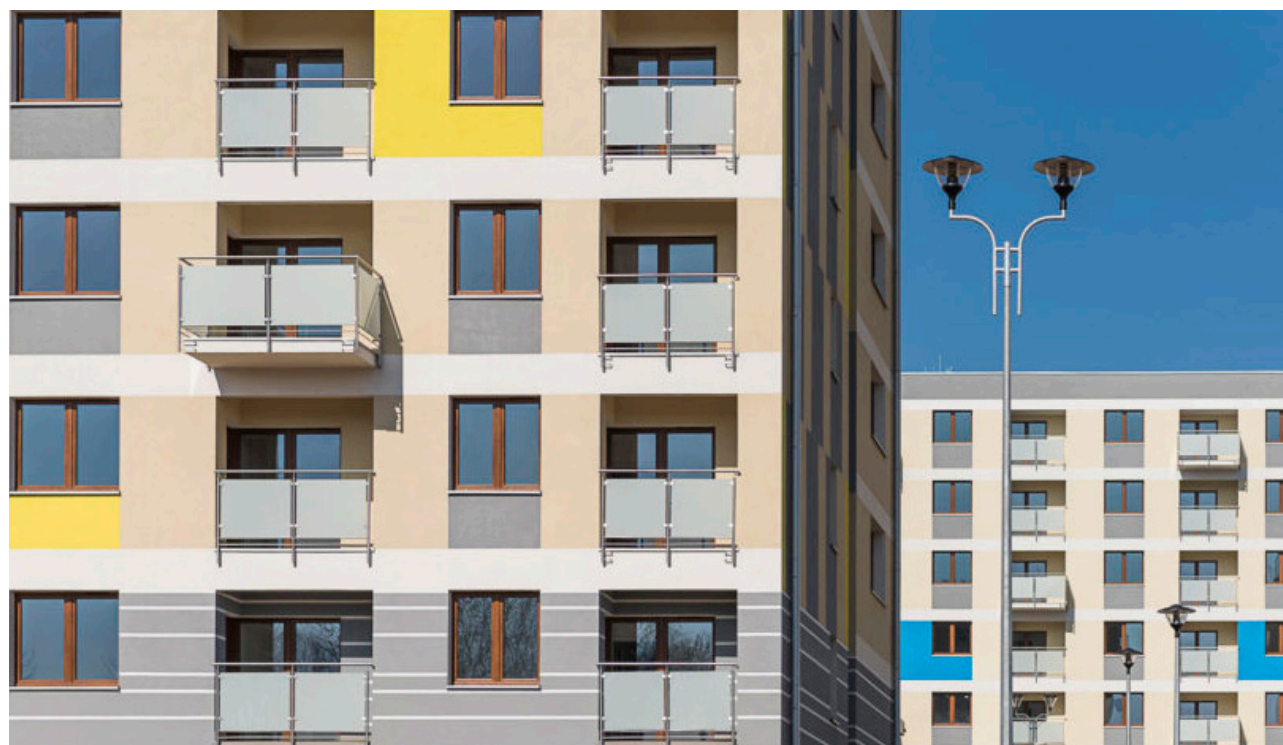
6. SAMORZĄDOWCY O PROGRAMIE MIESZKANIE PLUS



Roman Szelemej
PREZYDENT
WAŁBRZYCHA

Jednak rzeczywiste potrzeby są dużo większe ze względu na zły stan techniczny istniejącej substancji mieszkaniowej, spowodowany uszkodzeniami górnictwem. Musimy ją więc dostosować do potrzeb i oczekiwań XXI wieku. Żeby temu sprostać, musimy wykorzystywać wszystkie możliwe mechanizmy finansowe. Samo miasto bez wsparcia zewnętrznego nigdy nie będzie w stanie tak ogromnych potrzeb mieszkaniowych spełnić. Stąd też mechanizm Mieszkania Plus odpowiada oczekiwaniom przynajmniej części z tych mieszkańców, którzy liczą na poprawę warunków mieszkaniowych.

„Na mieszkania komunalne czeka u nas w kolejce około 3000 osób, a na lokale socjalne - przeszło trzy razy więcej.



Wałbrzych, ul. Husarska, 192 mieszkania.



Marcin Krupa
PREZYDENT
KATOWIC

„W Katowicach firmy odczuwają coraz większy niedobór pracowników.

Trudno jest ich jednak ściągnąć do naszego miasta, bo brakuje przystępnych cenowo mieszkań na wynajem. Poza tym wielu pracowników dojeżdża do Katowic z innych miast Górnego Śląska. Z pewnością jest to dla tych ludzi bardzo kłopotliwe. A i miasto nie ma z nich pożytku, np. w postaci płaconych podatków. Zależy nam na związaniu z miastem pracowników katowickich firm również dlatego, żeby tutaj wydawali zarobione pieniądze, a tym samym rozwijali lokalne inicjatywy i napędzali koniunkturę.

Liczę, że wielu z tych ludzi zdecyduje się na przeprowadzkę do Katowic, dzięki programowi Mieszkanie Plus. Tym bardziej, że daje on możliwość wykupu mieszkania bez konieczności zaciągania kredytu, na co nie wszyscy mogą sobie pozwolić.

Ważnym aspektem, z punktu widzenia rozwoju miasta, jest jednak przyciąganie nowych mieszkańców, jak i zatrzymanie młodych ludzi – studentów i absolwentów. Poprzez korzystną ofertę mieszkań na wynajem, miasto staje się bardziej atrakcyjne do zamieszkania, zarówno dla absolwentów śląskich uczelni, jak i ludzi przyjeżdżających tutaj w celach zawodowych”.



Katowice, ul. Górniczego Dorobku, 513 mieszkań.
Zakończenie inwestycji jest planowane na III kw. 2020 r.



Radosław Witkowski

PREZYDENT
RADOMIA

” Jesteśmy bardzo zainteresowani tym, by w naszym mieście przybywało mieszkań.

Jednym z naszych priorytetów jest bowiem tworzenie takich warunków, które będą sprawiały, że młodzi ludzie będą chcieli na stałe wiązać swoją przyszłość z Radomiem. Bardzo ważny element decydujący o tym, gdzie młode rodziny zechcą na stałe się osiedlić to mieszkania. Mam nadzieję, że inwestycja przy ulicy Tytoniowej będzie dla kolejnej grupy radomian szansą na pozostanie właśnie w Radomiu. Trzymam więc kciuki za jak najszybszą realizację w naszym mieście programu Mieszkanie Plus i oczywiście deklaruję gotowość do współpracy przy realizacji każdego korzystnego dla mieszkańców projektu.



Radom, ul. Tytoniowa, 124 mieszkania.
Budowa ruszy w IV kw. 2019 r.



Magdalena Majewska

BURMISTRZ
KĘPIC

” Realizowane wspólnie z BGK Nieruchomości przedsięwzięcie to jedna z największych inwestycji w naszej gminie w ostatnich latach.

Ta inwestycja będzie przełomowa – wprowadzi nowy ład w centrum i będzie kluczowym elementem rewitalizacji ważnej części miasta. Mieszkańcy od lat czekają na nowe mieszkania, a sąsiedztwo nowoczesnych punktów handlowych dodatkowo ożywi centrum. Liczę, że wokół ulicy Niepodległości na nowo skupi się życie społeczne i gospodarcze. W momencie, kiedy zaczęliśmy budować nowe mieszkania odezwały się osoby nawet spoza Kępic, z terenu powiatu słupeckiego, ale także z całej Polski. Są to osoby, które kiedyś wyjechały z Kępic, bo tutaj nie miały warunków do zamieszkania, ale chcą wrócić. Na 42 mieszkania mieliśmy 100 podań. Mieszkanie Plus dla Kępic to ogromna szansa na to, żeby nam się szkoły nie wyludniały, żeby przychodnie lekarskie mogły działać, żeby do gminy sływały podatki.



Andrzej Wnuk

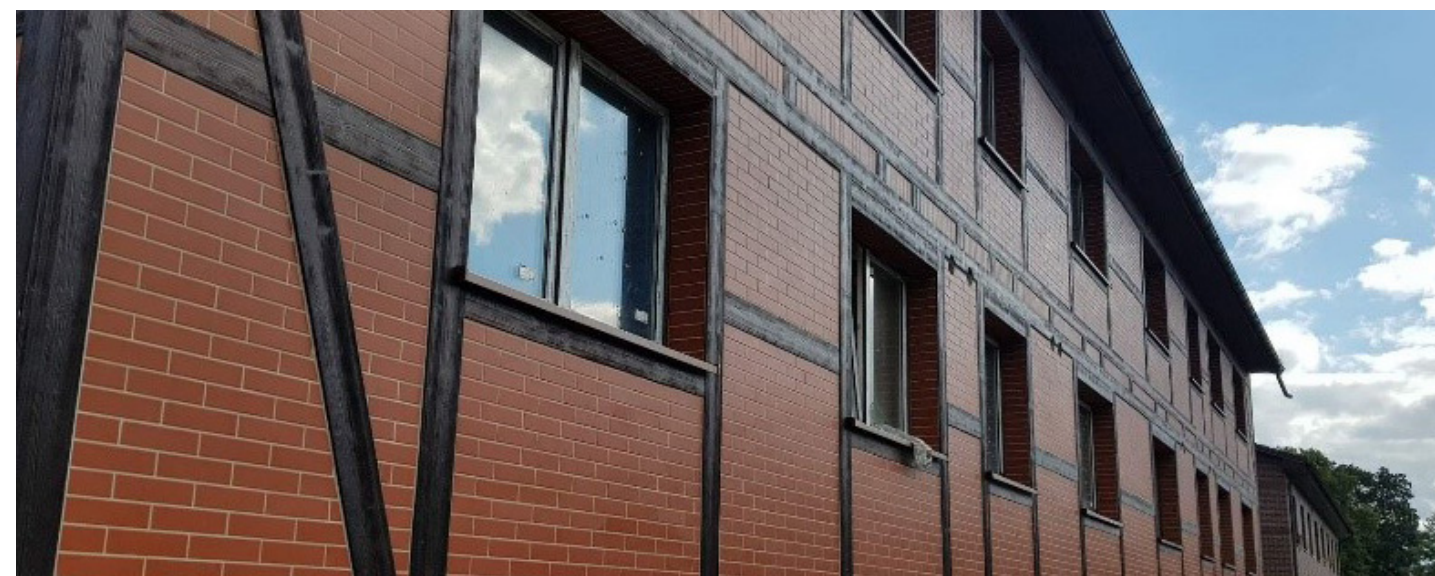
PREZYDENT
ZAMOŚCIA

” Miasto Zamość było jednym z pierwszych samorządów w kraju, które zgłosiło swój akces do programu Mieszkanie Plus.

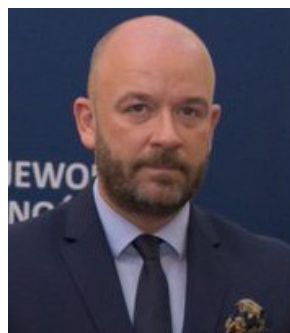
Pod budowę mieszkań przekazaliśmy grunt przy ulicy Parkowej, gdzie jeszcze w tym roku wbijemy pierwszą łopatę. Cieszymy się z tego, ponieważ do naszego urzędu zgłaszają się chętni do udziału w programie Mieszkanie Plus i zrobimy wszystko, by ten program działał dobrze w Zamościu. Ufam, że to nie koniec naszej współpracy z PFR Nieruchomości i w przyszłości będziemy wspólnie realizować program Mieszkanie Plus.



Zamość, ul. Parkowa, 96 mieszkań.
Rozpoczęcie budowy w IV kw. 2019 r.



Kępic, ul. Niepodległości, 42 mieszkania. Zasiedlenie planowane na 2019 r.



**Jacek
Sutryk**
PREZYDENT
WROCŁAWIA

Nagrodzone prace stanowią bardzo dobre architektoniczne dopełnienie ustaleń planu i w każdym z przypadków, dzięki udziałowi przedstawicieli miasta przy ocenie projektów konkursowych, mogliśmy mieć wpływ na optymalne i twórcze przełożenie założeń urbanistycznych w architekturę. Należy mieć nadzieję że w trakcie realizacji ten wysoki standard zostanie utrzymany.

” *Plany inwestycyjne PFR Nieruchomości w 100% wpisują się w politykę mieszkaniową miasta dzięki oparciu konkursów architektoniczno-urbanistycznych o miejscowe plany.*



Wrocław, ul. Kolejowa, 469 mieszkań.
Planowany termin rozpoczęcia budowy to II kw. 2020 r.



**Waldemar
Jakson**
BURMISTRZ
ŚWIDNIKA

” *O tym jak bardzo potrzebny jest nam program Mieszkanie Plus świadczy zainteresowanie wśród ludzi.*

Jeszcze nie rozpoczęła się procedura naboru najemców, a mieszkańcy Świdnika, ale również Lublina, Chełma i wielu innych miejscowości składają u nas podania. W tej chwili jest ich już ponad 500. Dlatego też jestem pewien, że Mieszkanie Plus w Świdniku okaże się sukcesem”.



Świdnik, ul. Gen. S. Roweckiego „Grota”, 108 mieszkań.
Budowa rozpoczęła się w październiku 2019 r.



**Mariusz
Szewczyk**
BURMISTRZ
DĘBICY

” *Wskazana przez nas działka jest położona w atrakcyjnej części miasta.*

Dodatkowym atutem będzie wysoki standard mieszkań. Właśnie takiej oferty brakowało na lokalnym rynku. Od momentu, w którym pojawiła się informacja o realizacji Mieszkania Plus w Dębicy widzimy duże zainteresowanie tym projektem. Do Urzędu



Dębica, ul. Ratuszowa, 201 mieszkań.
Budowa rozpoczęła się w sierpniu 2019 r.

Miasta trafiły już setki zapytań o ten program. Wierzę, że dzięki dobrej współpracy z inwestorem, dach nad głową zyska wiele rodzin, które do tej pory nie mogły sobie na niego pozwolić”.

7. MIESZKANIE NA START

Mechanizm dopłat w ramach programu Mieszkanie na Start określa obowiązująca od stycznia 2019 r. ustawa o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.¹⁸ Operatorem programu dopłat jest Bank Gospodarstwa Krajowego.

Kwoty dopłat udzielonych na podstawie przepisów tej ustawy są wolne od podatku dochodowego od osób fizycznych.¹⁹

Na uwagę zasługuje fakt, że o taką dopłatę nawet na 15 lat mogą się ubiegać najemcy

nowych mieszkań objętych współpracą inwestorów, także prywatnych, z gminami. Chodzi m.in. o to, że nabór najemców musi odbywać się w oparciu o kryteria określone w uchwale rady gminy. Od kwietnia 2019 r. – jako pierwsi – dopłatę do czynszu w ramach programu Mieszkanie na Start zaczęli dostawać najemcy w Białej Podlaskiej. Najwięcej, bo ponad połowa z nich, otrzymuje co miesiąc 200-250 zł.

Przy okazji nowelizacji ustawy o KZN podniesiony został limit dochodowy w programie Mieszkanie na Start. Dzięki tej korekcie od 15 sierpnia 2019 r. zdecydowanie

więcej osób może sięgać po dopłatę. W budżecie na 2019 r. rząd przeznaczył na dopłaty do czynszu 20 mln zł. Maksymalna kwota środków budżetu państwa przewidzianych na ten cel w ustawie na przyszły rok to 800 mln zł.

W tej sytuacji Rada Mieszkalnictwa zarekomendowała rządowi, aby odłożył realizację Narodowego Programu Mieszkaniowego w części dotyczącej wspierania osób oszczędzających na cele mieszkaniowe. Wstępny projekt ustawy zakładał wypłatę premii oszczędzającym przez co najmniej pięć lat na indywidualnym koncie mieszkaniowym.

¹⁸ Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz.U. z 2018 r. poz. 1540).

¹⁹ Art. 21 ust. 1 pkt 145 ustawy z dnia 26 lipca o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1387, z późn. zm.).



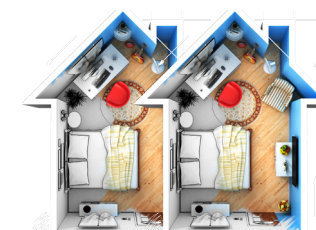
15 SIERPNIĄ 2019 R. WESZŁA W ŻYCIE NOWELIZACJA USTAWY O KZN, KTÓRA POSZERZY GRONO OSÓB UPRAWNIONYCH DO DOPŁAT CZYNSZOWYCH

LIMIT DLA 1 OS.



max 100%
średniego
wynagrodzenia

LIMIT DLA 2 OS.



max 140%
średniego
wynagrodzenia

LIMIT DLA 3 OS.



max 180%
średniego
wynagrodzenia

Najemcy, którzy spełnią ustawowe kryteria dochodowe, mogą nawet przez 15 lat korzystać z dopłaty do czynszu w ramach programu Mieszkania na Start.

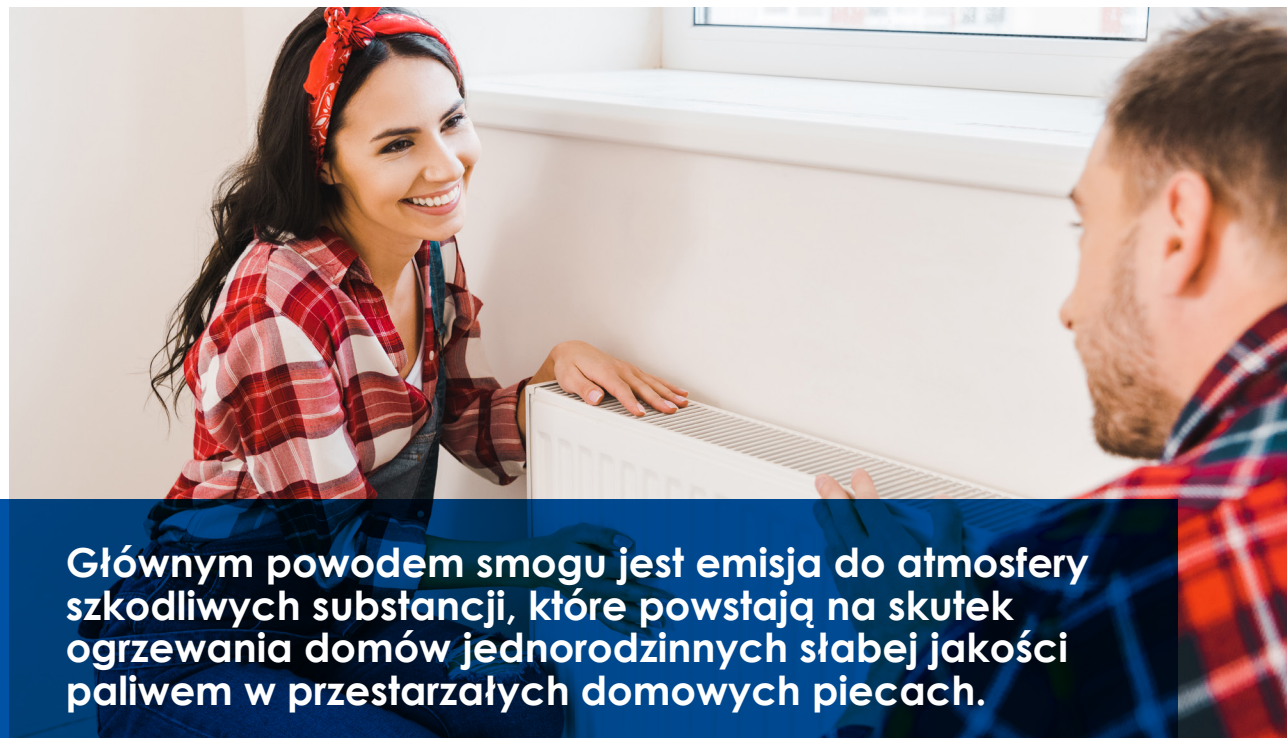
8. WSPARCIE TERMOMODERNIZACJI

Rada Mieszkalnictwa uznała również, że pilnym zadaniem dla rządu jest walka ze smogiem. Przez lata kolejne ekipy rządowe bagatelizowały problem zanieczyszczenia powietrza. Skończyło się to wyrokiem Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej, który 22 lutego 2018 r. uznał, że Polska w latach 2008-2015 notorycznie przekraczała dobowe wartości dla stężenia pyłu PM10. Nie podejmowała też odpowiednich działań

w programach ochrony powietrza, aby okres występowania przekroczeń stężenia pyłu PM10 był możliwie jak najkrótszy. W naszym kraju głównym powodem smogu jest emisja do atmosfery szkodliwych substancji, które powstają na skutek ogrzewania domów jednorodzinnych słabej jakości paliwem w przestarzałych domowych piecach.

Problem w tym, że sama wymiana kotła na nowoczesny nie wystarczy. Konieczna jest też kompleksowa termomodernizacja domów, dzięki której radykalnie spadnie w nich zapotrzebowanie na energię cieplną. Niestety, aż 40% z ok. 5,4 mln wszystkich budynków jednorodzinnych w Polsce pozbawionych jest jakiegokolwiek izolacji cieplnej. Łączny koszt termomodernizacji tych domów może zaś sięgać nawet 80 mld zł.²⁰

²⁰ Instytut Ekonomii Środowiska i Inicjatywa Efektywna Polska, Raport „Efektywność energetyczna w Polsce. Przegląd 2017”.

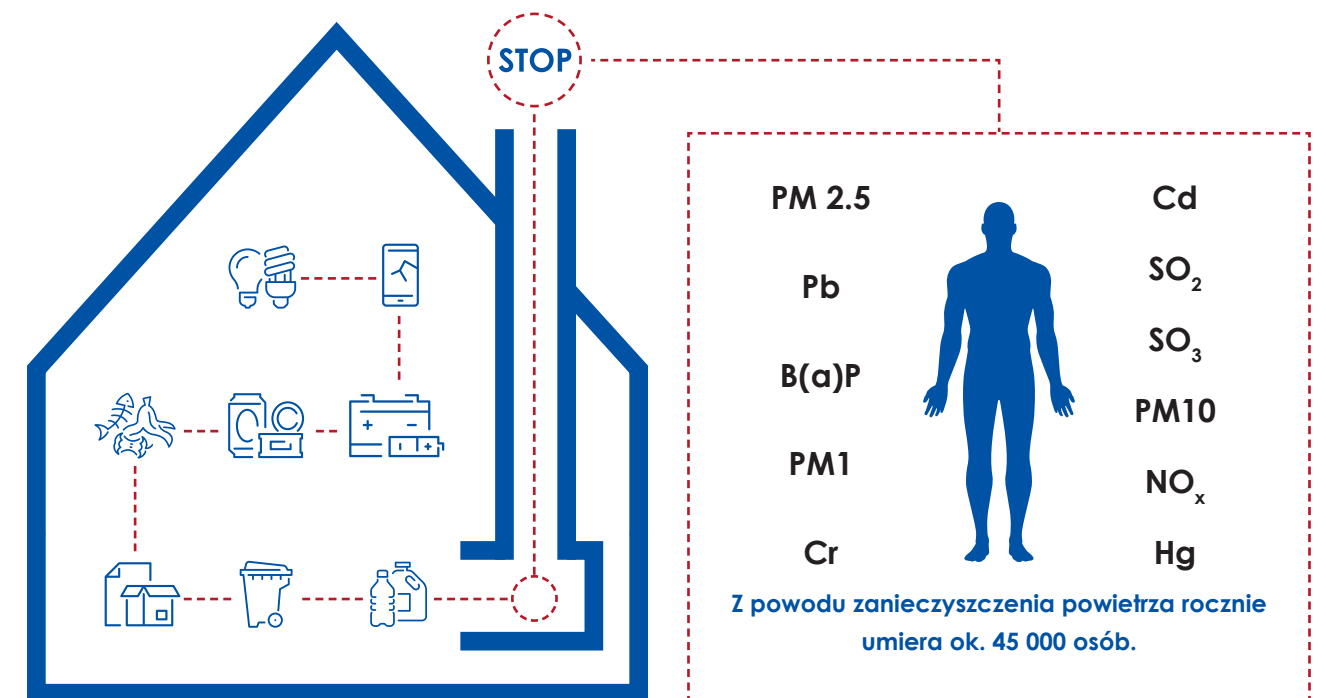


Głównym powodem smogu jest emisja do atmosfery szkodliwych substancji, które powstają na skutek ogrzewania domów jednorodzinnych słabej jakości paliwem w przestarzałych domowych piecach.

Aż 40% z ok. 5,4 mln wszystkich domów jednorodzinnych pozbawionych jest jakiegokolwiek izolacji cieplnej.

ODDYCHASZ TYM, CZYM PALISZ!

Palenie odpadów — lotna trucizna



We wrześniu 2018 r. rząd uruchomił program Czyste Powietrze, którego budżet wynosi 103 mld zł. Beneficjentami mogą być nie tylko osoby fizyczne będące właścicielem lub współwłaścicielem już

istniejącego domu jednorodzinnego, ale także ci, którzy uzyskali zgodę na rozpoczęcie budowy takiego domu i nie został on jeszcze przekazany lub zgłoszony do użytkowania. W tym drugim

przypadku wsparcie obejmuje m.in. zastosowanie odnawialnych źródeł energii cieplnej i elektrycznej, czyli kolektorów słonecznych i instalacji fotowoltaicznej.

Jaka dotacja w zależności od wysokości dochodu

– dla tych, którzy nie mogą skorzystać z podatkowej ulgi termomodernizacyjnej

GRUPA	MIESIĘCZNY DOCHÓD NA OSOBE (W ZŁ)	DOTACJA (% KOSZTÓW KWALIFIKOWANYCH)
I	do 600	do 90%
II	601-800	do 80%
III	801-1000	do 70%
IV	1001-1200	do 60%
V	1201-1400	do 50%
VI	1401-1600	do 40%
VII	powyżej 1600	do 30%

Źródło: Ministerstwo Środowiska



Rząd oferuje dopłatę w programie Czyste Powietrze oraz podatkową ulgę termomodernizacyjną.

Co ważne, gospodarstwa domowe o dochodzie rocznym nie przekraczającym 125 528 tys. zł mogą skorzystać zarówno z dopłaty w programie Czyste Powietrze, jak i podatkowej ulgi termomodernizacyjnej.

Rada Mieszkalnictwa pozytywnie zaopiniowała tę nową ulgę podatkową, zwaną termomodernizacyjną. Od 2019 r.²¹ może z niej skorzystać każdy podatnik (niezależnie od wysokości uzyskanych

dochodów), będący właścicielem lub współwłaścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Warunkiem jest, aby ponieśli w roku podatkowym wydatki na materiały budowlane, urządzenia i usługi, związane z realizacją przedsięwzięcia termomodernizacyjnego w tym budynku. Dodajmy, że są one wymienione w załączniku do rozporządzenia ministra inwestycji i rozwoju.²²

Odliczeniu od dochodu (przychodu) podlegają wydatki poniesione w okresie realizacji przedsięwzięcia, w wysokości nie przekraczającej 53000 zł. Ten limit odliczenia dotyczy wszystkich realizowanych przedsięwzięć termomodernizacyjnych w poszczególnych budynkach, których podatnik jest właścicielem lub współwłaścicielem. Odliczenia dokonuje się w zeznaniu za rok podatkowy, w którym poniesiono wydatki.

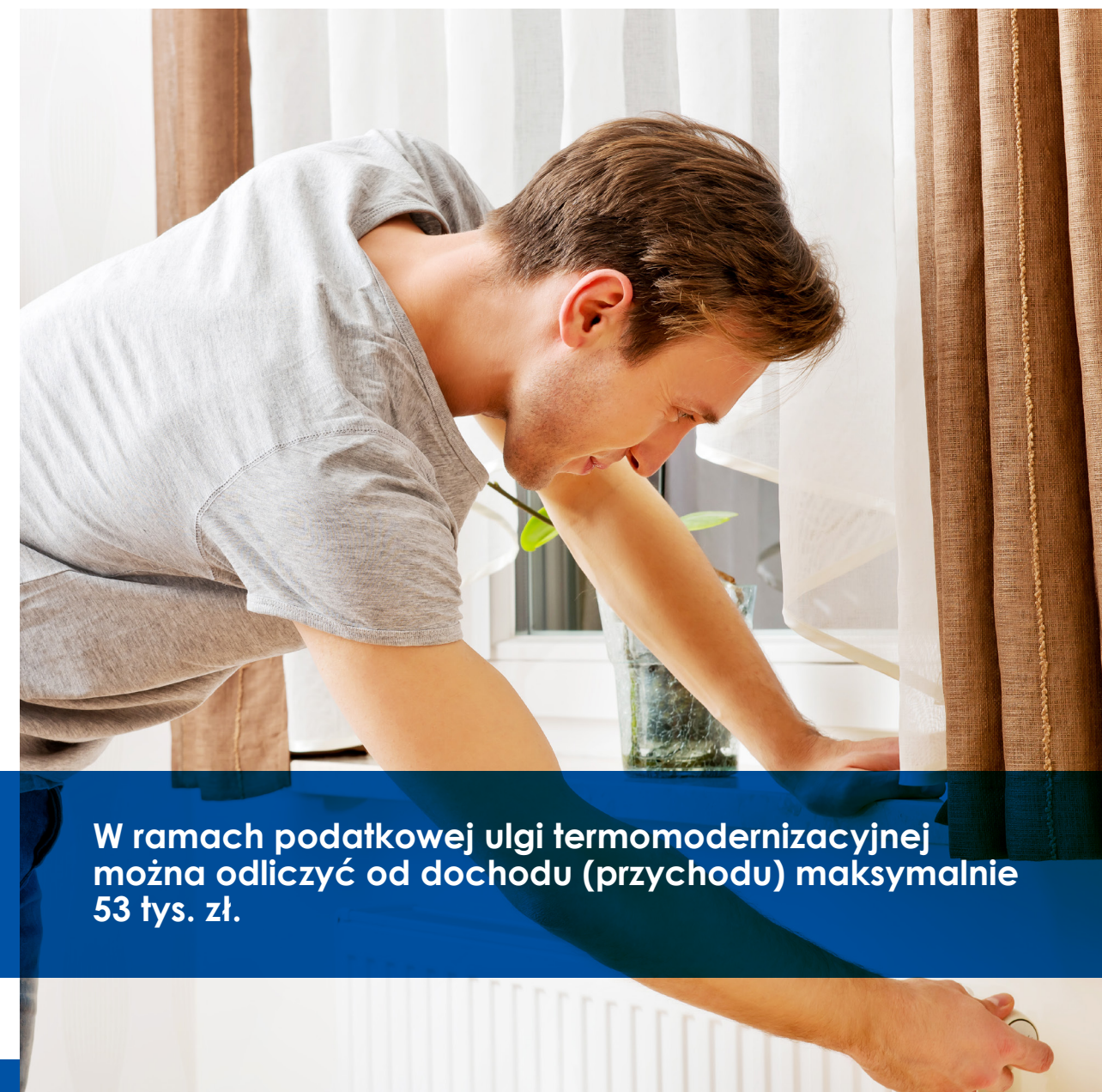
²¹ Ustawa z dnia 9 listopada 2018 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz.U. z 2018 r. poz. 2246).

²² Rozporządzenie ministra inwestycji i rozwoju z dnia 21 grudnia 2018 r. w sprawie określenia wykazu rodzajów materiałów budowlanych, urządzeń i usług związanych z realizacją przedsięwzięć termomodernizacyjnych (Dz.U. z 2018 r. poz. 2489).

Jaka dotacja w zależności od wysokości dochodu – dla tych, którzy skorzystają również z podatkowej ulgi termomodernizacyjnej

GRUPA	MIESIĘCZNY DOCHÓD NA OSOBĘ (W ZŁ)	DOTACJA (% KOSZTÓW KWALIFIKOWANYCH)	ROCZNY DOCHÓD WNIOSKODAWCY (W ZŁ)
I	do 600	do 90%	nie dotyczy
II	601-800	do 80%	nie dotyczy
III	801-1000	do 67%	nie dotyczy
IV	1001-1200	do 55%	nie dotyczy
V	1201-1400	do 43%	nie dotyczy
VI	1401-1600	do 30%	nie dotyczy
VII	powyżej 1600	do 18%	do 85 528
VII	powyżej 1600	do 15%	od 85 528 do 125 528
VII	powyżej 1600	0%	powyżej 125 528

Źródło: Ministerstwo Środowiska



W ramach podatkowej ulgi termomodernizacyjnej można odliczyć od dochodu (przychodu) maksymalnie 53 tys. zł.

Na pomoc w termomodernizacji domów mogą liczyć osoby dotknięte problemem ubóstwa energetycznego.



Co prawda z podatkowej ulgi termomodernizacyjnej nie mogą skorzystać właściciele mieszkań w budynkach wielorodzinnych. Mogą oni jednak zaoszczędzić korzystając z obniżonej stawki w podatku VAT. Zakup usługi termomodernizacji wraz z materiałami może być opodatkowany stawką VAT w wysokości 8%. Dodajmy, że normalnie materiały budowlane co do zasady są opodatkowane stawką 23%.

Na tym wsparcie termomodernizacji domów się nie kończy. Nowelizacja ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów²³ wprowadziła do niej rozwiązania, które umożliwiają wymianę lub likwidację niespełniających standardów emisyjnych urządzeń grzewczych oraz termomodernizację domów jednorodzinnych zamieszkiwanych przez osoby dotknięte problemem ubóstwa energetycznego.

Takie osoby nie muszą finansować termomodernizacji swojego domu. 70% kosztów w formie dopłat pokryje Fundusz Termomodernizacji i Remontów przy Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK), zaś resztę - gminy. Warto też wspomnieć, że w ramach walki ze smogiem rząd wprowadził świadectwa jakości paliw i określił parametry paliw stałych,²⁴ czyli np. węgla.

Komplementarnie do działań mających na celu zwiększenie efektywności energetycznej budynków, Rada Mieszkalnictwa rekomenduje rozwiązania mające na celu poprawę stanu technicznego istniejących mieszkań. Rząd przyjął kolejną nowelizację ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów.²⁵ Nowelizacja przewiduje m.in.:

- poprawę stanu technicznego budynków wybudowanych w technologii wielkopłytywowej, poprzez dofinansowanie 50%

kosztów montażu kotew wzmacniających warstwę fakturującą;

- poprawę stanu technicznego budynków gminnych, zamieszkiwanych przez osoby najuboższe, poprzez dofinansowanie 50% (w przypadku budynków zabytkowych 60%) kosztów remontu tych budynków;
- promowanie łączenia inwestycji termomodernizacyjnych z instalowaniem odnawialnych źródeł energii takich jak ogniwa fotowoltaiczne lub turbiny wiatrowe (premia termomodernizacyjna wynosząca 21% kosztów termomodernizacji).

Termomodernizacja budynków, przyłączenie ich do sieci ciepłowniczych, wymiana źródeł ciepła będą również przedmiotem dofinansowania w ramach negocjowanego aktualnie budżetu Unii Europejskiej w perspektywie finansowej 2021-2027.

²³ Ustawa z dnia 6 grudnia 2018 r. o zmianie ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2019 r. poz. 51).

²⁴ Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o zmianie ustawy o systemie monitorowania i kontrolowania jakości paliw oraz ustawy o Krajowej Administracji Skarbowej (Dz.U. z 2018 r. poz. 1654).

²⁵ Projekt ustawy o zmianie ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów.

70% kosztów termomodernizacji domu pokrywa Fundusz Termomodernizacji i Remontów przy Banku Gospodarstwa Krajowego, zaś resztę - gmina.



Rząd zamierza wspierać termomodernizację i remonty bloków z wielkiej płyty.

Specustawa mieszkaniowa przyspiesza wykorzystanie gruntów pokolejowych, powojkowych i przemysłowych.

9. PRZYSPIESZENIE PROCEDUR ADMINISTRACYJNYCH

Rada Mieszkalnictwa zaleciła uproszczenie procedur poprzedzających uzyskiwanie pozwolenia na realizację inwestycji mieszkaniowej, szczególnie w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego. W efekcie powstała ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, zwana powszechnie specustawą mieszkaniową.²⁶ Pozwala ona „uruchamiać” grunty, które dotąd nie były brane pod uwagę przy budownictwie mieszkaniowym, w tym grunty rolne w granicach miast, a także pokolejowe, powojkowe

i przemysłowe. Ustawa będzie obowiązywała do końca 2028 r. Należy podkreślić, że aby skorzystać z uproszczonej ścieżki specustawy mieszkaniowej inwestor musi spełnić szereg ustawowych warunków, w tym dotyczących standardów urbanistycznych. Ponadto inwestycja nie może być sprzeczna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. A co najważniejsze, na realizację inwestycji w trybie specustawy mieszkaniowej musi zgodzić się rada gminy. Taka decyzja musi zaś być poprzedzona konsultacjami społecznymi.

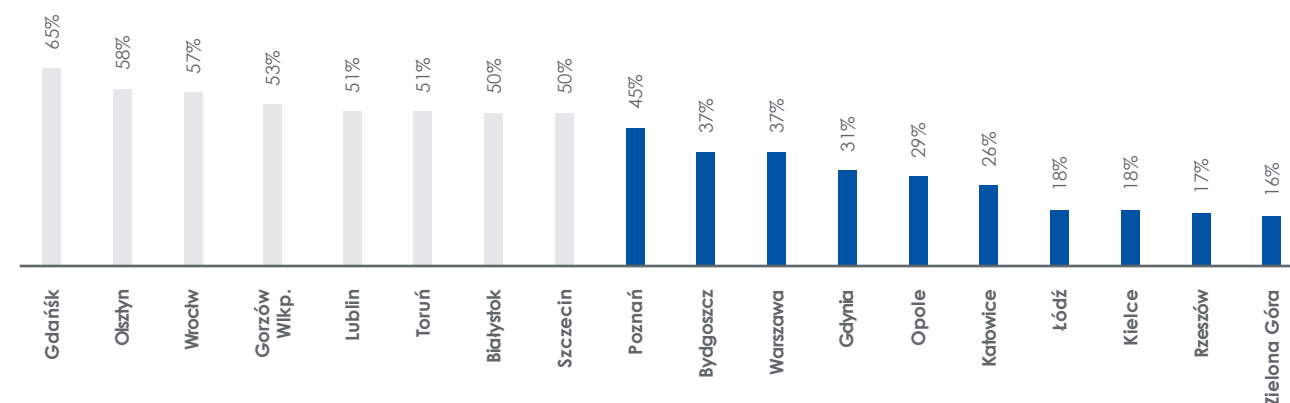
Inwestorzy mogą też jednak budować w oparciu o plan zagospodarowania przestrzennego (wtedy wystarczy pozwolenie na budowę), albo – jeśli takiego planu nie ma – decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Niestety, to właśnie te decyzje są główną przyczyną chaosu przestrzennego.

Zmiany systemowe, które wprowadzają m.in. porozumienie urbanistyczne inwestora z samorządem zawiera projekt całkowicie nowej ustawy o planowaniu przestrzennym, który przygotowuje Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju.

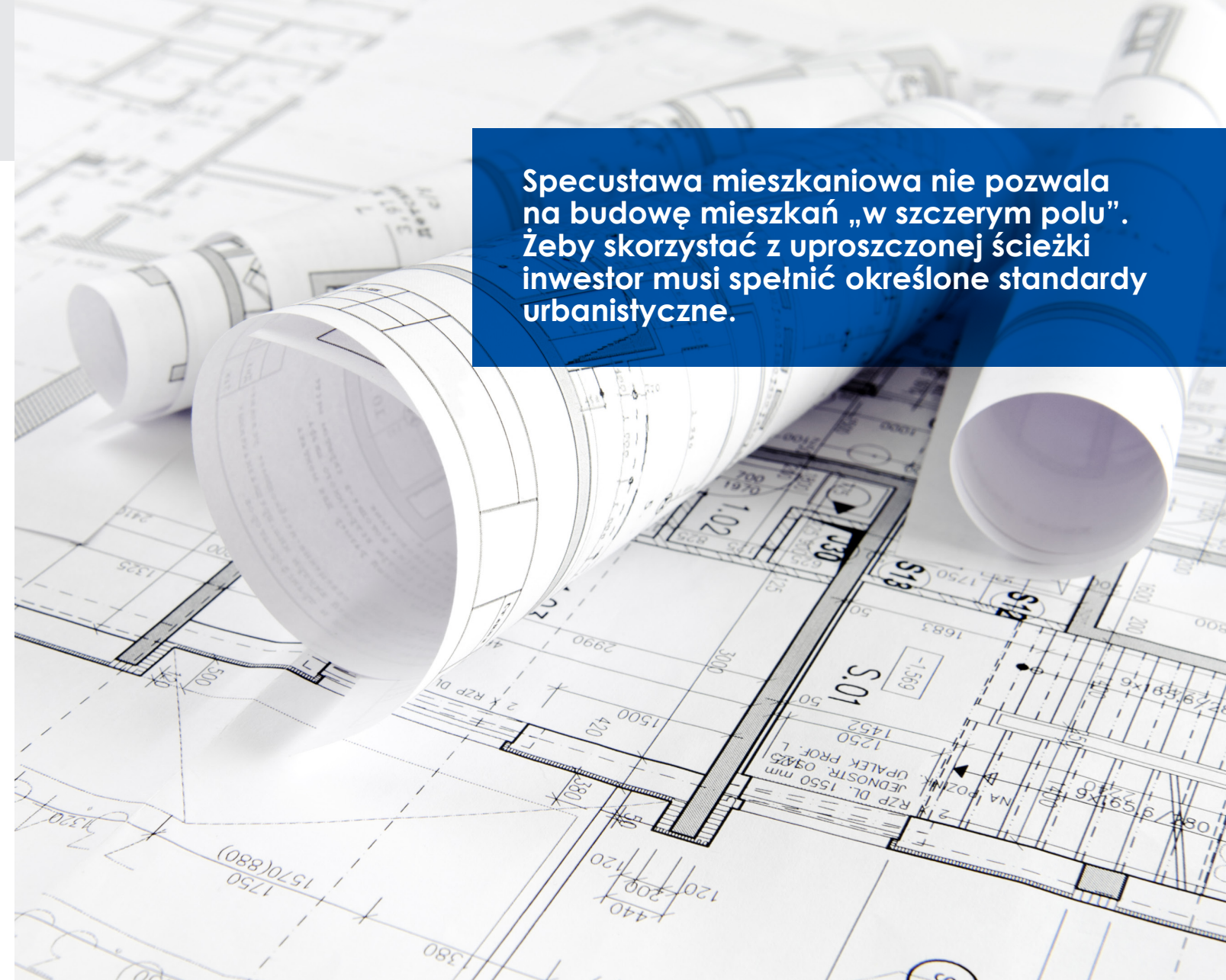
²⁶ Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2018 r. poz. 1496).

Pokrycie miast miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (2017)

Źródło: PZFD



Specustawa mieszkaniowa nie pozwala na budowę mieszkań „w szarym polu”. Żeby skorzystać z uproszczonej ścieżki inwestor musi spełnić określone standardy urbanistyczne.



Ponadto w resorcie powstał już projekt nowelizacji Prawa budowlanego, który ma uprościć i przyspieszyć procedury budowlane (projekt przyjął już Komitet Stały Rady Ministrów).

Zmiany będą sprzyjać przyłączeniu nowych inwestycji do sieci elektroenergetycznych, gazowych, ciepłowniczych, wodociągowych i kanalizacyjnych. Pojawią się konkretne terminy dla przedsiębiorstw przedłużających podłączenie, których przekroczenie spowoduje naliczenie kar.

Budujący będą składać mniej dokumentów na etapie składania

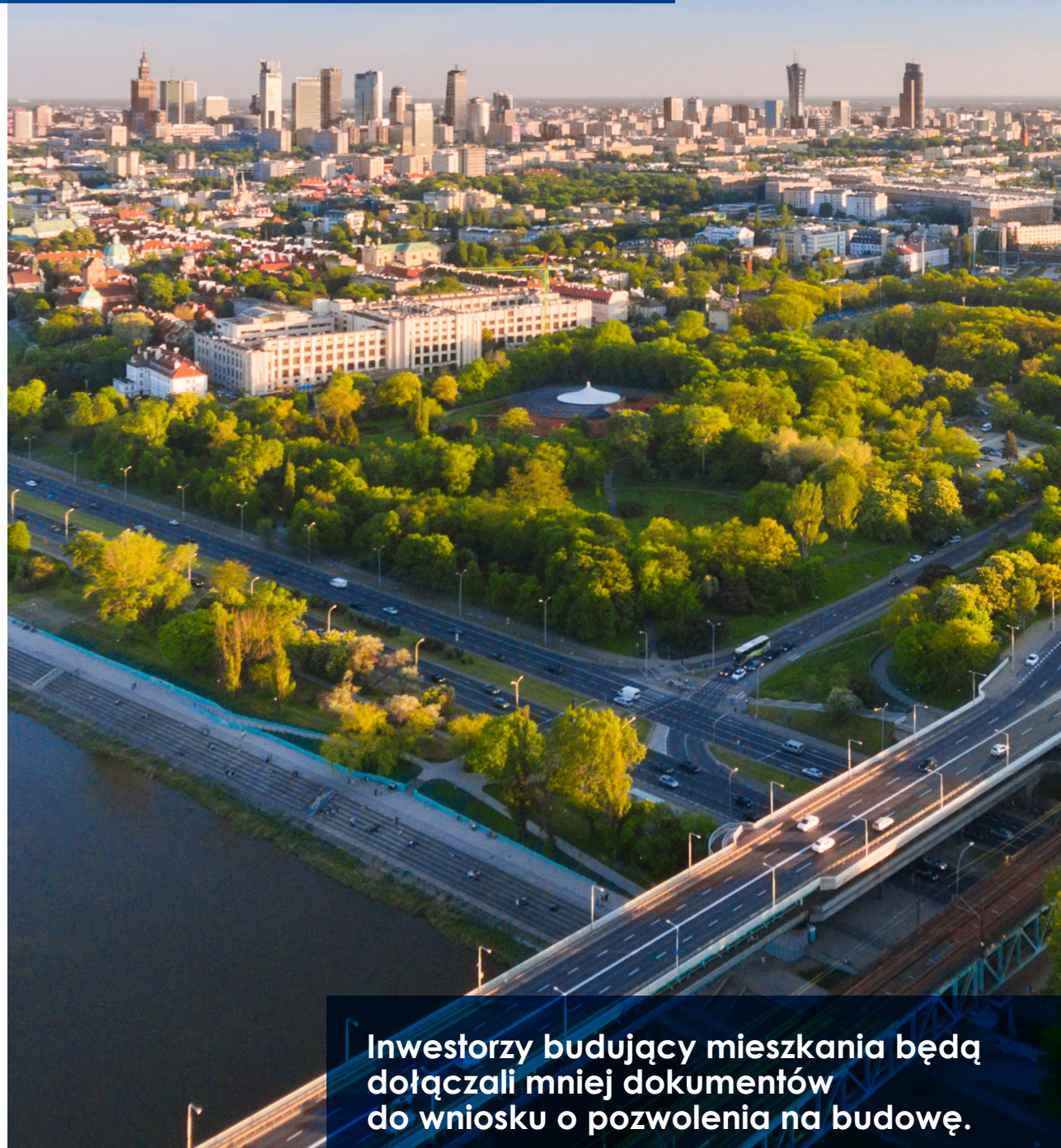
wniosku o pozwolenia na budowę lub zgłoszenie. Do wniosku będzie dołączana tylko część obecnego projektu budowlanego.

Po zmianach będzie się on składał z projektu zagospodarowania działki lub terenu (usytuowanie, układ komunikacyjny, informacja o obszarze oddziaływania obiektu), projektu architektoniczno-budowlanego (układ przestrzenny, projektowane rozwiązania techniczne i materiałowe) oraz projektu technicznego (opis konstrukcji, instalacji, charakterystyka energetyczna). Projekt techniczny będzie trzeba złożyć w urzędzie razem z wnioskiem

o udzielenie pozwolenia na użytkowanie lub zgłoszeniem zakończenia robót.

Projekt ustawy zakłada wprowadzenie granicznego, pięcioletniego terminu dla stwierdzenia nieważności decyzji pozwolenia na budowę i decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Do tej pory było tak, że nieważność decyzji o pozwoleniu na budowę można było stwierdzić wiele lat po tym jak budynek już powstał i był użytkowany. Prowadziło to do niepewności prawnej. Nowe rozwiązania sprawią, że po 5 latach od doręczenia lub ogłoszenia decyzji nie będzie można już jej podważyć.

Na realizację inwestycji w trybie specustawy mieszkaniowej musi zgodzić się rada gminy.



Inwestorzy budujący mieszkania będą dołączali mniej dokumentów do wniosku o pozwolenia na budowę.

10. ZWIĘKSZANIE PODAŻY GRUNTÓW

Rada Mieszkalnictwa zdaje sobie sprawę, że dalszy rozwój budownictwa mieszkaniowego zależy w dużym stopniu od podaży gruntów budowlanych. Deweloperzy skarżą się, że jest ona niewystarczająca. Jako jeden z powodów często wymieniane jest ograniczenie w 2016 r. obrotu gruntami rolnymi.²⁷ Problem w tym, że stanowią one znaczną część obszaru wielu miast.

Warto jednak przypomnieć, że po wejściu Polski do Unii Europejskiej średnia cena gruntów w prywatnym obrocie wzrosła

o prawie 600%. Było to m.in. skutkiem zakupów spekulacyjnych. Po wprowadzeniu ograniczeń ziemia nadal drożeje, ale wolniej, bo w tempie jednocyfrowym.

Należy podkreślić, że ograniczenia w obrocie nie dotyczą gruntów rolnych objętych planem zagospodarowania przestrzennego, który przewiduje na tym terenie zabudowę, np. mieszkaniową. Ale ponieważ w ostatnich latach gwałtownie wzrosły ceny gruntów inwestycyjnych oraz ich udział w wartości inwestycji deweloperskich, Rada Mieszkalnictwa

zarekomendowała stopniową liberalizację handlu gruntami rolnymi w miastach.

I tak, wspomniana wcześniej specustawa mieszkaniowa umożliwiła wykorzystanie gruntów rolnych pod budowę mieszkań w programie Mieszkanie Plus.²⁸ Ponadto 26 czerwca 2019 r. weszła w życie nowelizacja ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, która umożliwiła swobodny obrót gruntami rolnymi o powierzchni nie przekraczającej 1 ha.²⁹

²⁷ Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2016 r. poz. 585).

²⁸ Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2018 r. poz. 1496, Dz.U. z 2019 r. poz. 630).

²⁹ Ustawa z dnia 26 kwietnia 2019 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2019 r. poz. 1080).

Od 26 czerwca 2019 r. nie ma ograniczeń w obrocie gruntami rolnymi do 1 ha.



11. GRUNT TO WŁASNOŚĆ

Na ustawę o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów³⁰ czekało od dawna ok. 2,5 mln właścicieli mieszkań i domów. Co rok płacili oni opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu w wysokości 1% jego wartości. Wielu użytkowników wieczystych, zwłaszcza w największych aglomeracjach, traktowało tę opłatę jak haracz. Oburzenie budził sposób wyceniania gruntów, a w efekcie wysokość podwyżek

opłaty. Rada Mieszkalnictwa zaleciła więc jak najszybsze rozwiązanie tego problemu.

Od 1 stycznia 2019 wszyscy, którzy w Polsce posiadają mieszkanie albo dom, stali się ich pełnymi właścicielami gruntu. Z przekształcenia skorzystali także właściciele lokali handlowych i usługowych w budynkach wielorodzinnych.

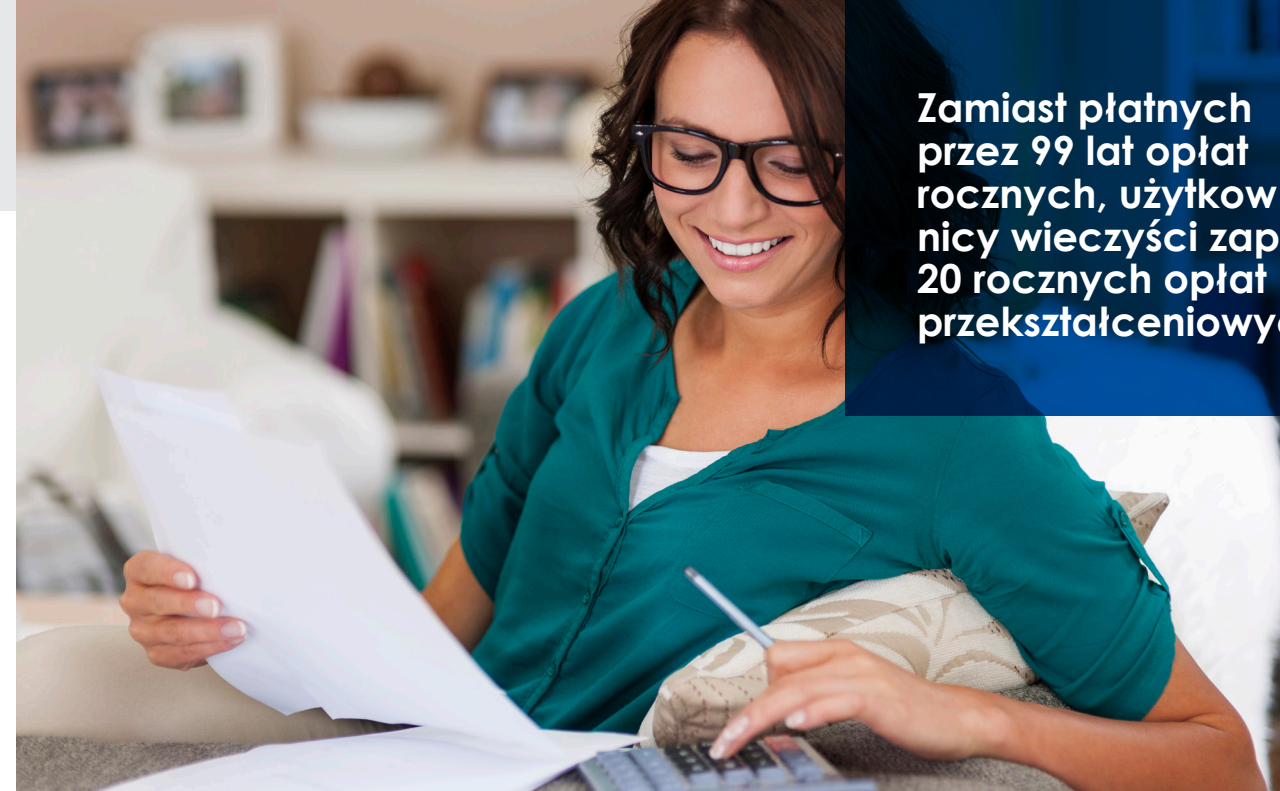
Korzyści to nie tylko brak aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, ale i atrakcyjne

warunki przekształcenia - 20 rocznych opłat przekształceniowych zamiast płatnych przez 99 lat opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Na gruntach Skarbu Państwa w przypadku jednorazowej spłaty należności ustawa gwarantuje bonifikatę w wysokości 60%. Na gruntach samorządowych istnieje możliwość ustanowienia korzystniejszych ulg z tego tytułu, z czego wiele gmin korzysta.

³⁰ Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2019 r. poz. 916).



Od 1 stycznia 2019 r. ok. 2,5 mln właścicieli mieszkań i domów stało się właścicielami gruntu, na którym one stoją.



Zamiast płatnych przez 99 lat opłat rocznych, użytkownicy wieczystości zapłacą 20 rocznych opłat przekształceniowych.



W niektórych miastach bonifikaty od wpłaconej jednorazowo opłaty przekształceniowej sięgają 98%.

W niektórych miastach bonifikaty sięgają 98%. W takich przypadkach Skarb Państwa też podwyższa bonifikaty do poziomu obowiązującego w gminie. W praktyce największe problemy sprawiła

gminom procedura wydawania zaświadczeń o przekształceniu. Rada Mieszkalnictwa zaleciła więc jej usprawnienie. Ponadto w nowelizacji ustawy, która weszła w życie 15 sierpnia 2019 r. przyznana

została 99% bonifikata od jednorazowej opłaty przekształceniowej osobom z niepełnosprawnością oraz rodzin wielodzietnym i inwalidom wojennym i wojskowym.³¹

³¹ Ustawa z dnia 13 czerwca 2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2019 r. poz. 1309).

12. DOSTĘPNOŚĆ PLUS

Rząd przyjął też program Dostępność Plus. Samorządy i spółdzielnie mieszkaniowe mogą liczyć na tanie i częściowo umarzalne pożyczki na likwidację już istniejących barier w budynkach. Chodzi o montaż wind, wideofonów, podjazdów czy specjalnych czujników.

Szacuje się, że nawet 30% społeczeństwa może mieć trwałe lub czasowe ograniczenia w mobilności czy percepcji (np. ludzie poruszający się przy pomocy kul, lasek, balkoników, protez, wózków inwalidzkich), niesłyszący,

niedowidzący, z trudnościami manualnymi i poznawczymi (na przykład po udarze, chorujący na Alzheimera), kobiety w ciąży, osoby z wózkiem dziecięcym, z ciężkim bagażem oraz słabsze fizycznie, mające trudności w poruszaniu się itp. Polskie społeczeństwo się zmienia – jest coraz starsze. Obecnie w Polsce żyje prawie 9 mln osób powyżej 60. roku życia. W 2030 roku będzie ich 10,7 mln i będą stanowić blisko 30% ludności. Dlatego program Dostępność Plus jest tak bardzo potrzebny.

Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju podpisało umowę z BGK w tej sprawie. Nisko oprocentowane pożyczki z możliwością częściowego umorzenia są adresowane głównie do urzędów, szkół, przychodni oraz spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych.

Z takich pożyczek będą też jednak mogły skorzystać szkoły wyższe, jednostki naukowe, instytucje kultury czy właściciele wielorodzinnych budynków mieszkalnych.

Budżet programu w 2019 r., czyli w okresie pilotażu, wyniesie 4 mln zł. Pieniądze pochodzą ze spłat pożyczek unijnych udzielanych w latach 2007-2013. W ciągu najbliższych pięciu, sześciu lat z tego samego źródła program zasilony

będzie kwotą prawie 120 mln zł. Ponadto projekt ustawy o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, który trafił właśnie do Sejmu, przewiduje uruchomienie Funduszu Dostępności. A to stworzy warunki dla

uruchomienia kolejnych 320 mln zł z budżetu państwa w perspektywie 10 lat oraz ok. 400 mln zł z Solidarnościowego Funduszu Wsparcia Osób Niepełnosprawnych w tym samym czasie.



Na tanie i częściowo umarzalne pożyczki na likwidację już istniejących barier w budynkach rząd zamierza przeznaczyć w perspektywie 10 lat nawet kilkaset milionów złotych.

13. BIBLIOGRAFIA

- Zarządzenie Nr 11 Prezesa Rady Ministrów z dnia 29 stycznia 2018 r. w sprawie Rady Mieszkalnictwa (M.P. z 2018 r. poz. 129), zmienione Zarządzeniem Nr 251 Prezesa Rady Ministrów z dnia 27 grudnia 2018 r. zmieniające zarządzenie w sprawie Rady Mieszkalnictwa (M.P. z 2018 r. poz. 1282).
- Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 3 i ust. 2 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o Radzie Ministrów (Dz.U. z 2019 r. poz. 1171).
- Ustawa z dnia 26 stycznia 2018 r. o zmianie ustawy o działach administracji rządowej (Dz.U. z 2018 r. poz. 379).
- Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 19 stycznia 2018 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Inwestycji i Rozwoju (Dz.U. z 2018 r. poz. 175).
- Exposé premiera Mateusza Morawieckiego wygłoszone w Sejmie 12 grudnia 2017 r. (<https://bit.ly/2zqVkJOL>).
- Habitat for Humanity Poland – wyniki badań opinii publicznej „Problemy mieszkaniowe Polek i Polaków oraz ocena istniejących rozwiązań” (badanie zrealizowane w dniach 18-19.01.2018 metodą CATI przez instytut badawczy IBRIS).
- Uchwała Nr 115/2016 Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 r. w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego (<https://bit.ly/2KOfzbx>).
- Expander „Które banki udzielą kredytu mimo umowy o dzieło lub zlecenie” (<https://bit.ly/2TbE7Py>).
- Eurostat „When are they ready to leave the nest?” (<https://bit.ly/33gR3YR>).
- GUS – „Gospodarka mieszkaniowa w latach 2013–2017” (<https://bit.ly/2KkJFUX>).
- Obserwatorium Polityki Miejskiej Instytutu Rozwoju Miast i Regionów (IRMiR) – „Raport o stanie polskich miast. Mieszkalnictwo społeczne” (<https://bit.ly/2KBjECH>).
- Ustawa z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 r. poz. 756).
- RPO – „Podstawowe problemy krajowej polityki mieszkaniowej dotyczącej osób o najniższych dochodach - wystąpienie generalne do premier Beaty Szydło” (<https://bit.ly/2Yw3Xnn>).
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz.U. z 2018 r. poz. 2363).
- Ustawa z dnia 13 czerwca 2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2019 r. poz. 1309).
- Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz.U. z 2018 r. poz. 1540).
- Art. 21 ust. 1 pkt 145 ustawy z dnia 26 lipca o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1387, z późn. zm.).
- Instytut Ekonomii Środowiska i Inicjatywa Efektywna Polska, Raport „Efektywność energetyczna w Polsce. Przegląd 2017” (<https://bit.ly/2ZCsVxB>).
- 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 fizyczne (Dz.U. z 2018 r. poz. 2246).
- Rozporządzenie ministra inwestycji i rozwoju z dnia 21 grudnia 2018 r. w sprawie określenia wykazu rodzajów materiałów budowlanych, urządzeń i usług związanych z realizacją przedsięwzięć termomodernizacyjnych (Dz.U. z 2018 r. poz. 2489).
- Ustawa z dnia 6 grudnia 2018 r. o zmianie ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2019 r. poz. 51).
- Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o zmianie ustawy o systemie monitorowania i kontrolowania jakości paliw oraz ustawy o Krajowej Administracji Skarbowej (Dz.U. z 2018 r. poz. 1654).
- Projekt ustawy o zmianie ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów (<https://bit.ly/2qATXcf>).
- Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2018 r. poz. 1496).
- Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2016 r. poz. 585).
- Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2018 r. poz. 1496, Dz.U. z 2019 r. poz. 630).
- Ustawa z dnia 26 kwietnia 2019 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2019 poz. 1080).
- Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2019 r. poz. 916)

