Projekt

USTAWA

z dnia ... 2025 r.

zmieniająca ustawę 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

Art. 1. W ustawie 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. poz. 756, z 2019 r. poz. 1309, z 2021 r. poz. 11, z 2022 r. poz. 1561, z 2023 r. poz. 1114 oraz z 2024 r. poz. 1473) w art. 21 w ust. 1:

1) we wprowadzeniu do wyliczenia wyrazy „7210 mln zł” zastępuje się wyrazami „8210 mln zł”;

2) w pkt 8 wyrazy „1000 mln zł” zastępuje się wyrazami „2000 mln zł”.

Art. 2. ustawa wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia.

UZASADNIENIE

Potrzeba i cel wydania ustawy

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych obywateli, których nie stać na budowę domu lub zakup mieszkania, to jedno z ważniejszych zadań państwa. Jego realizacja wiąże się z ponoszeniem wydatków ze środków publicznych w różnych formach i procedurach. Szczególnie efektywne jest w tym zakresie dotowanie budownictwa komunalnego oraz mieszkań przeznaczanych na wynajem w ramach budownictwa społecznego. Obowiązujące ustawodawstwo przewiduje szereg rozwiązań pozwalających przekazywać środki publiczne beneficjantom zwiększającym zasób mieszkaniowy. Niewystarczające są jednak środki jakie w ramach tych regulacji mogą być przekazywane. Celem ustawy jest zwiększenie liczby mieszkań powstających w ramach społecznych form budownictwa poprzez zwiększenie określonych na poziomie ustawowym limitów wydatków budżetowych na ten cel. Przedkładany projekt spowoduje zwiększenie wydatków z przeznaczeniem na prowadzony w Banku Gospodarstwa Krajowego Fundusz Dopłat, utworzony na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1368 i 1473). Zasady udzielania finansowego wsparcia zostały określone w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304). Wnioskodawcy proponują zwiększenie limitu wydatków z Funduszu Dopłat w roku 2025 o kwotę miliarda złotych, co w sposób zasadniczy poprawi efektywność pomocy państwa w budownictwie komunalnym i społecznym.

Rzeczywisty stan w dziedzinie, która ma być unormowana

Konieczność zasilenia dodatkowymi środkami Funduszu Dopłat podyktowana jest malejącym odsetkiem kwot wypłaconego z Funduszu Dopłat wsparcia, o jakie wnioskują samorządy na realizację inwestycji mieszkaniowych. W 2023 r. na 737 złożonych wniosków do Funduszu Dopłat na wsparcie kwotą 2,9 mld zł celem realizacji 15 705 lokali mieszkalnych finansowanie otrzymało jedynie 429 wniosków na kwotę 1,9 mld zł celem realizacji 10 259 lokali. Oznacza to, że pozytywną decyzję otrzymało jedynie 58% wniosków, a wypłacono 66% wnioskowanej kwoty. W 2024 r. na 473 złożonych wniosków do Funduszu Dopłat na wsparcie kwotą 2,4 mld zł celem realizacji 11 662 lokali, finansowanie otrzymało 314 wniosków na kwotę 1,1 mld zł celem realizacji 6 137 lokali. Tym samym, co prawda wzrosła liczba pozytywnie rozpatrzonych wniosków (do 66% wniosków), ale znacząco spadł odsetek wypłaconych kwot (46% wnioskowanej wartości), a co za tym idzie także odsetek mieszkań, które dzięki dofinansowaniu powstaną.

Należy założyć, że liczba wniosków, które napłyną do Funduszu Dopłat w 2025 r., będzie zapewne większa niż w latach ubiegłych na skutek zamknięcia z końcem 2024 r. Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa (RFRM). W latach 2021-2024 wypłaty z RFRM wsparły kwotą około 3,4 mld zł realizację inwestycji w formie społecznego budownictwa czynszowego przez blisko 650 gmin. Dzięki uzyskanej pomocy finansowej gminy planują budowę prawie 40 tys. mieszkań o wartości przeszło 16 mld zł. Bez dodatkowego wsparcia z Funduszu Dopłat większość tych projektów zostanie jednak wstrzymana ze względu na niewystarczające dofinansowanie. Maksymalna pula wniosków, jakie gminy mogą złożyć do Funduszu Dopłat na kontynuowanie inwestycji, których rozpoczęcie zostało sfinansowane z RFRM, wynosi około 7,5 mld zł. Oznacza to, że bez dodatkowych środków w Funduszu Dopłat liczba odrzucanych wniosków wzrośnie. Ponadto, z początkiem 2025 r. wysokość wsparcia grantowego z Funduszu Dopłat na realizację inwestycji w formule społecznego budownictwa czynszowego wzrośnie do 45% kosztów przedsięwzięcia z 35% w latach ubiegłych. Tym samym bez dodatkowych środków w Funduszu Dopłat wartość odrzucanych kwot wsparcia, o które będą się ubiegać gminy, wzrośnie. Przy pozostałych czynnikach niezmienionych, jest to równoznaczne ze spadkiem liczby nowo wybudowanych lokali mieszkalnych.

Należy przy tym pamiętać, że zasilanie Funduszu Dopłat automatycznie powiększa dostępność środków na wszystkie formy społecznie potrzebnego budownictwa w proporcjach: 50% na różne formy społecznego budownictwa czynszowego, 45% na budowę i remonty zasobu mieszkaniowego gminy oraz pomieszczeń zakwaterowania tymczasowego, a 5% na tworzenie komunalnej infrastruktury technicznej i społecznej. Oznacza to, że zwiększone zapotrzebowanie na środki z Funduszu Dopłat dla społecznego budownictwa czynszowego przekładają się na konieczność proporcjonalnie większego zasilenia całego Funduszu Dopłat tak, aby odsetek wniosków odrzucanych nie wzrósł.

Szacuje się, że przy obecnych kosztach budownictwa mieszkaniowego oraz strukturze wydatków z Funduszu Dopłat jego zasilenie dodatkową kwotą 1 mld zł pozwoli na wsparcie budowy 1,6 tys. lokali z mieszkaniowego zasobu gminy oraz ponad 3,2 tys. lokali mieszkalnych w formule społecznego budownictwa czynszowego, co nie będzie możliwe bez przyjęcia proponowanego projektu.

Wejście w życie ustawy nie wymaga wydania aktów wykonawczych.

Projekt jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.