

28 grudnia br. Rada Ministrów przyjęła projekt ustawy o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw, przedłożony przez ministra infrastruktury i budownictwa.

Projekt nowelizacji ustawy jest elementem Narodowego Programu Mieszkaniowego, przyjętego przez rząd we wrześniu 2016 r.

Jak czytamy w komunikacie wydanym po posiedzeniu, program koncentruje się na wsparciu mieszkaniowym kierowanym do osób o niskich i przeciętnych dochodach, które dotychczas nie mogły znaleźć mieszkania o dostępnym dla nich czynszu.

W projekcie zaproponowano powiązanie terminu przekazywania środków budżetowych (wykorzystując formę rezerwy celowej) z deklarowanymi przez inwestorów terminami wypłaty finansowego wsparcia. Co zapewnić ma realną reakcję na potrzeby inwestycyjne gmin dotyczące budownictwa komunalnego. Chodzi o możliwość sfinansowania inwestycji mieszkaniowych na poziomie pokrywającym szacowany deficyt lokali komunalnych.

Zgodnie z projektem, w związku z likwidacją odrębnej funkcjonalnie części mieszkaniowego zasobu gminy, jaką stanowią lokale socjalne – gminy oraz jednoosobowe spółki gminne, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego dotyczącego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, będą mogły ubiegać się o uzyskanie finansowego wsparcia na budowę lokali komunalnych. Będzie to możliwe bez dotychczasowego warunku wydzielenia z mieszkaniowego zasobu gminy odpowiedniego zasobu lokali socjalnych. Jak czytamy w komunikacie, rozwiązanie to pozwoli gminom na prowadzenie bardziej elastycznej polityki mieszkaniowej, przy jednoczesnych korektach przepisów zapewniających społeczne wykorzystanie nowo tworzonych zasobów komunalnych, w tym w szczególności mieszkań dla osób i rodzin najuboższych.

W projekcie doprecyzowano także możliwość ubiegania się o finansowe wsparcie na realizację przedsięwzięcia polegającego na remoncie lub przebudowie budynku mieszkalnego, który ze względu na zły stan techniczny został wyłączony z użytkowania lub zakazano jego użytkowania. Umożliwiono także gminie lub jednoosobowej spółce gminnej kupno udziału w budynku mieszkalnym.

Zaproponowano objęcie wsparciem tworzenie tymczasowych pomieszczeń, które przeznacza się na wynajem w przypadku realizacji wyroku o eksmisji z lokalu. Dotyczyć to będzie sytuacji, w których dłużnikowi nie zostało przyznane przez sąd prawo do umowy najmu socjalnego.

Finansowym wsparciem objęte mają być także remonty lub przebudowy istniejących noclegowni i schronisk dla bezdomnych oraz przedsięwzięcia, w wyniku których powstaną ogrzewalnie.

Ważnym rozwiązaniem jest umożliwienie jednoczesnego finansowania tych samych przedsięwzięć ze środków Unii Europejskiej oraz udzielanie im wsparcia na podstawie znowelizowanych przepisów ustawy. Inwestor będzie mógł skorzystać z tego rozwiązania pod warunkiem, że wsparcie nie będzie obejmować tych samych kosztów przedsięwzięcia, które finansowane są już ze środków unijnych.

Zaproponowano nowy instrument bezzwrotnego wsparcia finansowego, udzielanego na tworzenie lokali

mieszkalnych na wynajem, przeznaczonych dla osób o niższych dochodach, tj. takich, które uzyskują dochody zbyt niskie, by zaspokajać potrzeby mieszkaniowe w warunkach komercyjnych i w systemie najmu mieszkań oferowanych na zasadach rynkowych (w tym z opcją dochodzenia do własności), a zarazem zbyt wysokie, aby ubiegać się o lokal komunalny. Chodzi o bezzwrotne finansowe wsparcie udzielane gminom i związkom międzygminnym na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na udziale gminy i związku międzygminnego w kosztach tworzenia lokali przez innego inwestora.

Zgodnie z przyjętymi założeniami na realizację programu w latach 2018-2025 zaplanowano kwotę 6.210 mln zł, która zasili Fundusz Dopłat w poszczególnych latach.

Wprowadzono możliwość weryfikacji przez wynajmującego dochodów najemców mieszkań wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego i związanej z tym adekwatnej podwyżki czynszu najmu (będzie to dotyczyć sytuacji, w której najemca osiąga dochody przekraczające progi dochodowe ustalone przez wynajmującego). Zasada ta ma jednak dotyczyć wyłącznie umów najmu zawieranych po wejściu w życie nowelizowanej ustawy.

W katalogu opłat, z tytułu których zaległości mogą być podstawą wypowiedzenia stosunku prawnego, uwzględniono opłaty za dostawę mediów do lokalu opłacane za pośrednictwem właściciela. Rozwiązanie to powinno przyczynić się do bieżącego płacenia przez lokatorów należności za otrzymywane – za pośrednictwem właściciela – dostawy mediów do lokali.

Umożliwiono rozwiązanie umowy najmu w sytuacji, gdy najemca ma tytuł prawny do innego lokalu nie tylko w tej samej miejscowości, ale również w miejscowości pobliskiej. Powinno to przyczynić się do wyeliminowania przypadków zajmowania mieszkań gminnych przez osoby, które równocześnie posiadają tytuł prawny do innego lokalu (niekiedy nawet do domu). Nowe przepisy mają pozwolić gminom na odzyskanie dodatkowych lokali mieszkalnych i ich przeznaczenie dla najbardziej potrzebujących.

Nawiązanie najmu zależeć będzie nie tylko od dochodów danej osoby, ale również od jej stanu majątkowego. Rozwiązanie to dotyczyć będzie nowych umów najmu.

Wprowadzono najem socjalny lokali mieszkalnych. Oznacza to rezygnację ze stosowania pojęcia „lokal socjalny” oraz rezygnację z konieczności wydzielania tych lokali z mieszkaniowego zasobu gminy. Stosowanie najmu socjalnego będzie polegać na tym, że gmina będzie mogła każdy lokal spełniający wymogi ustawowe wynająć lub podnająć w ramach najmu socjalnego, co powinno zmniejszyć skalę problemów związanych z niedoborem lokali socjalnych.

Nowe prawo powinno wejść w życie 1 marca 2018 r., z wyjątkiem niektórych przepisów, które zaczną obowiązywać w innych terminach – zmiany dotyczące zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wejdą w życie po 12 miesiącach od daty ogłoszenia ustawy w Dzienniku Ustaw.

*Źródło: KPRM*