

W Polsce 165 tys. gospodarstw domowych czeka na mieszkanie. W opinii obecnego rządu samorządy gminne powinny dysponować możliwościami zaspokojenia wszystkich tych potrzeb. Ma to zapewnić *Narodowy Program Mieszkaniowy*. Po niemal roku od jego uchwalenia Rada Ministrów zapoznała się z informacją o jego realizacji. Głównym celem programu jest zwiększenie dostępu do mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych. Najważniejsze działania przewidziane w programie składają się na pakiet znany pod nazwą *Mieszkanie plus*.

Budownictwo na wynajem na gruntach samorządowych i Skarbu Państwa

Pilotaż tego rozwiązania jest aktualnie prowadzony przez spółkę BGK Nieruchomości SA. Podmioty zainteresowane współpracą (samorządy gminne, deweloperzy, podmioty posiadające grunty pod zabudowę mieszkaniową) kierują bezpośrednio ofertę współpracy do spółki. Przygotowywanych jest obecnie ponad 10 tys. mieszkań na wynajem, z czego ponad 1,2 tys. jest już w budowie: w Białej Podlaskiej, Jarocinie, Gdyni, Pruszkowie i Wałbrzychu.

Krajowy Zasób Mieszkaniowy

Rozwinięci pilotażu ma być możliwe dzięki ustanowieniu *Krajowego Zasobu Mieszkaniowego*. 27 lipca Senat przyjął bez poprawek *ustawę o Krajowym Zasobie Nieruchomości*. Po wejściu jej w życie będzie możliwe wykorzystanie do budownictwa na wynajem (w tym z opcją dojścia do własności) gruntów Skarbu Państwa. Ustawa zakłada społeczne kryteria wyboru najemców, ograniczenie wysokości czynszów i gwarancję stabilności czynszu na dostępnym poziomie oraz prawo dojścia do własności. Na rozpoczęcie działalności przez KZN w latach 2017-2019 trzeba będzie przeznaczyć z budżetu państwa 200 mln zł.

Nieruchomości Skarbu Państwa, wchodzące w skład zasobu, przeznaczone będą pod budowę mieszkań o tzw. atrakcyjnym czynszu. Jego wysokość będzie określana w rozporządzeniu. Mieszkania przekazywane mają być w formule najmu lub najmu z opcją dojścia do własności. Zadaniem KZN będzie nadzorowanie najmu, a w szczególności wysokości czynszów tak, aby opłaty ponoszone przez najemców nie przekraczały wysokości określonych w przepisach wydanych na podstawie tej ustawy. Za naruszenie wymogów dotyczących wysokości czynszu przewidziano kary administracyjne. Krajowy Zasób Nieruchomości ma również dbać o spełnianie warunków dotyczących powierzchni mieszkań przeznaczonych na wynajem w danej inwestycji, wysokość opłat eksploatacyjnych oraz warunki zawierania i wypowiedzania umów najmu. Za jego pośrednictwem będą dokonywane nabory najemców, natomiast katalog kryteriów naboru wskazano w ustawie. Działalność Krajowego Zasobu Nieruchomości będzie stanowiła fundament realizacji Narodowego Programu Mieszkaniowego.

KZN będzie udostępniał nieruchomości w celu budowy mieszkań o czynszu normowanym, umożliwiając najem lub nabycie tych mieszkań osobom obecnie nie posiadającym zdolności kredytowej. Do zasobu będą włączane nieruchomości, na których będzie można budować mieszkania na wynajem – przyszłym najemcom zostanie zagwarantowany odpowiedni standard techniczny lokali oraz stawki czynszu normowanego, odpowiednie do lokalizacji inwestycji (wieś, miasto, metropolia). Dopuszczono możliwość przekazania przez KZN nieruchomości (w określonych przypadkach) jednostkom samorządu terytorialnego lub ich związkom (np. jako wkład do spółki celowej realizującej mieszkanie), a także na realizację budownictwa komunalnego i chronionego oraz infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, drogi). W praktyce oznacza to, że KZN będzie mógł przekazywać nieodpłatnie grunty np.

gminom, które budowałyby na nich mieszkania chronione, noclegownie i schroniska dla bezdomnych oraz ogrzewalnie. Na gruntach otrzymanych z KZN gminy będą mogły także budować czynszowe mieszkania komunalne, media (np. wodociągi, kanalizacje) i drogi służące społeczności lokalnej.

Do KZN mają być przekazywane jedynie informacje o gruntach, które mogą być przydatne do wybudowania na nich mieszkań w ramach programu Mieszkanie Plus. Nie przewidziano automatycznego przekazywania działek pozostających w dyspozycji takich podmiotów, jak np. Lasy Państwowe. Do zasobu będą przekazywane informacje wyłącznie o nieruchomościach położonych na obszarach zurbanizowanych (np. w granicach miast). Poza tymi obszarami do wykazu trafiają wyłącznie nieruchomości przeznaczone pod zabudowę w planach miejscowych albo w studium zagospodarowania gminy. Dopiero po zapoznaniu się ze szczegółowymi informacjami o działkach, będą one mogły być przekazane na cele mieszkaniowe, za porozumieniem stron. Nie będzie wycinki drzew na działkach przekazywanych przez Lasy Państwowe. Lasy Państwowe będą przekazywać KZN informacje o gruntach zbędnych z punktu widzenia gospodarki leśnej, które już przeznaczono na cele mieszkaniowe. Chodzi o grunty niepokryte drzewostanem, obszary niezalesione w granicach administracyjnych miast, a także grunty niezalesione objęte funkcją mieszkaniową w planach zagospodarowania przestrzennego. KZN nie będzie przeznaczał pod zabudowę mieszkaniową nieruchomości, na których prowadzi się gospodarkę leśną (wynika to z art. 58 ust. 2 pkt 2 ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości).

Oba rozwiązania równolegle

Budowa dostępnych cenowo mieszkań na wynajem ma być realizowana zarówno w dotychczasowym filarze komercyjnym, za który odpowiada spółka BGK Nieruchomości, jak i w filarze regulowanym, którego zasady określa ustawa o KZN. Ustawa ma pozwolić na zbudowanie docelowej oferty produktowej programu *Mieszkanie plus* i jego realizację w tych obszarach lokalnych rynków mieszkaniowych, które dotychczas nie były zagospodarowane. Jednocześnie w ramach ścisłej współpracy z samorządami i inwestorami prywatnymi nadal rozwijana będzie oferta BGK Nieruchomości w filarze komercyjnym rządowego programu.

Spółeczne budownictwo czynszowe

Ten element *Narodowego Programu Mieszkaniowego* dotyczy wsparcia budownictwa komunalnego i chronionego. Rząd dotuje samorządy terytorialne oraz organizacje pożytku publicznego, które tworzą zasób mieszkaniowy dla najuboższych. Podmioty takie mogą ubiegać się o dofinansowanie części kosztów inwestycji (35-55 proc. w zależności od rodzaju przedsięwzięcia), w wyniku której zostaną utworzone mieszkania komunalne, lokale socjalne, mieszkania chronione noclegownie lub schroniska dla bezdomnych. Chodzi też o wsparcie budownictwa społecznego. Ze środków publicznych udzielane są dopłaty do oprocentowania kredytów i obligacji w ramach prowadzonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego programu preferencyjnych kredytów dla towarzystw budownictwa społecznego, spółdzielni mieszkaniowych i spółek gminnych. Wsparcie będzie przeznaczane na budownictwo pod wynajem, a w przypadku spółdzielni, dodatkowo na budownictwo spółdzielcze lokatorskie.

Wsparcie dla systematycznego oszczędzania na cele mieszkaniowe

Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa przygotowuje projekt ustawy wprowadzającej *Indywidualne Konta Mieszkaniowe*, które będzie można zakładać w bankach lub spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (konta mają służyć gromadzeniu środków na realizację celów

Narodowy Program Mieszkaniowy: rząd przyjął sprawozdanie

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 04, sierpień 2017 17:05

Jarosław Komża

Odsłony: 1162

mieszkaniowych). Obecnie koncepcja ustawy jest dyskutowana na Komitecie Ekonomicznym Rady Ministrów pod kątem zapewnienia równowagi między wydatkami budżetowymi na program mieszkaniowy a realną pomocą dla oszczędzających.

Źródło: kprm.gov.pl