

Ministerstwo Rodziny, Pracy i Technologii przygotowało społeczną część pakietu mieszkaniowego, która zakłada m.in. zwiększenie dostępności mieszkań na wynajem dla osób z niższymi dochodami, pomoc dla najemców dotkniętych skutkami COVID-19 czy wyższe finansowe wsparcie budownictwa społecznego i komunalnego. Ustawę o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa podpisał właśnie prezydent Andrzej Duda.

Nowopowstały pakiet mieszkaniowy ma być wsparciem i impulsem do rozwoju gospodarki, która znacznie ucierpiała ze względu na pandemię. Oprócz rozwiązań, które będą wspierać budownictwo w Polsce, w pakiecie zawarto także zmiany z zakresu Prawa budowlanego.

Oto najważniejsze zmiany, jakie wprowadza nowa ustawa:

Zmiany w budownictwie społecznym, czynszowym oraz komunalnym

- wyższe granty z Funduszu Dopłat w BGK dla gmin na budowę mieszkań społecznych (z 20% kosztów inwestycji do nawet 35%); wprowadzenie zasady finansowania wkładu gminy, a nie refinansowania;
- zwiększenie wsparcia dla gmin na budowę mieszkań komunalnych (na pokrycie do 80% kosztów nowych inwestycji);
- wyższe granty na remonty zasobu budynków komunalnych, które ze względu na stan techniczny nie są użytkowane (pustostany); uproszczona procedura ubiegania się o środki;
- uelastycznienie zasad dotyczących czynszu w przypadku inwestowania przez TBS w OZE, termomodernizację lub w poprawę dostępności dla seniorów i osób niepełnosprawnych;
- premie remontowe na budynki TBS starsze niż 20 lat (obecnie ogólna zasada pozwala uzyskać ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów premię na remont budynku wybudowanego przed 1961 r.);
- wakacje czynszowe dla lokatorów w SIM/TBS-ach (nawet 20% niższy czynsz) po spłacie kredytu przez spółkę;
- w przypadku budowy mieszkań społecznych z wyższą partycypacją lokatora w kosztach budowy, będzie możliwość zmiany umowy najmu na umowę najmu z dojściem do własności;
- dopłaty do czynszu w programie „Mieszkanie na start” także dla osób bez zdolności czynszowej (opcja dla „stających na nogi” – dopłaty do czynszu również dla lokatorów mieszkań wynajmowanych od inwestora przez gminę i podnajmowanych lokatorowi – obecnie mogą je otrzymywać tylko bezpośredni najemcy posiadający zdolność czynszową);
- finansowanie tworzenia powierzchni wspólnych dla seniorów w budynkach komunalnych.

Rządowy Fundusz Rozwoju Mieszkalnictwa:

- dodatkowa pula środków w wysokości 1,5 mld zł;
- dla gmin, które chciałyby wesprzeć budownictwo społeczne, ale ich budżety ucierpiały w wyniku pandemii COVID-19;
- wysokość wsparcia wyniesie 10% planowanej inwestycji mieszkaniowej istniejącego TBS/SIM lub w przypadku nowego SIM – 3 mln zł;
- wnioski będą przyjmowane przez KZN i rozpatrywane w terminie 60 dni;
- obowiązywać będzie uproszczona procedura.

Pomoc kierowana bezpośrednio do lokatorów:

- nowe dopłaty do czynszu wliczane do dodatków mieszkaniowych – wyższe dodatki mieszkaniowe dla najemców dotkniętych skutkami epidemii COVID-19 (do 1 500 zł miesięcznie przez pół roku, na pokrycie do 75% czynszu);
- systemowo lepsza procedura dla wnioskujących o dodatek mieszkaniowy.

Zmiany w Krajowym Zasobie Nieruchomości:

- wykorzystanie potencjału KZN dla rozwoju społecznego budownictwa czynszowego. KZN będzie mógł wносить grunty do TBS/SIM;
- w ramach KZN zostanie utworzony Fundusz Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej KZN. Będzie on zasilany środkami z gospodarowania nieruchomościami KZN;
- środki z Funduszu będą przeznaczone na tworzenie przez KZN społecznych inicjatyw mieszkaniowych (SIM) lub obejmowanie w nich udziałów. KZN będzie mógł też tworzyć i przystępować do już istniejących SIM lub towarzystw budownictwa społecznego (TBS).

Zmiany w ustawie Prawo budowlane wejdą w życie po 30 dniach od publikacji w Dzienniku Ustaw i już wtedy drogą elektroniczną będzie można:

- zgłosić roboty budowlane (niewymagające dołączenia projektów);
- zgłosić rozbiórkę;
- złożyć wniosek o wydanie decyzji wyłączającej stosowanie niektórych obowiązków w stosunku do kierownika budowy;
- złożyć wniosek o przeniesienie decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych oraz praw i obowiązków wynikających ze zgłoszenia, wobec którego organ nie wniósł sprzeciwu;
- zawiadomić o terminie rozpoczęcia robót budowlanych;
- złożyć wniosek o wydanie decyzji o niezbędności wejścia do sąsiedniego budynku, lokalu lub na teren sąsiedniej nieruchomości;
- zgłosić zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

Natomiast od 1 lipca 2021 r. poprzez aplikację e-budownictwo będzie można:

- złożyć wniosek o odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych;
- złożyć wniosek o pozwolenie na budowę wraz z załączonym projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym w postaci elektronicznej;
- złożyć wniosek o wydanie odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego;
- złożyć wniosek o zmianę pozwolenia na budowę;
- złożyć wniosek o wydanie pozwolenia na budowę tymczasowego obiektu budowlanego;
- zawiadomić o zakończeniu budowy;
- złożyć wniosek o pozwolenie na użytkowanie.

Źródło: MRPiT