

Zmiany w budownictwie społecznym – jest projekt ustawy

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: środa, 10, kwiecień 2024 10:23

Tomasz Smaś

Odslony: 730

Projekt nowelizacji ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa trafił do uzgodnień międzyresortowych i konsultacji publicznych. To pierwszy etap zmian w sektorze wsparcia społecznego i komunalnego budownictwa mieszkaniowego. Już w tym roku limit finansowania z budżetu zwiększy się z 1 do 5 mld zł.

Projekt zakłada m.in. podwyższenie w 2024 i 2025 r. maksymalnego limitu wydatków budżetu państwa na program Budownictwa Społecznego i Komunalnego (BSK) – obecnie limit roczny wynosi 1 mld zł oraz ustalenie limitu wydatków na program w latach 2026-2030 (stopniowy wzrost wydatków, docelowo w 2030 r. w wysokości 10 mld zł).

Natomiast w zakresie programu Społecznego Budownictwa Czynszowego (SBC) projekt zakłada wydłużenie o 1 rok aktualnie obowiązującego programu, który według obowiązujących regulacji kończy się w 2024 r. z jednoczesnym zwiększeniem budżetu programu z 4,5 mld zł na 7 mld zł (środki BGK). Proponowanemu zwiększeniu budżetu programu SBC ze strony BGK ma towarzyszyć wzrost wydatków budżetowych na dopłatę do preferencyjnego oprocentowania.

Najważniejsze zmiany w programie BSK to:

- Podwyższenie w 2024 i 2025 r. maksymalnego limitu wydatków budżetu państwa, do wysokości których może zostać zasilony Fundusz Dopłat z przeznaczeniem na program BSK oraz zagwarantowanie środków budżetowych na ten cel do 2030 r.
- Wydłużenie okresu do 25 lat (obecnie 15 lat) po jakim mogą zostać wyodrębnione na własność komunalne lokale mieszkalne utworzone z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego w ramach programu BSK. Zaproponowano także, aby po upływie tego okresu ewentualna sprzedaż mogła nastąpić wyłącznie po cenie rynkowej (bez bonifikaty), a uzyskane środki przeznaczone były na tworzenie nowego lub modernizację istniejącego zasobu gminy.
- Zmodyfikowana zostanie procedura priorytetowego rozpatrzenia wniosku o finansowe wsparcie złożonego w Banku Gospodarstwa Krajowego przez beneficjenta finansowego wsparcia w ramach programu. Priorytetem objęte zostaną inwestycje współfinansowane ze środków KPO oraz współfinansowane kredytem w ramach programu SBC – jednak bez udziału ministra czyli wyłącznie na podstawie obiektywnych i jednoznacznych przesłanek.

Akademiki z programu BSK

Projekt przewiduje możliwość udzielania z Funduszu Dopłat finansowego wsparcia na przedsięwzięcia polegające na budowie, remoncie bądź kupnie budynku, w wyniku którego zostaną utworzone bądź zostaną zmodernizowane pomieszczenia służące zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych studentów. Pomieszczenia sfinansowane ze środków Funduszu Dopłat będą mogły być udostępnione wyłącznie studentom nie posiadającym tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości. Dotyczy to przede wszystkim prawa własności, ale również umowy najmu (w momencie udostępnienia pomieszczenia).

Ułatwienia dla TBS

Zgodnie z projektem, przywrócone zostanie dotychczasowe brzmienie przepisu art. 10 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tj. sprzed nowelizacji, która weszła w życie 31.08.2023 r.). W konsekwencji, spod przepisów o pomocy de minimis wyłączone zostaną inne niż sprzedaż na rzecz

Zmiany w budownictwie społecznym – jest projekt ustawy

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: środa, 10, kwiecień 2024 10:23

Tomasz Smaś

Odśrody: 730

użytkownika wieczystego gruntu wykorzystywanego do prowadzenia działalności gospodarczej, czynności z zakresu gospodarki nieruchomościami, w tym w m.in. wnoszenie nieruchomości aportem do spółek komunalnych (np. TBS). Głównym beneficjentem zmiany będą gminy oraz utworzone przez nie spółki, które realizują m.in. zadania związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej (np. TBS-y). Do spółek tych wnoszone są bowiem w formie aportu nieruchomości, na których następnie realizowane są inwestycje mieszkaniowe

Zmiany w programie SBC

Najważniejsze zmiany to:

- Przywrócenie przepisów o całkowitym zakazie wyodrębniania na własność lokali wybudowanych w ramach programu SBC.
- Zwiększenie udziału czynnika społecznego w sprawowaniu nadzoru nad TBS/SIM, poprzez wprowadzenie zmiany obligującej gminę lub gminy, na których obszarze działa TBS/SIM, do wprowadzenia swoich przedstawicieli do składu rady nadzorczej spółek, w liczbie określonej w umowie albo statucie TBS/SIM, nie mniejszej niż jeden.
- Wydłużenie o 1 rok aktualnie obowiązującego programu SBC, który według obowiązujących regulacji kończy się w 2024 r. z jednoczesnym zwiększeniem budżetu programu SBC z 4,5 mld zł na 7 mld zł (środki BGK).

Miejsca parkingowe bez centralnego planowania

Projekt zakłada też zmiany w specustawie mieszkaniowej i rezygnację z określania na poziomie krajowym minimalnego współczynnika liczby miejsc postojowych przewidzianych do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej. Oznacza to powrót do zasad obowiązujących przed 2023 r. W uchwałach o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przyjmowanych na podstawie specustawy mieszkaniowej, nadal będzie ustalana minimalna liczba miejsc postojowych. Pozostanie także przepis upoważniający radę gminy do określenia w lokalnych standardach urbanistycznych liczby miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej.

Zmiany dla rzeczoznawców majątkowych

Z kolei w ustawie o gospodarce nieruchomościami zakłada się wprowadzenie przepisu określającego nową formę świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. Będzie to spersonalizowana dwustronna karta identyfikacyjna. Kolejną zmianą jest udostępnienie tego dokumentu w aplikacji mobilnej mObywatel. Co więcej, fotografia rzeczoznawcy majątkowego (w przypadku osób posiadających obywatelstwo polskie) pobierana będzie z Rejestru Dowodów Osobistych (RDO), a nie jak dotychczas załączana przez kandydatów na rzeczoznawców majątkowych do wniosku o nadanie uprawnień.

Inne rozwiązania i terminarz

Projekt ustawy obejmuje również inne rozwiązania dostosowujące regulacje dot. procesu inwestycyjnego, przede wszystkim w zakresie budownictwa komunalnego oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych, do obecnych uwarunkowań prawnych oraz eliminujących wątpliwości interpretacyjne.

Zmiany w budownictwie społecznym – jest projekt ustawy

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: środa, 10, kwiecień 2024 10:23

Tomasz Smaś

Odśłony: 730

Zgodnie z założeniami, przepisy nowelizowanej ustawy wejdą w życie w III kwartale 2024 r. Projektowane przepisy mają siedmioletni horyzont czasowy.

Realizacja programu BSK na podstawie projektowanych przepisów będzie odbywać się w latach 2024-2030, zaś programu SBC w latach 2024-2025.

Z projektem ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw można się zapoznać [TUTAJ](#).

Źródło: MRiT