



Minister Rozwoju,
Pracy i Technologii

Data: 02 kwietnia 2021 r.
Znak sprawy: DM-V.054.22.2021.JW

Pan
prof. Tomasz Grodzki
Marszałek Senatu RP

Dotyczy: oświadczenie złożone przez senatorów Krzysztofa Kwiatkowskiego i Wadima Tyszkiewicza na 21. posiedzeniu Senatu 19 lutego 2021 r.

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na oświadczenie złożone przez senatorów Krzysztofa Kwiatkowskiego i Wadima Tyszkiewicza, poniżej przedstawiam stanowisko Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii dotyczące poruszonych kwestii.

Rząd Zjednoczonej Prawicy w ramach prowadzonej polityki mieszkaniowej wdraża oraz realizuje instrumenty wspomagające budownictwo mieszkaniowe, termomodernizację i remonty zasobów mieszkaniowych. Podejmuje działania w celu wsparcia osób w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych poprzez pomoc w najmie lub nabyciu mieszkania. Uwaga skoncentrowana jest na poprawie dostępu do mieszkań osób o niskich i umiarkowanych dochodach. W tym kierunku zostały opracowane instrumenty zawarte w Narodowym Programie Mieszkaniowym (NPM), stanowiącym podstawę polityki mieszkaniowej państwa od 2016 roku. Program „Mieszkanie+”, będący elementem NPM, obejmuje zarówno wsparcie finansowe ze środków budżetu państwa na budowę mieszkań komunalnych i rozwój społecznego budownictwa czynszowego (tzw. część społeczna programu), jak i działania inwestycyjne PFR Nieruchomości SA wspierane środkami z funduszu inwestycyjnego (tzw. część rynkowa programu). „Mieszkanie+” w tym kształcie będzie nadal funkcjonowało, jednak zdecydowanie większy nacisk położony zostanie na wsparcie inwestycji mieszkaniowych realizowanych przez społeczne inicjatywy mieszkaniowe (SIM) i istniejące towarzystwa budownictwa społecznego (TBS). Istotną rolę w zwiększeniu wolumenu mieszkań społecznych czynszowych widzę w działalności Krajowego Zasobu Nieruchomości (KZN) oraz gmin.

Rząd zaproponował zmiany w programie wsparcia budownictwa komunalnego i społecznego budownictwa czynszowego, ujęte w tzw. społecznej części pakietu mieszkaniowego¹ w celu uzupełnienia działań programu „Mieszkanie+”. Podwyższenie wysokości finansowego wsparcia udzielanego na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń ma stanowić bodziec dla gmin w podejmowaniu decyzji o realizacji inwestycji mieszkaniowych. W przypadku tworzenia zasobu gminnego oraz zasobu interwencyjnego zwiększono poziom bezzwrotnego dofinansowania z Funduszu Dopłat w BGK do 50%-80%. Możliwe jest również uzyskanie wyższego grantu dla gmin na partycypację w budowie mieszkań o niskim czynszu realizowanej przez innego inwestora, m.in. przez SIM/TBS (wzrost z 20% kosztów inwestycji do nawet 35%). Powołano nowy Rządowy Fundusz Rozwoju Mieszkalnictwa, który dysponować będzie budżetem 1,5 mld zł na wsparcie gmin w zakładaniu społecznych inicjatyw mieszkaniowych. Wysokość wsparcia udzielonego gminie wynosi maksymalnie 3 mln zł w przypadku nowotworzonej spółki (wsparcie jednorazowe), a w przypadku działającej spółki w powiązaniu z daną planowaną inwestycją mieszkaniową – maksymalnie do 10% wartości jej kosztów. Poszerzono zakres podmiotowego wsparcia udzielanego w formie dopłat do czynszów w programie „Mieszkanie na Start” o podnajemców mieszkań – jeżeli stroną umowy podnajmu jest gmina. Wprowadzono także możliwość tworzenia SIM i przystępowania do istniejących TBS przez KZN poprzez obejmowanie w imieniu Skarbu Państwa udziałów w zamian za wnoszone do tych spółek grunty.

Najemcy i podnajemcy lokali mieszkalnych dotkniętych skutkami epidemii COVID-19 mogą uzyskać dopłatę do czynszu (powiększającą dodatek mieszkaniowy). Dopłaty do czynszu wyniosą maksymalnie 1 500 zł miesięcznie i będą wypłacane przez 6 miesięcy. Wnioski można było składać do 31 marca 2021 r. Będą one mogły zostać przyznane wraz z dodatkiem mieszkaniowym także za okres wstecz, tj. od daty wprowadzenia stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii.

W zakresie systemu starych księżeczek mieszkaniowych dodano nowe tytuły wydatkowe umożliwiające uzyskanie premii gwarancyjnej, np. w związku z wniesieniem opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, podjęciem nowego przedsięwzięcia inwestycyjnego mającego na celu poprawę stanu technicznego mieszkania (montaż lub modernizacja instalacji gazowej, elektrycznej lub wodno-

¹ Ustawa z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 11).

kanalizacyjnej oraz wydatki związane z realizacją przedsięwzięć termomodernizacyjnych), wydatkami związanymi z zawarciem umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności.

Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii jest w stałym kontakcie z gminami. Na początku roku (21 stycznia br.) przesłaliśmy za pośrednictwem wojewodów informator o programach mieszkaniowych zawierający instrumenty wsparcia finansowego gmin w realizacji inwestycji mieszkaniowych. Druga część informatora zawierająca materiał informacyjny przybliżający istotę nowego rozwiązania „lokal za grunt”² wprowadzanego od 1 kwietnia br. została przekazana 5 marca br. bezpośrednio do gmin. W załączeniu do niniejszego pisma przekazuję ww. materiały, które mogą Panowie senatorowie rozpowszechnić w regionach.

Odnosząc się do poruszonej w oświadczeniu kwestii funkcjonowania podmiotów inwestujących w najem nieruchomości w formule REIT informuję, że obecnie trwają prace koncepcyjne nad projektem ustawy zakładającej wprowadzenie do polskiego porządku prawnego zasad działania tego typu spółek. Celem projektowanej regulacji jest zwiększenie atrakcyjności podejmowania i prowadzenia działalności gospodarczej w sektorze rynku nieruchomości oraz zwiększenie zaangażowania instytucjonalnego i prywatnego kapitału krajowego na tym rynku.

Przy podjęciu decyzji o rozpoczęciu prac legislacyjnych uwzględniony został potencjalny wpływ REIT na rynek nieruchomości i rynki kapitałowe, jak również aspekt stworzenia nowych form inwestowania oszczędności przez gospodarstwa domowe. W odróżnieniu od projektu ustawy będącego przedmiotem prac parlamentarnych Sejmu RP poprzedniej kadencji (druk sejmowy nr 2855), wstępne założenia aktualnej koncepcji regulacji ustawowej nie zakładają ograniczania przedmiotu działalności krajowych REIT wyłącznie do nieruchomości mieszkaniowych. Mając na uwadze uwarunkowania rynku nieruchomości w Polsce, jak również doświadczenia zagraniczne związane z działaniem REIT, wydaje się bowiem, że kluczowym obszarem wpływu na podmioty działające w formule REIT będzie szeroko rozumiany rynek nieruchomości komercyjnych, a jedynie w pewnym stopniu rynek nieruchomości mieszkaniowych.

W przypadku mieszkalnictwa działalność krajowych REIT może być oczywiście cennym uzupełnieniem instytucjonalnych rozwiązań dotyczących finansowania rynku mieszkaniowego, jednak nie kluczowym z punktu widzenia poprawy dostępności mieszkań

² Rozwiązanie wprowadzane na podstawie ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości (Dz. U. z 2021 r. poz. 223).

dla mało- i średniozamożnych gospodarstw domowych. Z kolei, w przypadku szeroko rozumianych nieruchomości komercyjnych przygotowywane obecnie regulacje muszą uwzględniać nowe ryzyka i zjawiska (czasowe lub trwałe), które mogą być związane z epidemią COVID-19.

Z uwagi na bardzo szeroki zakres tematów z jakimi wiąże się przygotowanie przepisów dotyczących REIT, prace legislacyjne dotyczące działalności REIT będą prowadzone w ramach utworzonego w tym celu międzyresortowego zespołu. Przepisy powołujące zespół³ znajdują się na etapie rozpatrzenia przez Stały Komitet Rady Ministrów. Udział szeroko rozumianego otoczenia funkcjonowania rynku (w tym również branży budowlanej) będzie w pracach zespołu zapewniony poprzez uczestnictwo ekspertów zewnętrznych, a po przygotowaniu projektu – w ramach szerokiego procesu konsultacji.

Z poważaniem

Z upoważnienia
Anna Kornecka
Podsekretarz Stanu

[podpisano elektronicznie]

Załączniki: 2

1. Programy mieszkaniowe – Informator dla gmin (program budownictwa socjalnego i komunalnego oraz program społecznego budownictwa czynszowego);
2. Programy mieszkaniowe – Informator dla gmin. Część druga (rozwiązanie „lokal za grunt” oraz „grant na infrastrukturę”).

³ Projekt zarządzenia Prezesa Rady Ministrów w sprawie Międzyresortowego Zespołu do opracowania regulacji dotyczących podmiotów inwestujących w najem nieruchomości.