



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
VII kadencja
Prezes Rady Ministrów
RM-10-11-15

Druk nr 3246
Warszawa, 12 marca 2015 r.

Pan
Radosław Sikorski
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. przedstawiam Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej projekt ustawy

- o zmianie ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi.

W załączeniu przedstawiam także opinię dotyczącą zgodności proponowanych regulacji z prawem Unii Europejskiej.

Ponadto uprzejmie informuję, że do prezentowania stanowiska Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych został upoważniony Minister Infrastruktury i Rozwoju.

Z poważaniem

(-) Ewa Kopacz

U S T A W A

z dnia

o zmianie ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi

Art. 1. W ustawie z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. poz. 1304 i 1608) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 2:

a) pkt 3 i 4 otrzymują brzmienie:

„3) lokal mieszkalny – samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 zdanie pierwsze ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492) znajdujący się w budynku, w skład którego wchodzi co najmniej dwa lokale;

4) dom jednorodzinny – budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym znajduje się wyłącznie lokal mieszkalny;”

b) pkt 8 i 9 otrzymują brzmienie:

„8) dofinansowanie wkładu własnego – środki pieniężne przeznaczone na zapłatę części ceny zakupu mieszkania lub wkład budowlany, wypłacane na warunkach określonych w ustawie jako część albo całość kwoty, którą wnioskujący o kredyt deklaruje pokryć ze środków własnych;

9) spłata części kredytu – środki pieniężne przeznaczone na spłatę części kapitału kredytu udzielonego przez instytucję kredytującą, wypłacane w związku z urodzeniem lub przysposobieniem dziecka, na warunkach określonych w ustawie;”

c) po pkt 11 dodaje się pkt 11a w brzmieniu:

„11a) umowa o budowę lokalu – umowę o budowę lokalu w rozumieniu art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222) zawartą przez nabywcę;”

2) art. 3 otrzymuje brzmienie:

„Art. 3. Dofinansowanie wkładu własnego może zostać udzielone nabywcy w związku z zaciągnięciem w instytucji kredytującej kredytu udzielonego na:

1) zakup nowo wybudowanego mieszkania od osoby, która:

- a) wybudowała mieszkanie w ramach prowadzonej działalności gospodarczej lub
- b) nabyła mieszkanie w ramach prowadzonej działalności gospodarczej od osoby, o której mowa w lit. a;

2) wkład budowlany do spółdzielni mieszkaniowej, wnoszony w celu ustanowienia odrębnej własności mieszkania, na podstawie zawartej ze spółdzielnią mieszkaniową umowy o budowę lokalu.”;

3) w art. 4:

a) w ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) do dnia ustanowienia lub przeniesienia na jego rzecz prawa własności mieszkania nie był:

- a) właścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego,
- b) osobą, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny,
- c) właścicielem lub współwłaścicielem budynku, jeżeli jego udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden lokal mieszkalny.”,

b) dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Warunków, o których mowa w ust. 1, nie stosuje się w przypadku, gdy w dniu złożenia wniosku o dofinansowanie wkładu własnego nabywca wychowuje przynajmniej troje dzieci, o których mowa w art. 7 ust. 1a.”;

4) w art. 5 w ust. 1:

a) po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:

„1a) mieszkanie zostało utworzone w wyniku budowy lub przebudowy obiektu budowlanego;”,

b) pkt 3 i 4 otrzymują brzmienie:

„3) powierzchnia użytkowa mieszkania nie przekracza odpowiednio:

- a) 75 m² dla lokalu mieszkalnego i 100 m² dla domu jednorodzinnego,

- b) 85 m² dla lokalu mieszkalnego i 110 m² dla domu jednorodzinnego – w przypadku gdy w dniu złożenia wniosku o dofinansowanie wkładu własnego nabywca wychowuje przynajmniej troje dzieci, o których mowa w art. 7 ust. 1a;
 - 4) cena zakupu mieszkania lub wkład budowlany nie przekracza kwoty stanowiącej iloczyn współczynnika 1,1 oraz powierzchni użytkowej mieszkania i średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, obowiązującego w gminie, na terenie której położone jest mieszkanie;”;
- 5) w art. 6:
- a) w ust. 1 pkt 1 i 2 otrzymują brzmienie:
 - „1) wyłącznie na zakup mieszkania lub wkład budowlany;
 - 2) w kwocie stanowiącej co najmniej 50% ceny zakupu mieszkania lub wkładu budowlanego, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4;”;
 - b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:
 - „3. Jeżeli w ocenie instytucji kredytującej nabywca, pomimo dofinansowania wkładu własnego, nie będzie posiadał zdolności kredytowej w rozumieniu art. 70 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2015 r. poz. 128), do umowy kredytu mogą przystąpić inne osoby.”;
- 6) w art. 7:
- a) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:
 - „1a. W przypadku gdy nabywca w dniu złożenia wniosku o dofinansowanie wkładu własnego wychowuje przynajmniej troje własnych lub przysposobionych:
 - 1) małoletnich dzieci,
 - 2) dzieci bez względu na wiek, które zgodnie z odrębnymi przepisami otrzymują zasiłek (dodatek) pielęgnacyjny lub rentę socjalną,
 - 3) dzieci do ukończenia przez nie 25. roku życia, uczących się w szkołach, zakładach kształcenia nauczycieli oraz kolegiach pracowników służb społecznych, o których mowa w przepisach o systemie oświaty, przepisach o szkolnictwie wyższym lub przepisach regulujących system oświatowy lub szkolnictwo wyższe obowiązujących w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie oraz szkołach wyższych i wyższych seminariach duchownych, prowadzonych przez Kościół Katolicki, inne kościoły i związki wyznaniowe

na podstawie przepisów o stosunku państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej oraz przepisów o stosunku państwa do innych kościołów i związków wyznaniowych

– powierzchnię użytkową mieszkania, będącą podstawą dla ustalenia wysokości dofinansowania wkładu własnego na zasadach, o których mowa w ust. 1, zwiększa się z 50 m² do 65 m².”,

b) ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2. W przypadku gdy nabywca w dniu złożenia wniosku o dofinansowanie wkładu własnego wychowuje własne lub przysposobione dziecko, o którym mowa w ust. 1a, kwota dofinansowania wkładu własnego wynosi:

- 1) 150% kwoty obliczonej zgodnie z zasadami określonymi w ust. 1 – w przypadku jednego dziecka;
- 2) 200% kwoty obliczonej zgodnie z zasadami określonymi w ust. 1 – w przypadku dwojga dzieci;
- 3) 300% kwoty obliczonej zgodnie z zasadami określonymi w ust. 1, z uwzględnieniem ust. 1a – w przypadku trojga lub więcej dzieci.

3. W przypadku gdy nabywcą są małżonkowie, warunek dotyczący wychowywania własnego lub przysposobionego dziecka uznaje się za spełniony, jeżeli spełnia go przynajmniej jeden z małżonków.”;

7) w art. 8:

a) w ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) po zaistnieniu tego zdarzenia nabywca wychowuje przynajmniej troje dzieci, o których mowa w art. 7 ust. 1a.”,

b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Spłata części kredytu przysługuje w wysokości 5% kwoty określonej jako iloczyn średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych stanowiącego podstawę dla określenia wysokości udzielonego dofinansowania wkładu własnego oraz powierzchni ustalonej stosownie do powierzchni użytkowej zakupionego mieszkania, na zasadach określonych w art. 7 ust. 1 i 1a.”;

8) w art. 10:

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Wnioski o dofinansowanie wkładu własnego złożone za pośrednictwem więcej niż jednej instytucji kredytującej przez nabywcę ubiegającego się o finansowe wsparcie mogą dotyczyć wyłącznie tego samego mieszkania, a określone w tych wnioskach terminy wypłaty finansowego wsparcia nie mogą się różnić. Wysokość finansowego wsparcia w przypadkach, o których mowa w zdaniu pierwszym, przyjmuje się na podstawie wysokości średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązującego w dniu złożenia tego wniosku o dofinansowanie wkładu własnego, który jako pierwszy wpłynął do Banku Gospodarstwa Krajowego na zasadach określonych w ust. 9.”,

b) w ust. 4:

– pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) pisemne oświadczenie o spełnieniu na dzień złożenia wniosku warunku, o którym mowa w art. 4 ust. 1 pkt 2, wraz z pisemnym zobowiązaniem, że warunek ten będzie spełniony także w dniu ustanowienia lub przeniesienia na jego rzecz prawa własności mieszkania;”,

– pkt 4 i 5 otrzymują brzmienie:

„4) pisemne oświadczenie osoby, która sprzedaje mieszkanie, o spełnieniu warunku, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2;

5) pisemne oświadczenie osoby, która sprzedaje lokal mieszkalny, o spełnieniu warunku, o którym mowa w art. 5 ust. 2 – w przypadku gdy pierwsze zasiedlenie lokalu mieszkalnego dokonane zostało na warunkach wskazanych w tym przepisie.”,

c) ust. 6–9 otrzymują brzmienie:

„6. Instytucja kredytująca dokonuje weryfikacji i stwierdza, na podstawie dokumentów i oświadczeń złożonych przez nabywcę, że spełnione są warunki, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 2, art. 5 ust. 1 i 2 oraz art. 7 ust. 1a.

7. Powierzchnię użytkową mieszkania, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 3, a także cenę zakupu lub wkład budowlany, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4, przyjmuje się odpowiednio na podstawie umowy o ustanowieniu lub przeniesieniu własności mieszkania lub umowy deweloperskiej, a jeżeli umowa taka nie została

zawarta do dnia złożenia wniosku – na podstawie odpowiedniej umowy określającej zobowiązanie do zawarcia umowy o ustanowieniu lub przeniesieniu własności mieszkania lub umowy deweloperskiej (umowa przedwstępna) albo na podstawie umowy o budowę lokalu.

8. W przypadku, o którym mowa w art. 3 pkt 1, jeżeli do dnia złożenia wniosku o dofinansowanie wkładu własnego nie została zawarta umowa, o której mowa w ust. 7, instytucja kredytująca dokonuje weryfikacji w zakresie spełnienia warunków, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 3 i 4, na podstawie danych zawartych w prospekcie informacyjnym dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego.

9. Instytucja kredytująca po dokonaniu weryfikacji i stwierdzeniu spełnienia warunków, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 2, art. 5 ust. 1 i 2 oraz art. 7 ust. 1a, w terminie nie dłuższym niż 60 dni od dnia złożenia wniosku o dofinansowanie wkładu własnego, przekazuje do Banku Gospodarstwa Krajowego wniosek o dofinansowanie wkładu własnego.”;

9) w art. 11:

a) w ust. 3:

– pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) na rachunek osoby, która sprzedaje mieszkanie w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, na który przekazane zostały środki z tytułu udzielonego kredytu – w przypadku gdy nabycie mieszkania dotyczy mieszkania oddanego do użytkowania i nie było związane z zawarciem umowy deweloperskiej;”;

– pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) jako ostatnia część świadczeń pieniężnych nabywcy, na rachunek osoby, która sprzedaje mieszkanie w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, na który przekazane zostały, w części lub w całości, środki z tytułu udzielonego kredytu – w przypadku gdy realizacja wynikających z zawarcia umowy deweloperskiej świadczeń pieniężnych nie przewidywała ich dokonywania poprzez mieszkaniowy rachunek powierniczy;”;

– dodaje się pkt 4 w brzmieniu:

„4) jako ostatnia, przed rozliczeniem kosztów budowy, część świadczeń pieniężnych nabywcy wynikających z umowy o budowę lokalu (wkład budowlany), na rachunek spółdzielni mieszkaniowej, na który przekazane zostały, w całości lub w części, środki z tytułu udzielonego kredytu.”,

b) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. W przypadkach, o których mowa w ust. 3 pkt 2–4, w sytuacji braku możliwości wypłaty wsparcia z Funduszu Dopłat w terminie wypłaty, o którym mowa w art. 10 ust. 2, z zachowanym warunkiem wypłaty środków tytułem ostatniej części świadczeń pieniężnych nabywcy, wypłata środków z tytułu udzielonego nabywcy dofinansowania wkładu własnego dokonywana jest przez instytucję kredytującą najpóźniej w IV kwartale roku, który został wskazany we wniosku o dofinansowanie wkładu własnego jako przewidywany rok wypłaty wsparcia.”,

c) po ust. 8 dodaje się ust. 8a w brzmieniu:

„8a. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu lub zbycia przez nabywcę ekspektatywy odrębnej własności lokalu, o której mowa w art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, po dokonaniu przez instytucję kredytującą czynności, o której mowa w ust. 3 pkt 4, nabywca w dniu roboczym następującym po dniu otrzymania zwrotu wkładu budowlanego od spółdzielni mieszkaniowej lub środków z tytułu zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu zwraca na rachunek instytucji kredytującej równowartość otrzymanego dofinansowania wkładu własnego.”,

d) ust. 9 otrzymuje brzmienie:

„9. Instytucja kredytująca, nie później niż w terminie 2 dni roboczych od dnia otrzymania środków, o których mowa w ust. 7–8a, przekazuje otrzymane kwoty na rachunek Funduszu Dopłat. Termin określony w zdaniu pierwszym stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy mieszkaniowy rachunek powierniczy jest prowadzony przez instytucję kredytującą.”;

10) w art. 13 ust. 3 i 4 otrzymują brzmienie:

„3. Instytucja kredytująca niezwłocznie po wpływie środków, o których mowa w ust. 1 pkt 2, rozlicza otrzymane środki, dokonując obniżenia kapitału kredytu o kwotę

dodatkowego finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 8 ust. 1, udzielonego nabywcy.

4. Jeżeli w dniu rozliczenia, o którym mowa w ust. 3, środki przeznaczone na spłatę części kredytu przewyższają kwotę pozostającego do spłaty kapitału kredytu, instytucja kredytująca zwraca nadwyżkę na rachunek Funduszu Dopłat, z wyłączeniem sytuacji, gdy nadwyżka powstała wskutek przesuniętego terminu przekazania środków, o którym mowa w art. 37 ust 6.”;

11) w art. 14 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. W przypadku gdy nabywca w okresie 5 lat od dnia zawarcia umowy ustanowienia lub przeniesienia własności mieszkania:

- 1) dokonał zbycia prawa własności lub współwłasności tego mieszkania, z wyłączeniem rozszerzenia wspólności ustawowej na podstawie art. 47 § 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. z 2012 r. poz. 788, z późn. zm.¹⁾),
- 2) wynajął to mieszkanie lub jego część innej osobie lub użyczył to mieszkanie innej osobie,
- 3) dokonał zmiany sposobu użytkowania tego mieszkania lub jego części w sposób uniemożliwiający zaspokajanie własnych potrzeb mieszkaniowych,
- 4) dokonał wcześniejszej spłaty całości kredytu, o którym mowa w art. 3, lub jego części przekraczającej wysokość udzielonego dofinansowania wkładu własnego,
- 5) uzyskał prawo własności lub współwłasności innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w całości lub w części, którego przedmiotem jest inny lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, z wyłączeniem uzyskania tych praw w drodze spadku

– część finansowego wsparcia udzielonego nabywcy podlega zwrotowi do Funduszu Dopłat w kwocie odpowiadającej iloczynowi kwoty uzyskanego dofinansowania wkładu własnego oraz wskaźnika równego ilorazowi liczby pełnych miesięcy pozostających do zakończenia okresu 5 lat i liczby 60.”;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 1529, z 2013 r. poz. 1439 oraz z 2014 r. poz. 1188 i 1741.

12) po art. 18 dodaje się art. 18a w brzmieniu:

„Art. 18a. 1. Środki Funduszu Dopłat przeznaczone na wsparcie z tytułu dofinansowania wkładu własnego oraz dodatkowe finansowe wsparcie, o którym mowa w art. 8 ust. 1, w części niewykorzystanej do końca roku budżetowego, podlegają odprowadzeniu do budżetu państwa na rachunek bieżący wydatków tego roku, ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, do dnia 31 stycznia następnego roku.

2. Środki Funduszu Dopłat pochodzące z tytułu zwrotu finansowego wsparcia wypłaconego w poprzednich latach budżetowych stanowią dochody budżetu państwa.”;

13) w art. 20 w ust. 3 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, o których mowa w pkt 1, nie przekracza odpowiednio:

a) 75 m² i 100 m²,

b) 85 m² i 110 m² – w przypadku gdy osoba fizyczna w dniu wydania pozwolenia na budowę, o którym mowa w pkt 2, wychowywała przynajmniej troje dzieci, o których mowa w art. 7 ust. 1a;”.

Art. 2. Do umów kredytu zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy nie stosuje się przepisu art. 14 ust. 1 pkt 4 ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 3. Do wniosków o dofinansowanie wkładu własnego złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepis art. 7 ust. 1 i 2 ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 4. Do umów kredytu zawartych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy na podstawie wniosków o udzielenie kredytu złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepis art. 6 ust. 3 ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 5. Do wypłat środków z tytułu udzielonego nabywcy dofinansowania wkładu własnego dokonywanych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy na podstawie wniosków o dofinansowanie wkładu własnego złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepis art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 6. Do nabywców, którzy złożyli wniosek o dofinansowanie wkładu własnego przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, przepis art. 14 ust. 1 pkt 1–3 ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, stosuje się, jeżeli czynności, o których mowa w tym przepisie, zostały dokonane od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 7. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

UZASADNIENIE

Przepisy ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. poz. 1304, z późn. zm.) umożliwiły od 1 stycznia 2014 r. składanie wniosków o dofinansowanie wkładu własnego przy zaciąganiu kredytów na zakup pierwszego mieszkania na rynku pierwotnym. W pierwszym roku funkcjonowania programu „Mieszkanie dla młodych” (dalej „Mdm”) osoby zainteresowane wsparciem złożyły 15 972 wnioski o dofinansowanie wkładu własnego na kwotę 366,3 mln zł. W liczbie tej 9145 wniosków na kwotę 207,3 mln zł dotyczyło inwestycji zrealizowanych w 2014 r. (ustawa umożliwia również składanie wniosków o dofinansowanie, którego wypłata będzie dokonywana w kolejnych latach).

W 2014 r. w ramach programu udzielono 13 968 kredytów na kwotę 2 564,9 mln zł w związku ze wsparciem w wysokości 319,1 mln zł. Wartość inwestycji wynikająca z tych kredytów wyniosła 3 231,8 mln zł. 9145 kredytów na kwotę 1 659,0 mln zł dotyczy inwestycji zrealizowanych w 2014 r.

Bieżący monitoring efektów programu Mdm oraz analiza korespondencji wpływającej w związku z przepisami ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi do Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju oraz Banku Gospodarstwa Krajowego pozwoliły na identyfikację kilku obszarów wymagających wprowadzenia takich zmian w obowiązujących przepisach, które w ocenie projektodawcy zapewnią lepsze osiągnięcie celów zakładanych przez ustawodawcę. Przedłożony projekt nowelizacji ustawy przewiduje:

- 1) zwiększenie oferty mieszkań w tzw. segmencie popularnym, kwalifikujących się do finansowania w ramach programu Mdm, poprzez zwiększenie możliwości udziału w programie osób realizujących swoje potrzeby mieszkaniowe za pośrednictwem spółdzielni mieszkaniowych (art. 1 pkt 2 projektu ustawy i w konsekwencji propozycje zmian zawarte w art. 1 pkt 1 lit. b–c, pkt 2, pkt 4 lit. b, pkt 5 lit. a oraz pkt 8 lit. c, pkt 9 i 10 projektu);
- 2) wzmocnienie prorodzinnego oddziaływania programu Mdm poprzez zwiększenie wysokości finansowego wsparcia dla gospodarstw domowych z większą liczbą dzieci (art. 1 pkt 6 lit. a–b projektu ustawy i w konsekwencji propozycje zmian zawarte w art. 1

- pkt 7 i 13 projektu) oraz rezygnację z warunku „pierwszego mieszkania” i limitu wieku w przypadku nabywców wychowujących co najmniej troje dzieci (art. 1 pkt 3 lit. b projektu ustawy);
- 3) zwiększenie możliwości udziału w programie osób nieposiadających zdolności kredytowej poprzez likwidację warunku ograniczającego krąg osób, które mogą przystąpić do kredytu wraz z beneficjentem wsparcia w przypadku nieposiadania przez niego zdolności kredytowej (art. 1 pkt 5 lit. b projektu ustawy);
 - 4) wprowadzenie w ustawie jednoznacznego przesądzenia, że możliwe jest ubieganie się o finansowe wsparcie w związku z zakupem mieszkania, które zostało nabyte w ramach prowadzonej działalności gospodarczej od osoby, która wybudowała to mieszkanie w ramach prowadzonej działalności gospodarczej (art. 1 pkt 2);
 - 5) wprowadzenie w ustawie zmiany jednoznacznie wskazującej, że dofinansowaniem wkładu własnego mogą być objęte również mieszkania nowo utworzone w wyniku przebudowy, a nie tylko w wyniku budowy obiektu budowlanego (art. 1 pkt 4 lit. a);
 - 6) rezygnację z warunku wcześniejszego podpisania przez nabywcę umowy o ustanowieniu lub przeniesieniu własności mieszkania przed wypłatą ze środków Funduszu Dopłat na konto sprzedającego dofinansowania wkładu własnego – w przypadku mieszkań oddanych do użytkowania (art. 1 pkt 9 lit. a tiret pierwsze projektu ustawy);
 - 7) wprowadzenie sankcji za dokonanie w okresie 5 lat od dnia nabycia mieszkania wcześniejszej spłaty całości lub części kredytu (art. 1 pkt 11 projektu ustawy);
 - 8) zmiany usprawniające realizację programu Mdm oraz eliminujące pozostałe wątpliwości interpretacyjne związane ze stosowaniem części przepisów. Z ich wprowadzeniem nie będą się wiązały istotne zmiany wydatków budżetowych na realizację programu (art. 1 pkt 1 lit. a, art. 1 pkt 3 lit. a, art. 1 pkt 6 lit. b, art. 1 pkt 8 lit. a, art. 1 pkt 10, art. 1 pkt 13 projektu ustawy).

Ad 1

Jedną z podstawowych zmian proponowanych w ustawie o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi jest wprowadzenie w art. 3 ustawy nowej możliwości ubiegania się o finansowe wsparcie w ramach programu Mdm.

W wyniku zmiany proponowanej w art. 1 pkt 2 projektu nowelizacji, możliwością dofinansowania wkładu własnego objęci zostaliby również nabywcy podpisujący ze

spółdzielnią mieszkaniową umowę o budowę lokalu i na tej podstawie wnoszący wkład budowlany do spółdzielni mieszkaniowej w celu uzyskania prawa własności mieszkania.

W obecnie obowiązującym brzmieniu ustawy finansowe wsparcie przysługuje nabywcom, którzy kupują od spółdzielni mieszkaniowych nieruchomości realizowane na zasadach deweloperskich oraz nieruchomości budowane na rzecz członków spółdzielni, których budowa została już jednak zakończona i rozliczona i można w związku z tym przedstawić bankowi umowę o ustanowieniu i przeniesieniu prawa własności mieszkania zawierającą ostateczną cenę inwestycji. W przypadku mieszkań budowanych na rzecz członków spółdzielni na podstawie umowy o budowę, członek spółdzielni na etapie realizacji inwestycji zna tylko jej przewidywany koszt. Ostateczna cena mieszkania jest znana dopiero po zakończeniu i rozliczeniu inwestycji, co ma miejsce 6 miesięcy po oddaniu mieszkania do użytkowania. Tymczasem wysokość ceny mieszkania stanowi podstawowy element weryfikowany przy podejmowaniu decyzji o przyznaniu finansowego wsparcia. Limit ceny jest również jednym z podstawowych kryteriów właściwego adresowania wsparcia. Wobec braku w ustawie ograniczeń dotyczących dochodów beneficjentów, podstawowym elementem zapewniającym dostęp do wsparcia właściwych grup docelowych są ograniczenia dotyczące standardu (cenowego i powierzchniowego) nabywanej nieruchomości. W związku z utrudnioną możliwością weryfikacji ceny nabycia mieszkania realizowanego na podstawie umowy o budowę, ustawodawca nie wprowadził prawa do ubiegania się o finansowe wsparcie w przypadku tego typu inwestycji spółdzielczych.

Pierwsze miesiące funkcjonowania programu wykazały, że brak możliwości wsparcia inwestycji realizowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe na rzecz swoich członków jest odbierane jako poważna luka i dyskryminacja tej formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, która ma swoje ulokowanie w przepisach prawa powszechnie obowiązującego. Zainteresowane środowiska (spółdzielcy, spółdzielnie mieszkaniowe) wskazywały, że inwestycje tego typu z założenia odbywają się „po kosztach”, podlegają bezpośredniej kontroli zainteresowanych (członkowie spółdzielni), nie występuje marża zysku i zagrożenie przekroczenia wcześniej deklarowanych kosztów jest niewielkie. Inwestycje tego typu mogą stanowić dobrą alternatywę dla osób poszukujących możliwości nabycia tańszych mieszkań. Objęcie wsparciem tego typu inwestycji może się również przyczynić do wzrostu konkurencyjności na rynku i większego wyboru ofert dla klientów. Warto zaznaczyć, że tego typu inwestycje były wspierane w ramach poprzednio obowiązującego programu „Rodzina na swoim” i nie stwierdzono w związku z tym

negatywnych przypadków związanych np. ze znacznym przekroczeniem kosztów rozliczonych w stosunku do planowanych. Powyższe argumenty spowodowały propozycję rozszerzenia celów inwestycyjnych programu MdM.

W uzasadnieniu propozycji uzupełnienia programu MdM o nowy tytuł uprawniający do wsparcia należy również podkreślić, że objęcie mieszkań budowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe na rzecz swoich członków na podstawie umowy o budowę w ocenie projektodawcy uzupełni katalog inwestycji realizowanych na rynku pierwotnym i objętych wsparciem udzielanym na zasadach ustawy. Do tej pory wsparcie to jest udzielane w związku z zakupem mieszkania od podmiotów budujących mieszkania na sprzedaż systemem deweloperskim (w tym również spółdzielni mieszkaniowych). Z kolei w odniesieniu do osób budujących mieszkania w tzw. systemie gospodarczym ustawa określa niezależny od dofinansowania wkładu własnego (niezależny, ponieważ inwestycje te są wyłączone z programu MdM) instrument wsparcia w formie zwrotu części wydatków poniesionych w związku z zakupem materiałów budowlanych. W kontekście nowych inwestycji mieszkaniowych objętych ww. formami wsparcia na podstawie ustawy oznacza to, że mieszkania budowane przez spółdzielnie mieszkaniowe na rzecz swoich członków były do tej pory jedynym rodzajem nowych inwestycji mieszkaniowych, które nie były objęte instrumentami wsparcia wprowadzonymi ustawą z dnia 27 września 2013 r.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, w 2013 r. spółdzielnie mieszkaniowe oddały do użytkowania 3507 mieszkań i rozpoczęły budowę 1389. Na podstawie dostępnych danych statystycznych nie sposób jednak określić, jaka ich część spełniała warunki programu „Mieszkanie dla młodych”. Można jednak założyć, że duża część inwestycji spółdzielczych może spełniać warunki cenowe programu. Ponadto objęcie nabycia tego typu mieszkań wsparciem budżetowym może skłonić spółdzielnie do zwiększenia wysiłku inwestycyjnego.

Konsekwencją wprowadzenia omawianego rozwiązania są zmiany proponowane w kilku innych przepisach ustawy.

W art. 1 pkt 1 lit. c projektu proponuje się wprowadzenie do zakresu zdefiniowanych pojęć ustawowych pojęcia „umowy o budowę”. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222), umowę o budowę lokalu spółdzielnia zawiera z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna

zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
- 5) inne postanowienia określone w statucie.

W art. 1 pkt 1 lit. b projektu proponuje się również wprowadzenie zmian w definicjach „dofinansowania wkładu własnego” oraz „spłaty części kredytu” (art. 2 pkt 8 i 9 ustawy). Proponowane zmiany uwzględniają objęcie wsparciem przypadków wniesienia wkładu budowlanego do spółdzielni mieszkaniowej.

Analogiczną propozycją zmiany jest art. 1 pkt 4 lit. b projektu. W konsekwencji umożliwienia nabywcom uzyskiwania wsparcia z Funduszu Dopłat w związku z wniesieniem wkładu budowlanego do spółdzielni mieszkaniowej w art. 5 ust. 1 pkt 4 ustawy, tj. w przepisie określającym obecnie maksymalną cenę zakupu mieszkania nabywanego w ramach programu MdM, uwzględniony powinien zostać również ten przypadek. Po przyjęciu proponowanych rozwiązań wysokość wkładu budowlanego w przeliczeniu na 1 m² mieszkania nie będzie mogła przekraczać limitu, którego zasady obliczania są określone w ustawie.

Art. 1 pkt 5 lit. a projektu przewiduje z kolei poszerzenie zakresu przepisu określającego warunki dotyczące celu udzielanego nabywcy kredytu oraz minimalnej wartości tego kredytu (art. 6 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy) o przypadek wpłaty wkładu budowlanego.

W art. 1 pkt 8 lit. c projektu zaproponowana została zmiana art. 10 ust. 7 ustawy, polegająca na rozszerzeniu katalogu umów, na podstawie których instytucje kredytujące weryfikują parametry powierzchniowe i cenowe mieszkania w celu stwierdzenia, czy dana transakcja może być objęta wsparciem w ramach programu MdM. Z uwagi na umożliwienie nabywcom uzyskiwania wsparcia na warunkach ustawy w związku z wniesieniem wkładu budowlanego do spółdzielni mieszkaniowej, katalog ww. umów powinien ulec rozszerzeniu o umowę

o budowę lokalu, zawierającą dane umożliwiające weryfikację wielkości powierzchni i wartości wkładu budowlanego pod kątem warunków ustawy.

Art. 1 pkt 8 lit. c projektu przewiduje również wprowadzenie formalnej zmiany w art. 10 ust. 8 ustawy, będącej konsekwencją omówionego powyżej rozwiązania. Wskazany przepis ustawy stwarza obecnie warunkową możliwość weryfikowania powierzchni i ceny nabywanego mieszkania na podstawie prospektu informacyjnego w przypadku przedsięwzięć realizowanych na podstawie umowy deweloperskiej. Możliwość taka nie będzie zachodziła – po wprowadzeniu proponowanych rozwiązań – w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowych budujących mieszkania na rzecz swoich członków na podstawie wkładu budowlanego. Z uwagi na zmianę wprowadzoną w art. 3 ustawy wymagane jest więc jednoznaczne odniesienie normy wskazanej w art. 10 ust. 8 wyłącznie do przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 ustawy po zmianach.

W art. 1 pkt 9 lit. a tiret 3 projektu przewiduje się uzupełnienie zasad wypłaty finansowego wsparcia, określonych w art. 11 ust. 3 ustawy, o nowy przepis, uwzględniający przypadek wniesienia wkładu budowlanego do spółdzielni mieszkaniowej. Analogicznie do zasad obecnie stosowanych w przypadku ubiegania się o wsparcie z tytułu nabycia mieszkania na etapie inwestycji będącej jeszcze w trakcie realizacji, proponuje się, aby wypłata dofinansowania wkładu własnego w omawianym przypadku dotyczyła ostatniej części płatności nabywcy mieszkania na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, ponoszonej tytułem wypełnienia zobowiązania członka spółdzielni mieszkaniowej do wniesienia wkładu budowlanego. Z uwagi na ogólne zasady udzielania finansowego wsparcia na wkład własny związany z zaciągniętym przez nabywcę kredytem w projekcie ustawy przyjęto, że wypłata dofinansowania z Funduszu Dopłat powinna następować przed ostatecznym rozliczeniem kosztów inwestycji, dokonywanym przez spółdzielnię zgodnie z art. 18 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (rozliczenia z tytułu wnoszonego wkładu budowlanego, dokonywane co do zasady zgodnie z harmonogramem płatności określonym w zawartej ze spółdzielnią mieszkaniową umowie o budowę lokalu, będą jeszcze obejmowały ostateczne rozliczenie kosztów budowy, które powinno następować w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania).

W art. 1 pkt 9 lit. b projektu zawarta została propozycja stosownej korekty art. 11 ust. 5 ustawy. W aktualnym stanie prawnym przepis ten formułuje zasadę, zgodnie z którą jeżeli w danym roku wsparcie nie może zostać wypłacone z zachowaniem warunku wypłaty

wsparcia tytułem ostatniej części świadczeń pieniężnych nabywcy, to istnieje możliwość wcześniejszej wypłaty dofinansowania w ramach limitu roku, który został wskazany we wniosku o dofinansowanie wkładu własnego jako przewidywany rok wypłaty wsparcia. Z uwagi na proponowane objęcie programem MdM przedsięwzięć spółdzielni mieszkaniowych w trakcie realizacji, związanych z budową mieszkań na podstawie umowy o budowę lokalu, zasada wskazana w art. 11 ust. 5 ustawy powinna zostać poszerzona również o te przypadki.

Art. 1 pkt 9 lit. c i d projektu przewidują wprowadzenie do art. 11 ustawy nowego przepisu (art. 11 ust. 8a), analogicznego do rozwiązań określonych w art. 11 ust. 8 ustawy. Wskazany przepis dotyczy obecnie sytuacji odstąpienia przez jedną ze stron od umowy deweloperskiej. Propozycja uzupełnienia ustawy konsekwentnie wprowadzałaby zasadę, zgodnie z którą w przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu po wypłacie finansowego wsparcia nabywca musi zwrócić niezwłocznie otrzymane wsparcie. Podobne rozwiązanie proponuje się poszerzyć o przypadek zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu, tj. prawa określonego w art. 19 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (zbywalne roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, powstające z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu). Propozycja dodania w art. 11 ustawy ust. 8a powoduje również konieczność wprowadzenia technicznej zmiany w art. 11 ust. 9 ustawy, tj. w przepisie zobowiązującym instytucję kredytującą do zwrotu środków dofinansowania wkładu własnego otrzymanych od nabywcy po odstąpieniu od umowy deweloperskiej (uwzględnienie przypadków rozwiązania umowy o budowę lokalu lub zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu).

Ad 2

Drugą z istotnych propozycji zmian proponowanych w przedłożonym projekcie nowelizacji ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi są zmiany mające na celu wzmocnienie prorodzinnego oddziaływania programu MdM.

Propozycje ustawowe koncentrują się na:

- wprowadzeniu rozwiązań różnicujących wysokość finansowego wsparcia udzielanego na etapie nabycia mieszkania (dofinansowanie wkładu własnego) w zależności od liczby dzieci w gospodarstwie domowym kredytobiorcy. Odpowiadające powyższym założeniom propozycje zmian w aktualnych przepisach art. 7 ust. 1 i 2 ustawy określone zostały w art. 1 pkt 6 lit. a i b projektu nowelizacji,

- zniesieniu, w stosunku do nabywców wychowujących w dniu składania wniosku o dofinansowanie wkładu własnego co najmniej troje dzieci, warunku dotyczącego „pierwszego mieszkania” i limitu wieku. Oznacza to, że tacy nabywcy mogą złożyć wniosek o dofinansowanie, nawet jeżeli w przeszłości posiadali lub aktualnie posiadają inne mieszkanie lub mają powyżej 35 lat (art. 1 pkt 3 lit. b projektu ustawy).

W ramach proponowanych rozwiązań, zwiększających wysokość finansowego wsparcia dla rodzin o większej liczbie dzieci, projekt ustawy przewiduje po pierwsze dodanie w art. 7 nowego przepisu (art. 7 ust. 1a ustawy), który będzie określał szczególne zasady ustalania podstawy wymiaru finansowego wsparcia na zasadach wskazanych w art. 7 ust. 1. Zgodnie z tą propozycją w przypadku, gdy o wsparcie w formie dofinansowania wkładu własnego będzie się ubiegało gospodarstwo domowe posiadające co najmniej troje dzieci, w ramach modyfikacji ogólnej formuły określającej wysokość finansowego wsparcia (art. 7 ust. 1) zwiększony zostanie powierzchniowy parametr podstawy naliczenia wysokości wsparcia z 50 m² do 65 m².

W praktyce efektem proponowanych rozwiązań będzie więc możliwość uzyskania wyższej kwoty dofinansowania wkładu własnego przez rodziny posiadające co najmniej troje dzieci, odpowiadającej dofinansowaniu dodatkowego pokoju o średniej powierzchni 15 m² (przy założeniu, że nabywane mieszkanie ma odpowiednią powierzchnię użytkową).

Niezależnie od wskazanej powyżej modyfikacji parametru powierzchni kalkulacyjnej, projekt ustawy zakłada również ustalenie wyższych parametrów procentowych wyznaczających wysokość dofinansowania wkładu własnego w przypadku nabywców posiadających więcej niż jedno dziecko. W ramach zróżnicowania wysokości finansowego wsparcia proponuje się, aby wysokość dofinansowania wkładu własnego wynosiła:

- 20% wartości odtworzeniowej mieszkania w przypadku beneficjentów z dwojgiem dzieci (podwyższenie obecnego poziomu wsparcia z 15 do 20%),
- 30% wartości odtworzeniowej mieszkania w przypadku beneficjentów z co najmniej trojgiem dzieci (podwyższenie obecnego poziomu wsparcia z 15% do 30%, przy dodatkowym zwiększeniu podstawy wymiaru wsparcia o 15 m² powierzchni użytkowej mieszkania, zgodnie z propozycją zmiany omówioną już powyżej).

Dotychczasowy okres realizacji programu MdM wskazuje, że beneficjentami rozwiązań ustawy są głównie osoby bezdzietne i osoby posiadające jedno dziecko. Szczegółowe dane prezentuje poniższe zestawienie.

Tabela 1. Beneficjenci programu MdM według liczby dzieci (stan na koniec grudnia 2014 r.)

	Osoby samotne	Małżeństwa	Razem	%
Bez dzieci	7 267	3 435	10 702	76,6%
1 dziecko	464	2 282	2 742	19,6%
2 dzieci	34	449	483	3,5%
3 i więcej dzieci	0	37	37	0,003%
Razem	7 765	6 203	13 968	100,0%

Źródło: Bank Gospodarstwa Krajowego

Obok obiektywnych przyczyn związanych ze znacząco mniejszą liczbą ww. gospodarstw domowych jako potencjalnych beneficjentów programu MdM, przyczyną niskiego udziału rodzin z co najmniej dwojgiem dzieci jest trudność z uzyskaniem przez takie gospodarstwa domowe kredytu hipotecznego. Analizy Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju wskazują, że w przypadku małżeństwa z jednym dzieckiem, uzyskującego dochody na poziomie mediany rozkładu decylogowego wynagrodzeń, dochody gospodarstwa domowego umożliwiają zaciągnięcie kredytu na zakup mieszkania o powierzchni ok. 63 m². W przypadku małżeństwa z dwojgiem i trojgiem dzieci powierzchnia ta obniża się już jednak odpowiednio jedynie do ok. 35 m² i 5 m². Niezależnie od obiektywnych uwarunkowań mniejszej liczebnie grupy takich rodzin oznacza to, że bez zwiększenia wsparcia finansowego dla osób z większą liczbą dzieci trudno jest oczekiwać, iż będą one stanowiły większy odsetek beneficjentów programu MdM¹⁾.

Potencjalne efekty ww. zmian dla beneficjentów przy założeniu, że wartość odtworzeniowa mieszkania wynosi 3 880 zł/m² (dane Głównego Urzędu Statystycznego za III kwartał 2014 r.), zostały zaprezentowane w poniższych tabelach.

Tabela 2. Konsekwencje zmian w przepisach dla rodzin z dwojgiem dzieci

Powierzchnia mieszkania	35 m²	50 m²	65 m² i więcej
Wysokość wsparcia – aktualne przepisy	20 370 zł	29 100 zł	29 100 zł
Wysokość wsparcia – nowe przepisy	27 160 zł	38 800 zł	38 800 zł
Zmiana wysokości wsparcia w zł (w %)	6 790 zł (33,3%)	9 700 zł (33,3%)	9 700 zł (33,3%)

¹⁾ Wskazane wyniki analiz uzyskano przy założeniu, że cena mieszkania wynosi 4 228 zł/m², kredyt został zaciągnięty na okres 25 lat, stopa procentowa kredytu wynosi 4,7%, rata stanowi 40% dochodów małżeństwa, a uwzględnione w analizach pozostałe wydatki rodziny przyjęte są na poziomie odpowiadającym minimum socjalnego, zgodnie z danymi Instytutu Pracy i Spraw Socjalnych.

Tabela 3. Konsekwencje zmian w przepisach dla rodzin z trojgiem dzieci

Powierzchnia mieszkania	35 m²	50 m²	65 m² i więcej
Wysokość wsparcia – aktualne przepisy	20 370 zł	29 100 zł	29 100 zł
Wysokość wsparcia – nowe przepisy	40 740 zł	58 200 zł	75 660 zł
Zmiana wysokości wsparcia w zł (w %)	20 370 zł (100,0%)	29 100 zł (100,0%)	46 560 zł (160,0%)

Proponowane zmiany będą szczególnie korzystne dla rodzin z trojgiem dzieci. Taki model rodziny gwarantuje zastępowalność pokoleń i powinien być promowany w polityce prorodzinnej państwa. Zaproponowane zmiany uzupełniają w tym zakresie inne inicjatywy rządu, np. Kartę Dużej Rodziny. Zwiększenie wysokości wsparcia powinno wpłynąć na poprawę zdolności kredytowej i umożliwić nabycie mieszkania o powierzchni gwarantującej prawidłowy rozwój rodziny.

Dodatkowo w stosunku do rodzin z trojgiem dzieci projekt ustawy przewiduje zniesienie warunku „pierwszego mieszkania”. Rozwiązanie to jest adresowane przede wszystkim do rodzin, które wprawdzie posiadają mieszkanie, ale nie spełnia ono standardów np. powierzchniowych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania rodziny wielodzietnej. Możliwość uzyskania finansowego wsparcia może pozwolić im na zakup innej nieruchomości i poprawę warunków mieszkaniowych.

Katalog rozwiązań adresowanych do rodzin z 3 dziećmi uzupełnia propozycja zniesienia limitu wiekowego. Oznacza to, że wszystkie rodziny wychowujące przynajmniej 3 dzieci spełniające warunki programu²⁾ mogą się ubiegać o finansowe wsparcie w ramach programu.

Propozycja zmiany zawarta w art. 1 pkt 7 i 13 projektu stanowi konsekwencję zmian wprowadzonych w art. 7 ustawy.

Ad 3

Zgodnie z obecnymi regulacjami (art. 6 ust. 3 ustawy), jeżeli w ocenie instytucji kredytującej nabywca, pomimo dofinansowania wkładu własnego, nie będzie posiadał zdolności kredytowej, do umowy kredytu mogą przystąpić zstępni, wstępni, rodzeństwo, małżonkowie rodzeństwa, ojczym, macocha lub teściowie nabywcy. Projekt nowelizacji przewiduje zniesienie ograniczenia zamkniętego kręgu osób mogących przystąpić do umowy kredytu

²⁾ Zgodnie z ustawą, dotyczy to wychowywania: 1) dzieci małoletnich, 2) dzieci bez względu na wiek, którym przysługuje zasiłek (dodatek) pielęgnacyjny lub renta socjalna oraz 3) dzieci do 25. roku życia, jeżeli pobierają naukę.

w charakterze „dodatkowego kredytobiorcy”. Zmiana proponowana w art. 1 pkt 5 lit. b projektu przewiduje jednak nadal, że możliwość przystąpienia do umowy kredytu beneficjenta programu MmM dodatkowych osób może dotyczyć wyłącznie sytuacji stwierdzenia – w ocenie instytucji kredytującej – braku zdolności kredytowej nabywcy mieszkania, który ubiega się o finansowe wsparcie.

Ad 4

Wprowadzenie w ustawie jednoznacznego przesądzenia, że możliwe jest ubieganie się o finansowe wsparcie w związku z zakupem mieszkania, które zostało nabyte w ramach prowadzonej działalności gospodarczej od osoby, która wybudowała to mieszkanie w ramach prowadzonej działalności gospodarczej (art. 1 pkt 2 projektu ustawy) wynika z uwzględnienia praktyki rynkowej, w ramach której mieszkania podlegają obrotowi nie tylko w ramach relacji deweloper (rozumiany jako przedsiębiorca sprzedający mieszkanie) – osoba fizyczna (nabywca), ale również między deweloperami, przed ostatecznym zaoferowaniem mieszkania ostatecznemu nabywcy. Obrót taki może występować np. jeżeli jakiś przedsiębiorca budowlany ma problemy finansowe i w celu ochrony przed ogłoszeniem upadłości sprzedaje wybudowany budynek innemu przedsiębiorcy. Dopuszczenie finansowania w ramach programu nabywania mieszkań, które nie były wcześniej zasiedlone, od przedsiębiorców zwiększy wybór mieszkań dla potencjalnych nabywców.

Należy podkreślić, że mieszkania takie muszą spełniać wszystkie pozostałe warunki, określone w art. 5 ustawy. Oznacza to w szczególności, że mieszkanie, które było zbyte przez osobę, która je wybudowała w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, a następnie zbyte innej osobie, dokonującej takiej transakcji w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, musi być po raz pierwszy zasiedlone przez nabywcę w rozumieniu ustawy. Wyjątek od tej zasady stanowi tylko sytuacja opisana w art. 5 ust. 2.

Ad 5

W ramach realizacji programu wystąpiły wątpliwości interpretacyjne, jak traktować pojęcie „nowo wybudowanego” mieszkania, o którym mowa w art. 3 ustawy, przesądzające o jej zakresie przedmiotowym. Było to szczególnie istotne w przypadku przedsięwzięć polegających np. na adaptacji budynków niemieszkalnych na mieszkalne lub rewitalizacji starych kamienic. W ocenie projektodawcy jest istotne, aby program MmM korespondował w innych działaniach rządu, w tym planowaną realizacją Narodowego Planu Rewitalizacji. W tym kontekście wyeliminowanie ewentualnych wątpliwości interpretacyjnych dotyczących

możliwości objęcia dofinansowaniem wkładu własnego również nowych mieszkań powstałych w wyniku przebudowy jest ważne, ponieważ jednym z efektów zintegrowanego programu rewitalizacji obszarów miejskich może być w kolejnych latach większy udział w ofercie rynku pierwotnego nowych mieszkań powstałych w wyniku przebudowy budynków niemieszkalnych.

W celu przesądzenia ewentualnych wątpliwości w powyższym zakresie w art. 1 pkt 4 lit. a projektu proponuje się uszczegółowienie art. 5 ustawy (katalog warunków ustawowych dotyczących mieszkania), wskazujące jednoznacznie, że dofinansowanie może zostać udzielone w odniesieniu do mieszkania, które powstało w wyniku budowy lub przebudowy obiektu budowlanego.

Zgodnie z art. 3 pkt 6 Prawa budowlanego przez budowę należy rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego. Z kolei, zgodnie z art. 3 pkt 7a Prawa budowlanego, przez przebudowę rozumie się wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji. Oznacza to, że jeżeli w wyniku np. przebudowy kamienicy powstaną nowe samodzielne lokale mieszkalne, to ich zakup będzie mógł być objęty dofinansowaniem w ramach programu MdM. Przesądzające o tym, czy dany lokal jest nowy, czy też tylko wyremontowany, powinno być zaświadczenie starosty wydane na podstawie art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zm.).

Ad 6

Art. 1 pkt 9 lit. a tiret 1 projektu przewiduje zmianę w art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy, zakładającą rezygnację z warunku wcześniejszego podpisania przez nabywcę umowy o ustanowieniu lub przeniesieniu własności mieszkania przed wypłatą z Funduszu Dopłat na konto sprzedającego dofinansowania wkładu własnego. Zmiana jest spowodowana trudnościami w finansowaniu tego typu transakcji w przypadku, gdy sprzedający lokal korzystał z kredytu inwestycyjnego zabezpieczonego hipoteką na tym lokalu. Ponadto przepis został uściślony w celu podkreślenia, że środki dofinansowania wkładu własnego powinny być wypłacone sprzedawcy po uruchomieniu przez instytucję kredytującą środków z tytułu udzielonego kredytu.

Ad 7

Program „Mieszkanie dla młodych” z założenia jest adresowany do osób, które bez wsparcia publicznego miałyby problemy z nabyciem własnego mieszkania. Zakłada się, że takie osoby muszą swoje potrzeby mieszkaniowe zaspokajać z wykorzystaniem kredytu hipotecznego. Ustawa określa (art. 6), że kredyt taki musi być zaciągnięty na co najmniej 15 lat i wynosić co najmniej 50% ceny mieszkania. W praktyce funkcjonowania ustawy zdarzają się przypadki (dotychczas nieliczne), że nabywca zaciąga kredyt spełniający ww. ograniczenia i od razu go spłaca po otrzymaniu finansowego wsparcia – nawet przed ostatecznym podpisaniem umowy o przeniesieniu własności. Przypadki takie nie podlegają obecnie żadnym sankcjom ustawowym, co należy ocenić jako lukę tej ustawy. W takich sytuacjach należy bowiem założyć, że wsparcie jest udzielane osobom, które go nie potrzebują i które zaciągają kredyt tylko po to, aby spełnić warunki ustawy i uzyskać finansowe wsparcie.

Projekt ustawy (art. 1 pkt 11) przewiduje uzupełnienie katalogu sankcji zawartych w art. 14 ust. 1 (nowy pkt 4), przewidujących w okresie 5 lat od dnia ustanowienia lub przeniesienia własności mieszkania, że spłata całości lub części kredytu (większej niż wysokość przyznanego finansowego wsparcia) udzielonego w ramach programu będzie skutkować koniecznością zwrotu (w wysokości odwrotnie proporcjonalnej do końca upływu ww. 5-letniego okresu) części udzielonego dofinansowania wkładu własnego. Dodatkowo należy zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 2 projektu ustawy, regulacja ta będzie stosowana do umów kredytu zawartych po dniu wejścia w życie ustawy. Sankcją nie zostaną więc objęci nabywcy, którzy spłacili całość lub część kredytu zaciągniętego przed dniem wejścia w życie niniejszej nowelizacji.

Ad 8

W projekcie nowelizacji zaproponowano również kilka zmian mających na celu usprawnienie realizacji programu „Mieszkanie dla młodych” oraz wyeliminowanie wątpliwości interpretacyjnych związanych ze stosowaniem części przepisów.

Propozycja zmian w art. 2 pkt 3 i 4 ustawy definiujących pojęcia „lokalu mieszkalnego” i „domu jednorodzinnego” ma na celu uściślenie podstawowych pojęć stosowanych w ustawie, identyfikujących przedmiot wsparcia. Zgodnie z ustawą dofinansowanie wkładu własnego może zostać udzielone nabywcy w związku z zakupem lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Ustawa wprowadza ograniczenia dotyczące maksymalnej powierzchni użytkowej, która wynosi odpowiednio 75 m² w przypadku lokalu mieszkalnego

i 100 m² w przypadku domu jednorodzinnego, z możliwością zwiększenia ww. powierzchni o 10 m² w przypadku rodzin z przynajmniej trójką dzieci. W korespondencji dotyczącej programu wielokrotnie pojawiały się wątpliwości dotyczące charakteru danej nieruchomości i możliwości precyzyjnego rozróżnienia między lokalem mieszkalnym a domem jednorodzinnym. W szczególności dotyczyło to budynków w zabudowie bliźniaczej.

W art. 1 pkt 1 lit. a projektu zaproponowano nową definicję domu jednorodzinnego, która jest modyfikacją definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawartej w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409). Na potrzeby ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi wprowadzono definicję, zgodnie z którą domem jednorodzinnym jest budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej lub grupowej. Budynek ten powinien służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych i stanowić konstrukcyjnie samodzielną całość. Dodatkowo na potrzeby ustawy założono, że w danym domu jednorodzinnym może się znajdować wyłącznie lokal mieszkalny. Przesądza to, że w ramach programu nie można zakupić domu z dwoma lokalami mieszkalnymi lub domu z lokalem mieszkalnym i lokalem użytkowym. Można natomiast zakupić lokal mieszkalny w budynku dwulokalowym, w którym znajduje się również lokal użytkowy. Umożliwia to zaproponowana zmiana w definicji lokalu mieszkalnego, znosząca warunek, zgodnie z którym lokal mieszkalny może się znajdować w budynku, gdzie są przynajmniej 2 lokale mieszkalne (art. 1 pkt 1 lit. a projektu).

Art. 1 pkt 3 projektu modyfikuje sformułowanie zawarte w art. 4 ust. 1 ustawy i ma charakter uściślający. Zastępuje się pojęcie „nabycie” bardziej precyzyjnym i jednoznacznym sformułowaniem „ustanowienie lub przeniesienie prawa własności mieszkania”.

Art. 1 pkt 6 lit. b projektu dotyczy art. 7 ust. 3 ustawy i ma na celu wyeliminowanie wątpliwości interpretacyjnych związanych z możliwością ubiegania się o zwiększone wsparcie w przypadku np. małżeństw, w przypadku których tylko jedna osoba ma prawa rodzicielskie. Ustawa obecnie nie odnosi się do sytuacji, w której dziecko jest biologicznie i prawnie dzieckiem tylko jednego z małżonków. Wątpliwości, czy takie małżeństwo może się ubiegać o zwiększone wsparcie, zostały rozstrzygnięte przez pozytywną interpretację przepisów dokonaną w Ministerstwie Infrastruktury i Rozwoju. Uzasadnione jest jednak, aby przy okazji niniejszej nowelizacji zagadnienie precyzyjnie określały przepisy samej ustawy, czemu służy omawiana propozycja zmiany.

Art. 1 pkt 8 lit. a projektu dotyczy zmiany w art. 10 ust. 3 ustawy, który określa, że w przypadku złożenia przez nabywcę ubiegającego się o dofinansowanie wkładu własnego wniosków za pośrednictwem więcej niż jednej instytucji kredytującej, wysokość finansowego wsparcia określa się na podstawie wysokości średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązującej w dniu złożenia pierwszego wniosku. Zasada ta powodowała niekorzystne dla nabywców praktyki związane z blokowaniem przez bank kredytujący, w którym złożono pierwszy wniosek, jego przekazania do BGK, w celu uniemożliwienia rozpatrywania wniosków złożonych w innych bankach. W zaproponowanym zmienionym przepisie wysokość finansowego wsparcia będzie obliczana na podstawie wniosku, który został jako pierwszy przekazany przez instytucję kredytującą do BGK. Wysokość średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych zostanie przyjęta na podstawie daty złożenia wniosku o dofinansowanie wkładu własnego przez nabywcę, który to wniosek instytucja kredytująca przekazała do BGK jako pierwszy. Rozwiązanie to powinno przyspieszyć proces weryfikacji warunków programu przez instytucje kredytujące.

Art. 1 pkt 11 projektu zakłada wprowadzenie zmiany w art. 14 ust. 1 ustawy, mającej na celu wyeliminowanie wątpliwości dotyczących zobowiązania do zwrotu części finansowego wsparcia w przypadku rozszerzenia wspólności majątkowej po zawarciu przez nabywcę związku małżeńskiego, wynajęcia, użyczenia lub zmiany sposobu użytkowania części mieszkania (np. jednego z pokoi). Proponuje się jednoznaczne przesądzenie w ustawie, że rozszerzenie wspólności majątkowej na podstawie art. 47 § 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. z 2012 r. poz. 788, z późn. zm.) nie będzie objęte sankcjami polegającymi na obowiązku zwrotu części dofinansowania wkładu własnego.

Projekt ustawy wprowadza również przesądzenie, że wynajem lub zmiana sposobu użytkowania, nawet jego części, byłaby objęta sankcjami ustawowymi w postaci konieczności zwrotu części dofinansowania wkładu własnego. W przypadku użyczenia części mieszkania np. osobom bliskim, ww. ograniczenia nie byłyby stosowane. Sankcje ustawowe nie dotyczyłyby również osób rejestrujących lub prowadzących w zakupionym w ramach programu mieszkaniu działalność gospodarczej. Warunkiem jest jednak, aby prowadzona działalność gospodarcza nie powodowała zmiany podstawowej funkcji mieszkania (zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych nabywcy).

W art. 1 pkt 12 projektu proponuje się dodanie po art. 18 ustawy art. 18a określającego zasady rozliczania środków rezerwy celowej na sfinansowanie wypłat wsparcia udzielanego nabywcom. Zaproponowane rozwiązanie polegające na doprecyzowaniu zasad zwrotu do budżetu państwa środków Funduszu Dopłat dotyczy objęcia środków budżetowych pochodzących z rezerwy celowej regułami konsolidacji finansów publicznych. W ust. 1 proponuje się, aby środki Funduszu Dopłat przeznaczone na wsparcie z tytułu dofinansowania wkładu własnego oraz dodatkowe finansowe wsparcie w części niewykorzystanej do końca roku budżetowego podlegały odprowadzeniu do budżetu państwa na rachunek bieżący wydatków dysponenta w terminie do dnia 31 stycznia następnego roku. Propozycja kwalifikacji jako dochodów budżetowych środków uprzednio wykorzystanych i zwróconych do Funduszu Dopłat w przypadkach ściśle wskazanych w ustawie spełnia wymogi ustawy o finansach publicznych w zakresie celowości i rzetelności gospodarowania środkami publicznymi. W kontekście powyższego, zwroty powinny zwiększać zasoby środków publicznych.

Art. 2 projektu nowelizacji dotyczy zakresu stosowania sankcji w przypadku spłaty całości lub części kredytu udzielonego w ramach programu, co skutkować będzie koniecznością zwrotu części dofinansowania. Regulacja ta będzie stosowana do umów kredytu zawartych po dniu wejścia w życie ustawy. Sankcją nie zostaną więc objęci nabywcy, którzy spłacili całość lub część kredytu zaciągniętego przed dniem wejścia w życie niniejszej nowelizacji.

Zgodnie z art. 3 projektu nowelizacji wnioski o dofinansowanie wkładu własnego złożone przed datą wejścia w życie niniejszej ustawy powinny w części dotyczącej zasad obliczania wysokości wsparcia oraz zakresu przedmiotowego transakcji uwzględniać dotychczasowe przepisy. W przypadku rodzin z co najmniej dwojgiem dzieci warunkiem uzyskania zwiększonego wsparcia będzie wycofanie poprzedniego wniosku i złożenie nowego po dniu wejścia w życie nowelizacji.

Art. 4 projektu nowelizacji przesądza natomiast, że rozszerzony katalog osób, które będą mogły przystąpić do kredytu w przypadku braku zdolności kredytowej nabywcy, stosuje się przy zawieraniu umów kredytu od dnia wejścia w życie przepisów niniejszej nowelizacji, nawet jeżeli wniosek o dofinansowanie wkładu własnego (składany razem z wnioskiem o udzielenie kredytu) został złożony przez dniem ich wejścia w życie.

Z kolei, zgodnie z art. 5 projektu nowelizacji, nowe zasady przekazywania finansowego wsparcia w przypadku mieszkań oddanych do użytkowania będą miały zastosowanie do

wypłat dokonywanych od dnia wejścia w życie przepisów niniejszej nowelizacji, nawet jeżeli wniosek o dofinansowanie wkładu własnego został złożony przez dniem ich wejścia w życie.

Art. 6 projektu nowelizacji określa, że przepisy dotyczące rozszerzenia wspólności majątkowej, wynajmu, użyczenia lub zmiany sposobu użytkowania mieszkania stosuje się do ww. czynności dokonanych od dnia wejścia w życie przepisów niniejszej nowelizacji, nawet jeżeli nabywcy złożyli wniosek o dofinansowanie wkładu własnego przez dniem wejścia w życie znowelizowanych przepisów.

Zgodnie z art. 7 projektu nowelizacji ustawa wejdzie w życie w po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przedmiotowy projekt nie zawiera przepisów technicznych w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. 239, poz. 2039, z późn. zm.) i nie będzie podlegał notyfikacji.

<p>Nazwa projektu Ustawa o zmianie ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi</p> <p>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju</p> <p>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Paweł Orłowski, Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury i Rozwoju</p> <p>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Artur Polak, Naczelnik Wydziału Finansowania Mieszkalnictwa i Analizy Rynku, Departament Mieszkalnictwa, Artur.Polak@mir.gov.pl, (22) 522 53 22</p>	<p>Data sporządzenia 28 stycznia 2015 r.</p> <p>Źródło: Wykaz prac legislacyjnych Rady Ministrów</p> <p>Nr w wykazie prac UD 168</p>
--	---

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Proponowane zmiany wynikają z doświadczeń w realizacji programu „Mieszkanie dla młodych” zebranych od początku 2014 r. Monitoring wykonania ustawy wykazał, że należy rozszerzyć grupę przedsięwzięć kwalifikujących się do programu o inwestycje realizowane przez spółdzielnie mieszkaniowe na rzecz swoich członków w oparciu o wkład budowlany. Poszerzy to bazę dostępnych mieszkań o niższych kosztach dla nabywców i zwiększy konkurencyjność rynkową.

Ważnym elementem jest również zwiększenie prorodzinnego oddziaływania programu poprzez zwiększenie wsparcia dla rodzin mających więcej niż jedno dziecko. Udział takich rodzin w efektach programu jest niewielki (według stanu na koniec 2014 r. beneficjenci z co najmniej dwójką dzieci stanowili tylko ok. 3,5% wszystkich beneficjentów programu), co może być spowodowane szczególnie utrudnionym dostępem do kredytu hipotecznego. Zwiększenie dofinansowania wkładu własnego powinno zwiększyć grupę rodzin ze zdolnością kredytową, które będą mogły uczestniczyć w programie „Mieszkanie dla młodych”. Powyższe działania będą niosły za sobą koszty budżetowe, jednak finansowanie programu odbywa się w ramach wyznaczonego w ustawie limitu budżetowego, który nie zostanie zwiększony.

Pozostałe propozycje mają na celu usprawnienie realizacji programu oraz wyeliminowanie wątpliwości interpretacyjnych. Z ich wprowadzeniem nie będą się wiązały istotne zmiany wydatków budżetowych na realizację programu.

2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

Rekomenduje się zmianę przepisów ustawy przez rozszerzenie celów objętych dofinansowaniem wkładu własnego o wniesienie wkładu budowlanego do spółdzielni mieszkaniowych. Proponuje się również zwiększenie wymiaru dofinansowania w przypadku rodzin posiadających 2 i więcej dzieci. W przypadku rodzin z 3 dzieci proponuje się ponadto zniesienie warunku „pierwszego mieszkania” oraz limitu wieku. Dodatkowo proponuje się kilka zmian uzupełniających i uściślających obowiązujące przepisy.

W efekcie wprowadzonych zmian wzrośnie liczba inwestycji, które będą mogły być objęte programem „Mieszkanie dla młodych”. Wzrośnie również dostępność tego instrumentu wsparcia dla rodzin posiadających co najmniej 2 dzieci.

Dodatkowo zostaną wyeliminowane wątpliwości interpretacyjne dotyczące stosowania przepisów ustawy.

Prognozuje się, że w okresie objętym programem po nowelizacji (2015–2018) wzrośnie liczba inwestycji spółdzielni mieszkaniowych objętych programem o ok. 2,7 tys. mieszkań oraz liczba rodzin z co najmniej dwójką dzieci, które skorzystają z dofinansowania w ramach programu (o ok. 3 tys. rodzin).

3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Szczegółowe wskazanie podstawowych rozwiązań funkcjonujących w krajach UE dotyczących rozwiązywania problemów mieszkaniowych społeczeństwa zostało przedstawione w trakcie prac nad ustawą o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi. Proponowana obecnie nowelizacja ma za zadanie usprawnienie funkcjonowania już obowiązujących przepisów i w tym sensie trudno znaleźć dokładne odniesienie dla podejmowanych działań w innych krajach UE lub OECD.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt			
Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Spółdzielnie mieszkaniowe	2 162 (spółdzielnie mieszkaniowe prowadzące zgodnie z systemem REGON działalność w zakresie budownictwa)	Mały rocznik statystyczny 2014	Możliwość prowadzenia ze wsparciem przewidzianym w programie MdM działalności inwestycyjnej na rzecz swoich członków
820 tys. rodzin z co najmniej 2 dzieci (wiek matki do 34. roku życia)	Narodowy Spis Powszechny 2011	Zwiększenie wymiaru dofinansowania wkładu własnego skutkujące zwiększeniem możliwości uzyskania zdolności kredytowej	820 tys. rodzin (wiek matki do 34 roku życia)

5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

W ramach konsultacji ustawy o zmianie ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi projekt został skierowany do 73 instytucji i organizacji reprezentujących m.in. sektor budowlany i sektor bankowy oraz do organizacji społecznych zajmujących się mieszkalnictwem. W wyniku konsultacji trwających od 18 sierpnia 2014 r. do 30 września 2014 r. 14 podmiotów (Bank Gospodarstwa Krajowego, Business Centre Club, Instytut na rzecz Kultury Prawnej Ordo Iuris, Komisja Nadzoru Finansowego, Kongres Budownictwa, Krajowa Rada Notarialna, Narodowy Bank Polski, NSZZ „Solidarność”, Polska Federacja Rynku Nieruchomości, Polski Związek Firm Deweloperskich, Pracodawcy RP, Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy, Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych, Związek Banków Polskich) oraz 2 osoby fizyczne zgłosiły 64 uwagi, z których uwzględnione zostały:

- 1) zniesienie warunku „pierwszego mieszkania” w przypadku beneficjentów wychowujących co najmniej trójkę dzieci,
- 2) umożliwienie zakupu w ramach programu mieszkań na rynku pierwotnym, które były przedmiotem obrotu pomiędzy podmiotami gospodarczymi, oraz mieszkań, które są sprzedawane przez syndyka,
- 3) uniemożliwienie bezsankcyjnej spłaty kredytu udzielonego w ramach programu „Mieszkanie dla młodych” przed upływem 5 lat od dnia nabycia mieszkania,
- 4) wycofanie się z propozycji umożliwienia zaciągnięcia w ramach programu kredytu w walucie obcej.

Uwzględniono również kilku uwag doprecyzowujących brzmienie aktualnych przepisów eliminujących wątpliwości legislacyjne.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z 2014 r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0-10)
Dochody ogółem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
budżet państwa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JST	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wydatki ogółem	-	48,9	60,5	70,9	72,7	0,4	0,4	0,3	0,2	0,1	-	254,3
budżet państwa	-	48,9	60,5	70,9	72,7	0,4	0,4	0,3	0,2	0,1	-	254,3
JST	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo ogółem	-	48,9	60,5	70,9	72,7	0,4	0,4	0,3	0,2	0,1	-	254,3
budżet państwa	-	48,9	60,5	70,9	72,7	0,4	0,4	0,3	0,2	0,1	-	254,3
JST	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Źródła finansowania	Fundusz Dopłat											

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	<p>Ustawa o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi wprowadziła limity rocznych wydatków budżetowych związanych z funkcjonowaniem programu „Mieszkanie dla młodych” (2014 r. – 600 mln zł, 2015 r. – 715 mln zł, 2016 r. – 730 mln zł, 2017 r. – 746 mln zł, 2018 r. – 762 mln zł). Na sfinansowanie wypłat wsparcia w budżecie państwa tworzy się specjalną rezerwę. <u>Limity ustawowe nie ulegną zmianie w wyniku wprowadzonej nowelizacji. W tym sensie nowelizacja nie będzie miała wpływu na wydatki finansów publicznych.</u></p> <p>Zaprezentowane w tabelach wyniki analiz odnoszą się do zakładanej sytuacji, że limit ustawowy nie zostanie przekroczony (wydatki na finansowe wsparcie udzielane nabywcom będą niższe od limitu ustawowego). W 2014 r. limit ustawowy został wykorzystany w ok. 35%. Analiza podaży rynkowej wskazuje, że od 2015 r. nastąpi wzrost liczby mieszkań kwalifikujących się do programu oraz wzrost liczby beneficjentów (do ok. 16 tys. w 2015 r. i ok. 21–21,5 tys. od 2016 r.). Jednak ten prognozowany wzrost nie powinien spowodować przekroczenia limitów ustawowych, nawet po wejściu w życie niniejszej nowelizacji. Założony w latach 2015–2018 wzrost wydatków budżetowych o kwotę 254,3 mln zł spowoduje tylko wzrost stopnia wykorzystania obecnych limitów. MliR szacuje, że po wejściu w życie nowelizacji w proponowanym kształcie wykorzystanie limitu wyniesie ok. 57% w 2015 r., ok. 76% w 2016 r., ok. 77% w 2017 r. i ok. 78% w 2018 r.</p> <p>W zaprezentowanych wyliczeniach przyjęto, że:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) nastąpi wzrost udziału beneficjentów z 2 dzieci (o 50% w stosunku do prognozowanych efektów programu nieuwzględniających nowelizacji), 2) nastąpi wzrost udziału beneficjentów z co najmniej 3 dzieci (ze względu na kumulowanie się efektów poszczególnych zmian założono, że ich liczba wzrośnie 8-krotnie w stosunku do prognozowanych efektów programu nieuwzględniających nowelizacji), 3) w wyniku nowelizacji spółdzielnie mieszkaniowe rozpoczną budowę o 50% mieszkań więcej niż obecnie (według szacunków w 2014 r. spółdzielnie rozpoczną budowę ok. 1350 mieszkań) z czego 50% będzie się kwalifikować do finansowania w ramach programu „Mieszkanie dla młodych”). Wartość ta jest obliczona w wyniku zachowania sektora deweloperskiego po wejściu w życie ustawy MdM. W pierwszych III kwartałach 2014 r. liczba rozpoczynanych budów wzrosła o 40%, zaś liczba pozwoleń na budowę o ok. 50% w stosunku do analogicznego okresu 2013 r. <p>Należy podkreślić, że OSR zawiera analizę wydatków związanych wyłącznie z wprowadzeniem zmian zaproponowanych w nowelizacji. Tymczasem zwiększenie liczby udzielonych dofinansowań wkładu własnego, związane m.in. ze zmianami wysokości limitów cen będzie miało miejsce w programie bez względu na to, czy niniejsza nowelizacja wejdzie w życie (wynika to z obserwacji nowej podaży mieszkań na rynku, odnotowywanej w comiesięcznych publikacjach Głównego Urzędu Statystycznego). Szacując wysokość skutków finansowych proponowanych rozwiązań, uwzględniono w analizie wzrost efektu programu (niezależnie od nowelizacji) wynikający np. z dostosowania strony popytowej rynku do warunków programu. M.in. z tego względu prognozowana wysokość wydatków budżetowych rośnie w latach 2015–2017, a następnie (po osiągnięciu maksimum podaży) stabilizuje się w 2018 r.</p>
--	---

7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców, oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

		Skutki						
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	4	5-10	Łącznie (0-10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z r.)	duże przedsiębiorstwa	–	–	–	–	–	–	
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	–	–	–	–	–	–	
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	–	48,9	60,5	70,9	72,7	1,5	254,3
	(dodaj/usuń)							
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							

	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	
	(dodaj/usuń)	
Niemierzalne	(dodaj/usuń)	
	(dodaj/usuń)	
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Zwiększone wsparcie w ramach programu „Mieszkanie dla młodych” trafi bezpośrednio do osób i rodzin – beneficjentów programu. Wpływ na funkcjonowanie rodzin obliczono według podanych powyżej (pkt 6) założeń. Beneficjenci programu z co najmniej dwójką dzieci będą mogli liczyć na większe wsparcie przy zakupie mieszkania. Pozwoli to na podwyższenie ich zdolności kredytowej, a następnie zmniejszy wysokość spłacanych rat kredytu.	

8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu

X nie dotyczy

Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy
<input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:	<input type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektroniczności.	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy

Komentarz:

9. Wpływ na rynek pracy

Ewentualny wzrost inwestycji mieszkaniowych spowodowany zwiększeniem popytu wśród osób i małżeństw z przynajmniej dwójką dzieci oraz dopuszczeniem do finansowania transakcji nabycia mieszkań od spółdzielni mieszkaniowych w oparciu o wkład budowlany może spowodować wzrost zatrudnienia w przedsiębiorstwach specjalizujących się w robotach budowlano-montażowych, produkcji i dystrybucji materiałów budowlanych oraz produkcji i dystrybucji wyposażenia mieszkań.

10. Wpływ na pozostałe obszary

<input type="checkbox"/> środowisko naturalne <input type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny <input type="checkbox"/> inne:	X demografia <input type="checkbox"/> mienie państwowe	<input type="checkbox"/> informatyzacja <input type="checkbox"/> zdrowie
Omówienie wpływu	Zwiększenie wsparcia dla osób z przynajmniej dwójką dzieci może wpływać na podejmowanie decyzji o założeniu lub rozwoju rodziny.	

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Przepisy realnie wpłyną na rozwiązanie problemu zasygnalizowanego w pkt 1 od momentu wejścia w życie proponowanych rozwiązań. W przypadku spółdzielni mieszkaniowych okres ten może być trochę przesunięty ze względu na długość procesu inwestycyjno-budowlanego. Być może jednak część inwestycji zostanie przygotowana już na etapie procedowania projektu ustawy – w oczekiwaniu na jej wejście w życie.

12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?

Zgodnie z art. 19 ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi, minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa do dnia 31 marca 2017 r. przedłoży Radzie Ministrów informację o realizacji celów ustawy. W ramach tej informacji swoje miejsce znajdzie również ocena skutków i efektów wynikających ze zmian przepisów ustawy wprowadzanych niniejszą nowelizacją.

Efekty programu MmM są również monitorowane na bieżąco. Analizie podlegają raporty dekadowe oraz kwartalne przekazywane przez Bank Gospodarstwa Krajowego. W ramach tych raportów będzie można ustali liczb beneficjentów z przynajmniej dwojgiem dzieci.

W przypadku spdzielni mieszkaniowych analizie bd podlega comiesięczne dane Gwnnego Urzędu Statystycznego dotyczące liczby rozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych.

13. Zaczniki (istotne dokumenty Źródłowe, badania, analizy itp.)

Raport z konsultacji publicznych projektu ustawy o zmianie ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (UD168)

przeprowadzonych w okresie 18.08.2014-19.09.2014

Lp.	Treść uwag	Podmiot zgłaszający	Stanowisko MliR
UWAGI ODNOSZĄCE SIĘ DO PROJEKTU ZMIANY USTAWY			
Definicja domu jednorodzinnego (art. 1 pkt 1 lit. b)			
1.	Propozycja rozszerzenia definicji domu jednorodzinnego o działkę czy np. garaż, które są przecież nieodłącznym (w przypadku działki) elementem zakupu domu jednorodzinnego od dewelopera.	Związek Banków Polskich	Uwaga nieuwzględniona Transakcja zakupu domu jednorodzinnego polega na zakupie działki zabudowanej, w tym przypadku domem jednorodzinnym. Celem definicji ustawowej jest określenie cech domu jednorodzinnego, którego zakup może być objęty wsparciem, a nie regulowanie kwestii cywilistycznych. Ustawa nie zabrania zakupu działki zabudowanej oprócz domu jednorodzinnego także garażem. Powierzchnia garażu nie wlicza się również do limitu powierzchni użytkowej domu jednorodzinnego.
Definicja dofinansowania wkładu własnego (art. 1 pkt 1 lit. c)			
2.	Propozycja doszczegółowienia definicji w następujący sposób: „8) dofinansowanie wkładu własnego - środki pieniężne przeznaczone na zapłatę części ceny zakupu mieszkania lub części wkładu budowlanego, wypłacane na warunkach określonych w ustawie jako część albo całość kwoty, którą wnioskujący o kredyt na zakup mieszkania lub wkład budowlany deklaruje pokryć ze środków własnych.”	Bank Gospodarstwa Krajowego	Uwaga nieuwzględniona Zapis przepisu zaproponowany przez BGK jest legislacyjnie tożsamy z propozycją MliR. Kwestia ta może być ewentualnie rozpatrzona ponownie przez komisję prawniczą.
Definicja spłaty części kredytu (art. 1 pkt 1 lit. d)			
3.	Propozycja doszczegółowienia definicji w następujący sposób: „9) spłata części kredytu – środki pieniężne przeznaczone na spłatę części kapitału kredytu udzielonego przez instytucję kredytującą na zakup mieszkania lub wkład budowlany, wypłacane w związku z urodzeniem lub	Bank Gospodarstwa Krajowego	Uwaga nieuwzględniona Zapis przepisu zaproponowany przez BGK jest legislacyjnie tożsamy z propozycją MliR. Kwestia ta może

	przysposobieniem dziecka, na warunkach określonych w ustawie.”		być ewentualnie rozpatrzona ponownie przez komisję prawniczą.
Umowa o budowę lokalu (art. 1 pkt 1 lit. e)			
4.	Zastąpienie zwrotu „wkład budowlany” zwrotem „budowa lokalu/domu w spółdzielni mieszkaniowej”. W przypadku nabywców, wnioskujących o zastosowanie finansowego wsparcia na podstawie umowy o budowę lokalu/domu w spółdzielni mieszkaniowej, przyjęty zwrot „wkład budowlany” co do zasady oznacza część kwoty przeznaczonej na poczet pokrycia kosztów budowy, a więc kredyt nie pokrywa całości zobowiązań nabywcy wobec spółdzielni. Definicja wkładu budowlanego zastosowana w przepisach o spółdzielniach mieszkaniowych w kwestii wysokości kosztów odsyła do zapisu umowy o budowę lokalu/domu. Tak jak w przypadku kupna od dewelopera podstawą weryfikacji warunku ustawowego ceny nabycia mieszkania jest umowa zobowiązująca/umowa kupna, tak w przypadku spółdzielni mieszkaniowych jest to umowa o budowę lokalu/domu. W tym rozumieniu kredyt będzie udzielany na zakup mieszkania lub budowę domu w spółdzielni mieszkaniowej.	Bank Gospodarstwa Krajowego	Uwaga nieuwzględniona Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta określa m.in. zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie. Członek spółdzielni wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. W świetle ww. przepisów nie jest uprawniony więc pogląd, że wkład budowlany nie pokrywa całości kosztów budowy (zobowiązań członka w stosunku do spółdzielni).
5.	W związku z dodaniem definicji „umowy o budowę lokalu” dla lokali budowanych przez spółdzielnię mieszkaniową, zwraca się uwagę, że spółdzielnie budują również domy jednorodzinne, dlatego definicja ta nie powinna ograniczać się wyłącznie do „lokalu”.	Związek Banków Polskich	Uwaga nieuwzględniona „Umowa o budowę lokalu” jest umową nazwaną zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych. W ramach tej umowy spółdzielnia może się zobowiązać do budowy na rzecz członka zarówno lokalu mieszkalnego, jak i domu jednorodzinnego – zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

6.	Nieuzasadniona jest propozycja rozszerzająca program o spółdzielnie mieszkaniowe, nie stosujące ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Polski Związek Firm Deweloperskich 2. Pracodawcy RP 	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Rozszerzenie możliwości skorzystania z programu przez spółdzielnie mieszkaniowe budujące na rzecz swoich członków jest jednym z podstawowych celów nowelizacji. Mieszkania tego typu z założenia są budowane „po kosztach”, podlegają bezpośredniej kontroli zainteresowanych (członkowie spółdzielni), nie występuje marża zysku i zagrożenie przekroczenia wcześniej deklarowanych kosztów jest niewielkie. Inwestycje tego typu mogą stanowić dobrą alternatywę dla osób poszukujących możliwości nabycia tańszych mieszkań. Objęcie wsparciem tego typu inwestycji może się również przyczynić do wzrostu konkurencyjności na rynku i większego wyboru ofert dla klientów. Warto zaznaczyć, że tego typu inwestycje były wspierane w ramach poprzednio obowiązującego programu „Rodzina na swoim”. Wzajemne rozliczenia pomiędzy spółdzielnią i jej członkami są uregulowane ustawowo. Prawne uregulowanie zasad zawierania i rozliczania tego typu inwestycji zbliżają „umowę o budowę lokalu” do „umowy deweloperskiej”.</p>
Nowo wybudowany lokal (art. 1 pkt 2)			
7.	W związku z modyfikacją art. 3 ustawy zwraca się uwagę, że w przypadku dewelopera nie zawsze ma się do czynienia z zakupem nowo wybudowanego mieszkania, które już zostało wybudowane przez dewelopera. W dużej mierze są to transakcje dotyczące jeszcze budowanych mieszkań. A ponieważ	Związek Banków Polskich	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Obecne brzmienie przepisu w zakresie finansowania mieszkań w budowie nie budziło wątpliwości</p>

	w przypadku wkładu budowlanego i spółdzielni mieszkaniowych mowa jest w tym przepisie o mieszkaniach dopiero wznoszonych, a w przypadku dewelopera już wybudowanych, pozostawienie zapisu w takim brzmieniu będzie rodziło problemy interpretacyjne na co i w jakim przypadku instytucja kredytująca może udzielić kredytu. Zapis ten powinien zostać doprecyzowany.		interpretacyjnych. Nabycie prawa własności dotyczy zawsze mieszkań oddanych do użytkowania. Kolejne przepisy ustawy odnoszą się do sytuacji finansowania kredytem zarówno mieszkań w budowie, jak i mieszkań oddanych do użytkowania.
8.	W art. 5 ust. 1 dodano pkt 1a) w brzmieniu: „mieszkanie zostało utworzone w wyniku budowy lub przebudowy obiektu budowlanego” – wobec czego treść art. 3 pkt 1) w brzmieniu „zakup nowo wybudowanego mieszkania od osoby, która wybudowała mieszkanie w ramach prowadzonej działalności gospodarczej” powinna zostać zmieniona na „zakup nowo utworzonego mieszkania od osoby, która utworzyła mieszkanie ramach prowadzonej działalności gospodarczej, w wyniku budowy lub przebudowy obiektu budowlanego”.	Związek Banków Polskich	Uwaga nieuwzględniona Dzięki uzupełnieniu art. 5 o dodatkowy ust. 1a wątpliwości interpretacyjne dotyczące możliwości finansowania mieszkań powstałych w wyniku przebudowy obiektu budowlanego powinny zostać usunięte. Należy podkreślić, że zdaniem MliR już obecne brzmienie ustawy dopuszczało kredytowanie tego typu transakcji.
Kredyt (art. 1 pkt 5 lit. a)			
9.	Propozycja wykreślenia słowa „wyłącznie”, ponieważ w dotychczasowej obsłudze już udzielonego finansowego wsparcia możliwe jest objęcie kwotą kredytu prowizji za jego udzielenie. Rozszerzenie art. 6 ust. 1 pkt 1 o objęcie kwotą kredytu prowizji.	1. Bank Gospodarstwa Krajowego 2. Związek Banków Polskich	Uwaga nieuwzględniona Przepis określa przedmiot kredytowania, którym może być wyłącznie mieszkanie (lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny). Ustawa nie ingeruje w możliwość pobierania przez banki prowizji od klienta przy udzieleniu kredytu w ramach programu.
10.	Propozycja rozszerzenia kredytu o możliwość sfinansowania kosztów wykończenia mieszkania – nie wpłynie to na wysokość dofinansowania wkładu własnego.	Związek Banków Polskich	Uwaga nieuwzględniona Kredyt na wykończenie mieszkania może być udzielony przez bank komercyjny niezależnie od kredytu na zakup mieszkania udzielanego w ramach realizacji programu „Mieszkanie dla młodych”.
11.	Proponuje się wycofanie zmiany dot. wykreślenia waluty, w jakiej może być zaciągnięty kredyt. Jej wprowadzenie może spowodować zaciągnięcie kredytu	1. Narodowy Bank Polski 2. Komisja Nadzoru	Uwaga uwzględniona

	<p>przez młode osoby, obecnie pracujące za granicą, a chcące wrócić do kraju i kupić tu mieszkanie, w walucie, w której obecnie zarabiają, co będzie się wiązało, po rozpoczęciu pracy w Polsce i uzyskiwaniem dochodów w złotych, z koniecznością spłaty kredytu walutowego lub jego przewalutowania.</p> <p>Ponadto powołanie się na rekomendację S jako powód wprowadzenia takiej zmiany jest nieuzasadniony.</p>	Finansowego	
12.	<p>Należy ustalić, w przypadku dopuszczenia kredytów walutowych, zasady przyjęcia kursu waluty przy określaniu kwoty udzielonego kredytu. Różnice kursowe występujące pomiędzy tabelą kursów ogłaszaną przez Narodowy Bank Polski i tabelami kursów walut stosowanymi przez banki kredytujące powodują, że nabywcy w zależności od tego, w którym banku uzyskają kredyt, będą niejednakowo traktowani w ocenie spełnienia ustawowego warunku udzielenia kredytu na zakup mieszkania w wysokości co najmniej 50% ceny nabycia. Brak ustalenia zasady przyjmowania kursu waluty rodzi ryzyko wystąpienia zarzutu nierównego traktowania nabywców. Zważywszy na fakt, iż zgodnie z art. 5 ust.1 pkt 5 kredytowane mieszkanie ma być położone na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, cena nabycia nieruchomości jest ustalana w PLN oraz że wysokości średnich wskaźników przeliczenia kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych publikowane w BIP przez BGK podawane są w PLN, proponuje się uzupełnienie zapisu ustawy o wprowadzenie do przeliczeń kwoty udzielonego kredytu obowiązku stosowania przez banki kredytujące średniego kursu NBP, obowiązującego w dniu złożenia wniosku przez nabywcę.</p> <p>Doprecyzowanie, w związku z możliwością udzielania kredytów walutowych, czy kwota kredytu wyrażona w walucie, czy tak jak do tej pory w złotych. Jeżeli w złotych, konieczne jest doprecyzowanie, jaki kurs ma zostać zastosowany do przeliczenia kwoty kredytu (nie tylko dla potrzeb prawidłowej obsługi platformy BGK, ale i sprawozdawczości dla potrzeb BGK) – czy ma to być kurs kupna / sprzedaży waluty, stosowany przez bank kredytujący, czy kurs średni NBP z danego dnia.</p>	<p>1. Bank Gospodarstwa Krajowego</p> <p>2. Związek Banków Polskich</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona – w związku z przyjęciem uwagi KNF i NBP dotyczącej wycofania z projektu możliwości zaciągania kredytów w walucie obcej.</p>
Dofinansowanie dla gospodarstw domowych wychowujących dzieci (art. 1 pkt 6)			
13.	<p>Zakończenie zapisu w zmienianym art. 7 pkt a ustawy powinno brzmieć „- <i>powierzchnia użytkowa mieszkania, będąca podstawą ustalenia wysokości dofinansowania wkładu własnego na zasadach, o których mowa w ust. 1, wynosi 65 m².</i>”</p>	Związek Banków Polskich	<p>Uwaga nieuwzględniona Zapis przepisu zaproponowany przez ZBP jest legislacyjnie tożsamy z propozycją MliR. Kwestia ta może być ewentualnie rozpatrzona</p>

			ponownie przez komisję prawniczą.
14.	Zasada różnicowania wysokości dofinansowania w zależności od ilości wychowywanych dzieci niesprawiedliwie traktuje rodziny z czworgiem, pięciorgiem i większą ilością dzieci, bowiem proporcjonalnie zwiększone dofinansowanie sprawiedliwie traktuje rodziny posiadające do trojga dzieci, natomiast w stosunku do rodzin liczniejszych nie jest stosowana zasada proporcjonalnego zwiększania wysokości dofinansowania. Jest to niezgodne z art. 32 („1. Wszyscy są wobec prawa równi. Wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne. 2. Nikt nie może być dyskryminowany w życiu politycznym, społecznym lub gospodarczym z jakiegokolwiek przyczyny.”) i art. 71 („1. Państwo w swojej polityce społecznej i gospodarczej uwzględnia dobro rodziny. Rodziny znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej i społecznej, zwłaszcza wielodzietne i niepełne, mają prawo do szczególnej pomocy ze strony władz publicznych.”) Konstytucji RP.	Instytut na rzecz Kultury Prawnej Ordo Iuris	Uwaga nieuwzględniona W ramach obecnego brzmienia przepisów identyczny wymiar wsparcia jest dostępny wszystkim rodzinom posiadającym dzieci. Zapis ten nie został podważony pod względem zgodności z konstytucją. Zaproponowana nowelizacja różnicuje wysokość wsparcia i uzależnia je od liczby dzieci, co jest preferencją dla modelu rodziny gwarantującego równowagę demograficzną i zastępowalność pokoleń.
Wyplata dofinansowania (art. 1 pkt 9)			
15.	lit. a Propozycja doprecyzowania procedury wypłaty dofinansowania, poprzez np. umożliwienie każdej ze stron umowy przenoszącej własność nieruchomości złożenia wniosku o wypłatę dofinansowania w imieniu klienta (w stosowanej obecnie praktyce klient udziela pełnomocnictwa deweloperowi, co wiąże się z ponoszeniem dodatkowych kosztów notarialnych).	Polski Związek Firm Deweloperskich	Uwaga nieuwzględniona Wydaje się, że powinna być zachowana zasada, że w ramach procedury ubiegania się o finansowe wsparcie stroną jest nabywca, który może część czynności zlecić pełnomocnikowi. Umożliwienie ustawowe składania wniosków o wypłatę finansowego wsparcia przez deweloperów mogłoby rodzić wrażenie, że to oni są bezpośrednimi beneficjentami finansowego wsparcia.
16.	lit. a W art. 11 ust. 3 pkt 1 rezygnuje się z konieczności wypłaty środków z tytułu dofinansowania wkładu własnego dopiero po zawarciu przez nabywcę umowy o ustanowieniu lub przeniesieniu własności mieszkania – wypłata ma następować na rachunek osoby, która wybudowała mieszkanie w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, na który przekazane zostały środki z tytułu udzielonego kredytu - należy doprecyzować czy wypłata	Związek Banków Polskich	Uwaga nieuwzględniona Zgodnie z zapisem zmodyfikowanego art. 11 ust. 3 pkt 1, wypłata środków następuje na rachunek sprzedającego, na który zostały <u>przekazane</u> środki z tytułu udzielonego kredytu. Taki zapis

	dofinansowania może następować w tym samym dniu, co wypłata ostatniej transzy kredytu.		oznacza, że środki finansowego wsparcia powinny być wypłacone po uruchomieniu pozostałych środków kredytu. Ustawa nie zakazuje takiego przelewu w dniu wypłaty ostatniej transzy kredytu.
17.	lit. a Proponuje się usunięcie rozbieżności między przepisem a jego uzasadnieniem – w obecnej formie sugeruje się, że istnieje powiązanie między wypłatą dofinansowania, stanowiącą ostatnią część świadczeń wynikających z umowy o budowę lokalu (wkład budowlany), a uzyskaniem tytułu prawnego do mieszkania, czyli ustanowieniem prawa odrębnej własności.	Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP	Uwaga uwzględniona Uzasadnienie zostanie odpowiednio skorygowane.
18.	lit. c W art. 11 ust. 8 i dodanym ust. 8a proponuje się rozszerzyć ten zapis także o umowę o budowę lokalu zawartą nie tylko ze spółdzielnią, ale również z deweloperem.	Związek Banków Polskich	Uwaga nieuwzględniona Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych umowa o budowę lokalu może być zawarta tylko przez spółdzielnię mieszkaniową.
19.	Propozycja doprecyzowania zapisu poprzez jednolitą zasadę przyjętą w całym tekście ustawy, polegająca na wskazaniu daty oraz miejsca publikacji przywoływanej ustawy, w tym w przypadku jest to ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.	Bank Gospodarstwa Krajowego	Uwaga nieuwzględniona Dane promulgacyjne ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych są wskazane we wcześniejszej treści ustawy.
Przepisy przejściowe (art. 2)			
20.	Właściwe jest odwołanie do art. 1 ust. 5 lit. b zamiast do art. 1 ust. 6 lit. b.	Bank Gospodarstwa Krajowego	Uwaga uwzględniona
21.	Zastąpienie słów „po dniu wejścia w życie” określeniem „od dnia wejścia w życie” (chyba że intencją ustawodawcy jest, aby nowe przepisy obowiązywały od następnego dnia po dniu wejścia w życie ustawy).	Bank Gospodarstwa Krajowego	Uwaga uwzględniona
22.	Należy doprecyzować czy liczy się data złożenia w aplikacji BGK-Zlecenia, czy data rejestracji (akceptacji) tego wniosku. W przypadku wniosków o dofinansowanie złożonych przed dniem wejścia w życie ustawy, możliwe będzie zastosowanie wyższych kwot dofinansowania w przypadku nabywców wychowujących 2 lub więcej dzieci (art. 1 pkt 6 lit b), co oznaczać będzie konieczność modyfikacji wniosków zarejestrowanych w BGK i ponowną analizę wniosku przez bank. Poza tym sprzeczne z tym zapisem jest informacja wskazana w uzasadnieniu do projektu, gdzie mowa jest o możliwości przystąpienia do kredytu osób trzecich w przypadku wniosków o dofinansowanie złożonych przed wejściem w życie ustawy. Wymaga to	Związek Banków Polskich	Uwaga nieuwzględniona Aplikacja BGK-Zlecenia jest pomocniczym narzędziem realizacji programu i jego parametry nie decydują o obowiązywaniu lub nie danego przepisu ustawowego. Wnioski o dofinansowanie będzie można składać na nowych zasadach od dnia wejścia w życie ustawy.

	<p>wyjaśnienia – jaka rzeczywiście była intencja ustawodawcy. Dodatkowo w uzasadnieniu jest mowa o tym, iż w stosunku do nabywców, którzy dokonają wynajmu lub zmiany sposobu użytkowania, nowe przepisy będą miały zastosowanie do wszystkich beneficjentów, mimo że nowelizacja ustawy wprost na to nie wskazuje.</p>		
23.	<p>Z przepisu przejściowego projektu ustawy wynika, że proponowane zmiany będą miały zastosowanie do wniosków o dofinansowanie, które zostaną złożone po wejściu w życie ustawy (z dwoma wyjątkami, art. 2 projektu ustawy). Zapis ten pozostaje w sprzeczności z częścią uzasadnienia do proponowanych zmian w tym zakresie. Ze strony 10 i 11 uzasadnienia bowiem można wnioskować, że nowe reguły będą miały zastosowanie także do:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nabywców dokonujących wynajmu lub zmiany sposobu użytkowania części mieszkania, jeżeli czynności te nastąpiłyby po dniu wejścia w życie ustawy, - nabywców, którzy otrzymali przed dniem wejścia w życie ustawy, dofinansowanie w wysokości 15% w związku z wychowywaniem trójki dzieci, jeżeli pojawi się kolejne dziecko – w zakresie wyższej podstawy (wynikającej z większej powierzchni mieszkania) dla wyliczenia wsparcia w postaci spłaty części kredytu. <p>Jeżeli intencją ustawodawcy jest rozszerzenie działania nowych przepisów także na te przypadki, to powinno to wyraźnie wynikać z treści przepisów przejściowych. Należy także przy tym mieć na uwadze, że o ile drugi z tych przypadków jest rozwiązaniem korzystniejszym dla nabywcy od regulacji wynikającej z obecnych przepisów (w przypadku wniosku o dodatkowe finansowe wsparcie zwiększenie powierzchni, która byłaby podstawą do wyliczenia z 50 m² do 65 m² przy trójce dzieci, jeżeli urodzi się kolejne dziecko), o tyle pierwszy z tych przypadków nakłada dodatkowe obostrzenia w zakresie warunków stanowiących podstawę do zwrotu finansowego wsparcia. Jest to o tyle istotne, że w takiej sytuacji mielibyśmy do czynienia z działaniem prawa wstecz, które zasadniczo pozostaje w sprzeczności z konstytucyjną zasadą demokratycznego państwa prawnego. Konieczne jest doprecyzowanie przepisów przejściowych, w szczególności tych mniej korzystnych.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bank Gospodarstwa Krajowego 2. Związek Banków Polskich 	<p>Uwaga uwzględniona Przepisy przejściowe i końcowe zostaną uzupełnione w celu wyeliminowania wątpliwości dotyczących stosowania poszczególnych przepisów znowelizowanej ustawy.</p>

„Słowniczek” – propozycje rozszerzenia			
24.	<p>Dodanie następujących definicji (uzupełnienie art. 1 projektu zmiany ustawy):</p> <p>1) budowa i przebudowa obiektu budowlanego - poprzez odwołanie do treści definicji zawartych w ustawie Prawo budowlane, względnie dodać bezpośrednio w treści proponowanego art. 5 pkt 1a odwołania do stosownych definicji budowy i przebudowy z ustawy Prawo budowlane;</p> <p>2) wkład budowlany - poprzez odwołanie do treści definicji zawartych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.</p> <p>Dodanie definicji wkładu budowlanego. Doprecyzowanie pojęcia „przebudowy” obiektu budowlanego.</p>	<p>Bank Gospodarstwa Krajowego</p> <p>Związek Banków Polskich</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Wskazane pojęcia są uregulowane w innych ustawach i wydaje się, że nie jest celowe wierne przytaczanie tych przepisów w nowelizowanej ustawie w sytuacji, kiedy nie dokonuje się modyfikacji ww. pojęć.</p>
Propozycje korekty			
25.	Korekta art. 5 ust. 1 pkt 3 lit. b poprzez odwołanie do art. 7 ust. 1a zamiast do art. 7 ust. 2.	Bank Gospodarstwa Krajowego	Uwaga uwzględniona
26.	Zmiana art.10 ust. 4 pkt 1 poprzez zastąpienie słowa „nabycia” słowami „ustanowienia lub przeniesienia na jego rzecz prawa własności”.	Bank Gospodarstwa Krajowego	Uwaga uwzględniona
27.	Uzupełnienie art. 10 ust. 4 o treść konsumującą dodanie - w art. 5 ust. 1 ustawy MDM - pkt 1a, dotyczącego dodatkowego warunku, zgodnie z którym mieszkanie powstało w wyniku budowy lub przebudowy obiektu budowlanego.	Bank Gospodarstwa Krajowego	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Zgodnie z art. 10 ust. 4 pkt 4 sprzedający składa oświadczenie, że mieszkanie jest po raz pierwszy zasiedlane. Oświadczenie to dotyczy zarówno mieszkań powstałych w wyniku budowy, jak i mieszkań powstałych w wyniku przebudowy.</p>
28.	W art.10 ust. 6 i 9 zmianie powinno ulec odwołanie - zamiast odwołania do art. 7 ust. 2 powinno być odwołanie do art. 7 ust. 1a.	Bank Gospodarstwa Krajowego	Uwaga uwzględniona
29.	W art.13 ust. 3 proponuje się dodać po słowach: „udzielonego na zakup mieszkania” słowa: „ <i>lub wkład budowlany</i> ”.	Bank Gospodarstwa Krajowego	<p>Uwaga uwzględniona</p> <p>Proponuje się uwzględnienie ww. uwagi poprzez wykreślenie ze wskazanego przepisu określenia „udzielonego na zakup mieszkania”.</p>
UWAGI NIE ODNOŚĄCE SIĘ BEZPOŚREDNIO DO PROJEKTU NOWELIZACJI			
Uwagi ogólne			
30.	Włączenie rynku wtórnego.	<p>1. Polska Federacja Rynku Nieruchomości</p> <p>2. Stowarzyszenie</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Ograniczenie programu jedynie do rynku pierwotnego jest podstawową</p>

		Zachodniopomorskie Tebeesy 3. Krajowa Rada Notarialna 4. Związek Banków Polskich 5. Kongres Budownictwa 6. Instytut na rzecz Kultury Prawnej Ordo Iuris 7. Pracodawcy RP 8. NSZZ Solidarność 9. OPZZ	zasada programu MdM, związana z realizacją przez program celów proinwestycyjnych. Szczegółowe uzasadnienie takiego przesądzenia zostało dokonane na etapie uzgodnień projektu ustawy wprowadzającej program „Mieszkanie dla młodych”.
31.	Ograniczenie szerokiej formuły programu i przeznaczenie zaoszczędzonych środków na program mieszkań na wynajem.	Narodowy Bank Polski	Uwaga nieuwzględniona Program „Mieszkanie dla młodych” jest jednym z elementów polityki mieszkaniowej państwa. Działania ukierunkowane na rozwój budownictwa na wynajem są prowadzone niezależnie. M.in. MliR prowadzi intensywne prace nad nowym systemem finansowania budownictwa społecznego.
32.	Wymóg zaciągnięcia kredytu na okres co najmniej 15 lat i na min. 50% wartości nieruchomości wyłącza z grona adresatów osoby posiadające oszczędności pozwalające na pokrycie ponad połowy wartości nabywanego mieszkania, ale zbyt niskie, by móc nabyć je bez zaciągnięcia kredytu.	Instytut na rzecz Kultury Prawnej Ordo Iuris	Uwaga nieuwzględniona Program adresowany jest do osób, które wymagają wsparcia w związku z trudnościami w samodzielnym zgromadzeniu środków na poziomie umożliwiającym zakup własnego mieszkania. Osoby posiadające środki zapewniające ponad 50% wartości nabywanego mieszkania nie powinny otrzymywać wsparcia z budżetu państwa.
Pozostałe			
1. Kryteria dot. beneficjenta			
33.	Doprecyzowanie przepisów w zakresie współposiadania mieszkania przez małżeństwo, które dokonało zakupu przed zawarciem związku małżeńskiego, i oboje małżonkowie są właścicielami mieszkania w częściach ułamkowych. W przypadku związku nieformalnego, każda z osób posiadających wspólny	1. Karolina Horodecka 2. Bank Gospodarstwa	Uwaga nieuwzględniona Propozycja narusza podstawowe założenie programu i może wpłynąć na ograniczenie liczby potencjalnych beneficjentów programu.

	lokal mieszkalny i faktycznie w nim zamieszkująca, może uzyskać dofinansowanie bez konieczności rezygnacji ze współwłasności. Propozycja uzupełnienia art. 4 ust. 1 pkt 2 o zapis: "d) <i>współwłaścicielem lokalu mieszkalnego, który zamieszkuje</i> " oraz dodanie w art. 4 ust. 1 pkt 3 o treści "nie spełnienie przez nabywcę któregokolwiek z warunków wymienionych w pkt 2 oznacza brak możliwości ubiegania się o dofinansowanie".	Krajowego	
34.	Wprowadzenia dla beneficjentów programu kryteriów dochodowych.	1. Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy 2. OPZZ	Uwaga nieuwzględniona Dostęp do wsparcia nie jest uzależniony od kryteriów dochodowych. Parametrami adresowania wsparcia w ramach programu są ograniczenia dotyczące standardu nabywanego mieszkania (limity powierzchni i limity ceny). Określone w programie parametry cenowe i powierzchniowe dotyczące mieszkań sprawiają, że są to najczęściej mieszkania z segmentu popularnego, tańsze, o niższym standardzie, zlokalizowane w dzielnicach peryferyjnych. Mieszkania takie kupują najczęściej osoby, których dochody nie pozwalają na nabycie drogich luksusowych mieszkań. Dlatego pomimo braku limitów dochodowych, inne parametry programu MdM mają charakter adresujący te formę wsparcia do osób o przeciętnych dochodach. Należy podkreślić, że dzięki dofinansowaniu MdM, zdolność kredytową może uzyskać ok. 10% potencjalnych kredytobiorców więcej.
35.	Zniesienie limitu wieku beneficjentów.	1. Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy 2. NSZZ Solidarność	Uwaga nieuwzględniona Podstawowym założeniem programu MdM jest wsparcie osób młodych. Jednym z celów programu jest zachęcenie takich osób do

	Wydłużenie wieku beneficjenta.	3. OPZZ	wcześniejszego zakładania rodziny, czemu ma służyć pomoc w nabyciu własnego mieszkania. Po zniesieniu limitu wiekowego, zakładany bodziec nie będzie występował.
36.	Zniesienie wymogu pierwszego mieszkania (art. 4 ust. 1) dla rodzin wielodzietnych.	1. Polski Związek Firm Deweloperskich 2. Pracodawcy RP	Uwaga uwzględniona Proponuje się rezygnację z warunku „pierwszego mieszkania” dla osób posiadających co najmniej troje dzieci.
37.	Definicja nabywcy traktująca jednakowo małżeństwa i konkubiny zachęca do tego, by nie formalizować związków partnerskich. Stanowi to naruszenie art. 18 („Małżeństwo jako związek kobiety i mężczyzny, rodzina, macierzyństwo i rodzicielstwo znajdują się pod ochroną i opieką Rzeczypospolitej Polskiej.”) i art. 32 („1. Wszyscy są wobec prawa równi. Wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne. 2. Nikt nie może być dyskryminowany w życiu politycznym, społecznym lub gospodarczym z jakiejkolwiek przyczyny.”) Konstytucji RP.	Instytut na rzecz Kultury Prawnej Ordo Iuris	Uwaga nieuwzględniona Osoby żyjące w związkach nieformalnych nie mogą wspólnie ubiegać się o finansowe wsparcie w ramach programu. W przypadku takich osób każda z nich może samodzielnie ubiegać się o wsparcie, co jednak nie powinno być uznane za rozwiązanie dyskryminujące małżeństwa. Należy bowiem podkreślić, że w przypadku małżeństw możliwe jest zwiększenie zdolności kredytowej poprzez zaliczenie do niej dochodów osiągniętych przez każdego z małżonków.
38.	Wprowadzenie dodatkowych rozwiązań wspierających osoby niepełnosprawne.	NSZZ Solidarność	Uwaga nieuwzględniona Osoby niepełnosprawne mogą się ubiegać o wsparcie w ramach programu „Mieszkanie dla młodych” na takich samych zasadach jak inni beneficjenci. Propozycje zmian zwiększające prorodzinny wymiar programu odnoszą się również do osób niepełnosprawnych.
39.	Rezygnacja z warunku pierwszego mieszkania w przypadku, gdy jeden z małżonków był w poprzednim związku małżeńskim właścicielem mieszkania, którego zrzekł się na rzecz byłego współmałżonka w trakcie rozwodu.	Jarosław Zięba	Uwaga nieuwzględniona Program jest kierowany do osób, które starają się o pierwsze samodzielne mieszkanie w życiu.

			Osoby posiadające mieszkanie w przeszłości mogły rozporządzać nim zgodnie ze swoją wolą i nawet fakt darowizny takiego mieszkania nie powinien powodować wyłączenia z warunku „pierwszego mieszkania”.
2. Pojęcie „powierzchni użytkowej” mieszkania			
40.	Zastąpienie określenia "powierzchni użytkowej" określeniem "powierzchnia mieszkalna". Różnorodność podejścia do definicji powierzchni użytkowej w normach budowlanych oraz dowolność ich przyjmowania w projektach budowlanych, sporządzanych przez uprawnionych projektantów powoduje, że banki kredytujące mają wiele problemów z weryfikowaniem warunku "powierzchnia użytkowa mieszkania". Powierzchnia powinna być przyjmowana wprost z zapisu umowy. Rozważenie możliwości zrezygnowania z parametru powierzchni użytkowej i wytycznych, jakie pomieszczenia zaliczane są do takiej powierzchni, a jakie nie, oraz zastąpienie tego parametru np. powierzchnią mieszkania.	1. Bank Gospodarstwa Krajowego 2. Związków Banków Polskich	Uwaga nieuwzględniona Powierzchnia mieszkania powinna być przyjmowana na podstawie odpowiedniej umowy lub prospektu informacyjnego. Sposób obmiaru powierzchni wynika z norm budowlanych, w które ustawa MdM nie ingeruje. Pomieszczenia, które wchodzi do powierzchni użytkowej zostały pomocniczo określone i opublikowane na stronach Ministerstwa poświęconych funkcjonowaniu programu.
41.	Doprecyzowanie co oznacza „szczególnie duże” różnice w powierzchni użytkowej, np. 10% między powierzchnią wskazaną w umowie przedwstępnej/prospekcie informacyjnym a powierzchnią w umowie ostatecznej. W przypadku finalnie mniejszej powierzchni użytkowej przyznanie wyższej kwoty dofinansowania (niezmiennej i wyliczonej na etapie wnioskowania/ złożenia wniosku) może wskazywać na próbę nieuczciwego uzyskania finansowego wsparcia.	Związek Banków Polskich	Uwaga nieuwzględniona Różnice pomiędzy powierzchnią deklarowaną we wniosku o dofinansowanie wkładu własnego a powierzchnią ostateczną mogą mieć różne przyczyny. Banki powinny samodzielnie decydować, które różnice są uzasadnione np. technicznymi aspektami procesu budowlanego, a które wskazują na zamiar obejścia przepisów ustawy.
3. Limit „powierzchni użytkowej” mieszkania			
42.	Umożliwienie rodzinom posiadającym dzieci na zmianę posiadanego mieszkania na dom, w przypadku jeśli powierzchnia mieszkania nie spełnia europejskiego standardu wg Eurostatu i/lub jest mniejsza od powierzchni normatywnej określonej w art. 5 ust. 1 ustawy o dodatkach mieszkaniowych.	Karolina Horodecka	Uwaga częściowo uwzględniona Jeżeli rodzina posiada już inne mieszkanie, może z jego sprzedaży pokryć wkład własny przy zaciągnięciu kredytu na inne mieszkanie lub dom. Głównym celem

			ustawy jest pomoc w uzyskaniu pierwszego mieszkania. Proponuje się jednak rezygnację z warunku „pierwszego” mieszkania w przypadku beneficjentów posiadających przynajmniej trójkę dzieci, w ramach oddziaływania prodemograficznego programu.
43.	Zwiększenie limitu powierzchni nabywanego mieszkania do 85 m ² . Zwiększenie limitu powierzchni nabywanego mieszkania	1. Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy 2. OPZZ	Uwaga nieuwzględniona W programach realizowanych ze środków publicznych możliwe jest dofinansowanie jedynie podstawowego standardu mieszkaniowego. Zwiększona powierzchnia mieszkania (85m ²) jest możliwa do sfinansowania już na obecnych zasadach w przypadku rodzin z trojgiem dzieci.
4. Zwiększone dofinansowanie zw. z wychowywaniem dzieci			
44.	Warunkiem uzyskania zwiększonego 15% wsparcia powinno być wychowywanie przez beneficjentów w dniu złożenia wniosku o finansowe wsparcie przynajmniej 2 dzieci.	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	Uwaga nieuwzględniona Także z posiadaniem jednego dziecka wiążą się duże koszty (w kategoriach marginalnych są to najwyższe koszty, gdyż posiadanie pierwszego dziecka wiąże się z koniecznością zakupu całej „wyprawki”). Dlatego obecne brzmienie ustawy przewiduje zwiększone wsparcie dla osób i małżeństw, które mają pierwsze dziecko. Wsparcie to może również zachęcić takie rodziny do posiadania kolejnych dzieci. Dla rodzin z 2 i co najmniej 3 dzieci w projekcie nowelizacji przewidziano dodatkowe preferencje.
45.	Zwiększenie kwot wsparcia kierowanych do osób z mniejszą liczbą dzieci.	OPZZ	Uwaga nieuwzględniona Propozycja nowelizacji zmierza do zwiększenia wsparcia dla osób

			wychowujących co najmniej dwoje dzieci. Taki priorytet związany jest z chęcią odwrócenia negatywnych trendów demograficznych i większego wsparcia dla osób, które decydują się na wychowywanie przynajmniej dwojga dzieci (ze szczególnymi preferencjami dla rodzin z co najmniej trojgiem dzieci).
5. Wskaźnik przeliczeniowy			
46.	Wskaźnik, ustalany na potrzeby limitu kosztów cenowych zakupu mieszkania, obowiązujący dla stolicy województwa powinien obowiązywać także w gminach położonych w powiatach ościennych stolicy danego województwa.	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	Uwaga nieuwzględniona Kategoria „powiatu ościennego” jest zbyt szeroka. Generalnie zwiększone ceny mieszkań w otoczeniu dużych aglomeracji dotyczą jej najbliższego otoczenia. Dlatego ustawa ogranicza obowiązywanie podwyższonych wskaźników przeliczeniowych do gmin sąsiadujących ze stolicami województw.
47.	Zmiana określania współczynnika stanowiącego podstawę do określenia ceny zakupu mieszkania/wysokości wkładu budowlanego oraz do wyliczania wysokości dofinansowania wkładu własnego. Proponuje się przeniesienie decyzyjności o wartości w/w współczynnika na poziom rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju (lub np. komunikat Ministra ogłaszany w BIP), co umożliwiłoby regulowanie parametru współczynnika przeliczeniowego uprawniającego do prawa skorzystania z programu, w oparciu o decyzję Ministra Infrastruktury i Rozwoju. Rekomenduje się wprowadzenie odpowiedniego zapisu poprzez dodanie w art. 18 w ust. 2 nowego punktu 3 w brzmieniu: „3) wysokość współczynnika wymienionego w art. 5 ust 1 pkt 4.”	Bank Gospodarstwa Krajowego	Uwaga nieuwzględniona MliR nie prowadzi własnych badań źródłowych dotyczących kształtowania się cen transakcyjnych na poszczególnych rynkach mieszkaniowych. Dotarcie do takich danych jest utrudnione zwłaszcza w przypadku obszarów poza stolicami danego województwa. Problem mógłby być w przyszłości rozwiązany po rozpoczęciu systematycznego badania kształtowania się rynkowych cen transakcyjnych przez Główny Urząd Statystyczny. MliR opracowało nowe wytyczne dotyczące ustalania wysokości

			wskaźników przeliczeniowych. Wytyczne te zostały przesłane do wojewodów. Ich wpływ na kształtowanie się wysokości wskaźników przeliczeniowych na poszczególnych rynkach będzie obserwowany i w przyszłości nie wyklucza się zmiany sposobu ustalania limitów cenowych w programie.
48.	<p>Likwidacja błędu w metodologii zbierania danych statystycznych poprzez wskazanie, iż maksymalna „cena zakupu mieszkania” (o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4 ustawy) jest ceną netto.</p> <p>Propozycja nowego brzmienia art. 5 ust. 1 pkt 4: <i>„4) cena netto (bez podatku VAT) zakupu mieszkania nie przekracza kwoty stanowiącej iloczyn współczynnika 1,1 oraz powierzchni użytkowej mieszkania i średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, obowiązującego w gminie, na terenie której położone jest mieszkanie;”.</i></p>	<p>1. Polski Związek Firm Deweloperskich</p> <p>2. Pracodawcy RP</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona Uwaga nie dotyczy treści ustawy, lecz zasad opracowania przez Główny Urząd Statystyczny danych dotyczących kosztów budowy budynków mieszkalnych. Dane GUS są traktowane jako dane wyjściowe, które następnie podlegają analizom wojewodów i są ustawowo korygowane o wskaźnik 1,1, który pokrywa również wysokość podatku VAT pobieranego przy sprzedaży mieszkań.</p>
49.	Podwyższenie wartości współczynnika wpływającego na określenie maksymalnej ceny zakupu mieszkania.	<p>1. Polski Związek Firm Deweloperskich</p> <p>2. Pracodawcy RP</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona Zwiększenie wskaźnika określającego limit cen może spowodować wzrost cen na rynku i skonsumowanie części lub całości wsparcia budżetowego przez podwyższenie marż sprzedających mieszkania. W długim terminie utrzymywanie limitów cenowych na konserwatywnych poziomach spowoduje przystosowanie się rynku i zwiększenie oferty mieszkań w segmencie popularnym. Nowe Wytyczne MliR dotyczące określania wysokości wskaźnika przeliczeniowego przez wojewodów</p>

			powinny wpłynąć na określenie jego wysokości na poziomie zapewniającym podobny dostęp do wsparcia w poszczególnych lokalizacjach.
6. Wcześniejsza spłata kredytu			
50.	Zakaz bezkosztowej przyspieszonej spłaty kredytu lub rozszerzenie działania wsparcia także na osoby nabywające lokal bez kredytu, wyłącznie ze środków własnych.	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	Uwaga uwzględniona Proponuje się rozszerzenie przepisu sankcyjnego (art. 14) i wprowadzenie konieczności zwrotu części dofinansowania wkładu własnego w przypadku wcześniejszej spłaty kredytu przed upływem 5 lat od dnia nabycia mieszkania.
7. Zamiana mieszkania			
51.	Dopuszczenie możliwości zmiany mieszkania, mającego stanowić przedmiot kredytowania, przed uzyskaniem przez nabywcę prawa własności tego mieszkania, w ramach już uzyskanego kredytu MdM i przyznanego dofinansowania wkładu własnego.	Związek Banków Polskich	Uwaga nieuwzględniona Zgodnie z regulami ustawowymi wysokość wsparcia obliczana jest na etapie składania wniosku do Banku Gospodarstwa Krajowego i pomniejsza limit środków dostępnych w roku przewidywanej wypłaty. Ustawa nie odnosi się do sytuacji zamiany mieszkania w okresie od formalnego złożenia wniosku o dofinansowanie wkładu własnego do wypłaty tego dofinansowania. Jednakże ustawa nie przewiduje możliwości korekty wysokości przyznanego dofinansowania wkładu własnego w tym okresie. W związku z tym zamiana przez nabywcę mieszkania, którego zakup jest podstawą do ubiegania się o finansowe wsparcie, może

			<p>mieć miejsce tylko w sytuacji, kiedy nie ulegnie zmianie wysokość przyznanego dofinansowania wkładu własnego. Natomiast w przypadku, gdy ze względu na zmianę wielkości powierzchni mieszkania odpowiedniej zmianie powinna ulec również wysokość dofinansowania wkładu własnego, jedyną możliwością skorzystania ze wsparcia jest dla nabywcy rezygnacja z poprzedniego wniosku i złożenie nowego wniosku o dofinansowanie wkładu własnego z odpowiednimi dokumentami dotyczącymi zakupu nowej nieruchomości. Przepisy ustawy nie zezwalają na inny tryb ponownego ubiegania się o wsparcie (np. przez złożenie aneksu do poprzedniej umowy kredytu).</p>
8. Wcześniejsza sprzedaż mieszkania			
52.	Dopuszczenie sprzedaży mieszkania w okresie krótszym niż 5 lat bez konsekwencji w postaci zwrotu części dofinansowania, pod warunkiem przeznaczenia w okresie max. 24 mies. pozyskanych środków na zakup nowego mieszkania.	Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy	<p>Uwaga nieuwzględniona Przyjęcie propozycji rodzi możliwość nadużyć w wykorzystaniu finansowego wsparcia (zakup mieszkania ze wsparciem i natychmiastowa odsprzedaż po cenie rynkowej powoduje powstanie zysku w wysokości przyznanego wsparcia i braku realizacji głównego celu ustawy – zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych). Ponadto w ramach programu nie ma formuły monitorowania wykonania warunku przeznaczenia otrzymanej ze sprzedaży kwoty na zakup innego</p>

			mieszkania.
9. Wypłata dofinansowania wkładu własnego			
53.	Doprecyzowanie czy dofinansowanie wkładu własnego może zostać wypłacone jeśli kredyt został już spłacony.	Związek Banków Polskich	Uwaga uwzględniona Proponuje się rozszerzenie przepisu sankcyjnego (art. 14) i wprowadzenie konieczności zwrotu części dofinansowania wkładu własnego w przypadku wcześniejszej spłaty kredytu przed upływem 5 lat od dnia nabycia mieszkania.
10. Limit środków			
54.	Wprowadzenie zasady, że maksymalny limit środków (art. 36) „ulega powiększeniu o kwotę limitu, która nie została wykorzystana w roku poprzednim i w latach wcześniejszym”.	1. Polski Związek Firm Deweloperskich 2. Pracodawcy RP 3. NSZZ Solidarność	Uwaga nieuwzględniona Niewykorzystane środki z rezerwy celowej w danym roku wygasają (pomniejszają deficyt budżetowy). W 2015 r., zgodnie z projektem budżetu przyjętym przez rząd, kwota przeznaczona na program MdM wyniesie 715 mln zł, co stanowi maksymalny limit dopuszczalny ustawą. Wydaje się, że kwota ta pozwoli na pełne zaspokojenie popytu na wsparcie przyznawane w ramach programu MdM.
55.	Zmiana zasady zakończenia funkcjonowania programu poprzez zmianę art. 22 ust. 2, wprowadzając zasadę, iż wnioski w programie mogą być składane aż do chwili wykorzystania całego przewidzianego na program limitu środków, jakie mogą być przeznaczone na program zgodnie z ustawą (3 mld 153 mln zł).	1. Polski Związek Firm Deweloperskich 2. Pracodawcy RP	Uwaga nieuwzględniona Niewykorzystane środki z rezerwy celowej w danym roku wygasają (pomniejszają deficyt budżetowy). Określone w ustawie limity środków nie stanowią deklaracji dotyczącej pełnego przeznaczenia ich na realizację programu, lecz pozwalają na racjonalne planowanie wydatków budżetowych w obrębie danego roku.
11. Oświadczenie inwestora			
56.	Należy wskazać, że w praktyce funkcjonowania firm deweloperskich w Polsce (zwłaszcza dużych firm) jest powoływanie odrębnych spółek do realizacji procesu uzbrojenia gruntów, budowy, procesu sprzedaży itp. Często powołuje	Związek Banków Polskich	Uwaga uwzględniona Przepis zostanie skorygowany w sposób pozwalający na

	<p>się specjalne spółki do wybudowania konkretnego budynku. Wyeliminowanie tego typu przedsiębiorców z programu MdM klóciłoby się całkowicie z celami programu i nie było intencją ustawodawcy, jako że ustawa powinna pozwalać na zakup mieszkania w ramach MdM od podmiotów działających w ramach jednej grupy kapitałowej.</p> <p>Konieczne jest doprecyzowanie czy oświadczenie dewelopera o formalnym sposobie realizacji inwestycji i powiązaniach kapitałowych między poszczególnymi spółkami ma być przez banki weryfikowane, jeżeli tak – na jakich zasadach i w oparciu o jakie dokumenty formalne.</p>		uwzględnienie praktyki rynkowej dotyczącej obrotu nieruchomościami na rynku pierwotnym pomiędzy podmiotami gospodarczymi.
12. Różne			
57.	<p>Cesja z umowy deweloperskiej Czy w przypadku cesji umowy deweloperskiej zawartej przez innego nabywcę nowy nabywca może otrzymać kredyt w programie MdM.</p>	Związek Banków Polskich	Uwaga nieuwzględniona Możliwość cesji praw i obowiązków wynikających z umowy deweloperskiej wynika z innych przepisów i ustawa MdM nie ingeruje w te kwestie. Nabywca–strona umowy deweloperskiej może się ubiegać o wsparcie MdM bez względu na sposób wejścia w prawa strony umowy.
58.	<p>Zakup mieszkania do majątku odrębnego jednego z małżonków W przypadku rozdzielności małżeńskiej, gdzie jeden z małżonków nabywa lokal do odrębnego majątku, podczas gdy do umowy kredytu przystępują oboje małżonkowie, czy mogą skorzystać ze wsparcia finansowego w ramach programu MdM? Jakie mogą być akceptowane udziały, gdy oboje małżonkowie nabywają część udziałów do majątków odrębnych, czy musi to być po 50%, czy mogą być inne proporcje np. 1/99.</p>	Związek Banków Polskich	Uwaga nieuwzględniona Kwestie majątkowe w małżeństwie regulują odrębne przepisy, w które ustawa MdM nie ingeruje. W przypadku nabycia mieszkania przez małżeństwo może być ono objęte wspólnością ustawową lub w ustalonych przez małżonków proporcjach wejść do majątków odrębnych.
59.	<p>Zmiana stanu cywilnego w trakcie procedury ubiegania się o dofinansowanie wkładu własnego Zmiana stanu cywilnego po podpisaniu umowy deweloperskiej i przed uzyskaniem dopłaty: W sytuacji, gdy klient stanu wolnego składa wniosek o kredyt i wniosek o dofinansowanie jako osoba samotna, zawiera umowę kredytu również jako singiel, a następnie składa wniosek o wypłatę dofinansowania oraz informuje bank, że zawarł związek małżeński i wspólnie z małżonką zawarł akt notarialny kupna nieruchomości, gdyż małżonkowie</p>	Związek Banków Polskich	Uwaga częściowo uwzględniona Proponuje się wprowadzenie zasady, że rozszerzenie wspólności majątkowej o mieszkanie nabyte przez jednego z małżonków w ramach programu MdM nie będzie skutkowało sankcjami w postaci zwrotu części dopłaty (w okresie do 5

	<p>ustanowili wspólność małżeńską i oboje są już właścicielami nieruchomości – nie mają oni prawa do powiększonej dopłaty. Ustawa bowiem nie przewiduje takiego przypadku oraz nie nakazuje zwrotu dopłat, gdy właścicielem nieruchomości stają się oboje małżonkowie, a wnioskodawcą była jedna osoba. W przypadku, gdy klient nabywałby nieruchomość do majątku odrębnego – ten problem nie występuje.</p>		<p>lat od dnia nabycia mieszkania).</p>
60.	<p>Wyplata dofinansowania nie będącego ostatnią transzą kredytu Propozycja zapisu w rozporządzeniu wykonawczym do ustawy MDM: w związku z art. 11 ust. 5 ustawy - jasne określenie obowiązku wykonania przez bank kredytujący oceny ryzyka wypłaty wsparcia na etapie wcześniejszym, niż zamykająca inwestycję ostatnia transza kredytu. Obecnie zapisy ustawy nie precyzują, w którym momencie zminimalizowane zostaje ryzyko niezrealizowania celu kredytu, czyli doprowadzenia inwestycji do zakończenia; nie wskazują też obowiązku oceny takiego ryzyka przez bank kredytujący; ustawa deweloperska miała za cel ograniczenie ryzyka pozostawienia nabywców bez mieszkań i przepadku kwot kredytów oraz środków własnych.</p>	<p>Bank Gospodarstwa Krajowego</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona Uwaga dotyczy rozporządzenia wykonawczego do ustawy.</p>
61.	<p>Dziedziczenie prawa do wypłaty dofinansowania wkładu własnego Wpisanie klauzuli stwierdzającej, że roszczenie wypłaty wkładu własnego w postaci przyznanego dofinansowania z Funduszu Dopłat nie podlega dziedziczeniu. W przypadku śmierci nabywcy przed przeniesieniem/ustanowieniem własności nieruchomości, środki wypłacone z tytułu finansowego wsparcia podlegają zwrotowi do Funduszu Dopłat.</p>	<p>Bank Gospodarstwa Krajowego</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona Ustawa Mdm nie ingeruje w prawo spadkowe. Dofinansowanie udzielone w ramach programu podlega dziedziczeniu na zasadach ogólnych (jako prawo majątkowe).</p>
62.	<p>Sankcje w przypadku niepoinformowania banku o rozwiązaniu umowy najmu Wprowadzenie sankcji w postaci zwrotu zastosowanego dofinansowania wkładu własnego z tytułu nie wypełnienia obowiązku ustawowego, polegającego na konieczności poinformowania banku kredytującego o rozwiązaniu umowy najmu i opróżnieniu wynajmowanego lokalu (dot. art. 10 ust. 4 pkt 2).</p>	<p>Bank Gospodarstwa Krajowego</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona W przypadku naruszenia zasad programu skutkującego nienależnym uzyskaniem finansowego wsparcia, obowiązuje art. 15 ustawy mówiący o zwrocie wsparcia w przypadku prawomocnego skazania nabywcy za przestępstwa określone w art. 297 par. 1 lub 2 Kodeksu karnego.</p>
63.	<p>Obsługa wniosków o dofinansowanie wkładu własnego i wpisu do ewidencji Delegowanie uprawnień na BGK w tym zakresie. Z uwagi na konieczność zabezpieczenia obsługi wniosków w ramach limitów środków na poszczególne lata działania programu, w tym obowiązek publikacji informacji w BIP BGK</p>	<p>Bank Gospodarstwa Krajowego</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona Terminy obowiązujące nabywców i instytucje kredytujące są wyznaczone w ustawie i powinny być interpretowane na zasadach</p>

<p>o wstrzymaniu przyjmowania wniosków o dofinansowanie wkładu własnego z terminem wypłaty wsparcia przypadającym na dany rok (art. 37 ust. 1) proponuje się rozszerzenie zapisu o nadanie uprawnień BGK w zakresie dookreślenia ich w umowie w sprawie stosowania finansowego wsparcia z instytucjami kredytującymi.</p> <p>Propozycja nowego brzmienia art. 17: „Szczegółowy tryb i terminy przekazywania wniosków o finansowe wsparcie, w tym godziny wyznaczające upływ terminu, o którym mowa w art. 10 ust. 9 i ust. 11, rozpatrywania tych wniosków, przekazywania przez Bank Gospodarstwa Krajowego środków z tytułu finansowego wsparcia, zwrotu finansowego wsparcia oraz sprawowania przez Bank Gospodarstwa Krajowego kontroli spełniania ustawowych warunków do zastosowania finansowego wsparcia oraz stosowania sankcji z tytułu ich niespełniania, ogólne zasady informowania o programie przez instytucje kredytujące i Bank Gospodarstwa Krajowego oraz pozostałe wzajemne relacje Banku Gospodarstwa Krajowego z instytucją kredytującą nieuregulowane w ustawie, a także zakres danych w ewidencjach, o których mowa w art. 9 ust. 2, określa umowa w sprawie stosowania finansowego wsparcia.”</p> <p>Ewentualnie dodanie w art. 18 ust. 2 zapisu w brzmieniu: „godziny wyznaczające upływ terminu, o którym mowa w art. 10 ust. 9 i ust. 11”.</p> <p>Ewentualnie dodanie w art. 18 ust. 2a zapisu w brzmieniu: „Do obliczania terminu, o którym mowa w art. 10 ust. 9 i ust. 11, nie stosuje się art. 111 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r., poz. 121, z późn. zm.)”</p>		<p>ogólnych. Umowy w sprawie udzielania finansowego wsparcia wiążące BGK z instytucjami kredytującymi powinny być dostosowane do zapisów ustawowych.</p>
--	--	--

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414, z późn. zm.) projekt ustawy o zmianie ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi została udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji. Żaden podmiot nie zgłosił zainteresowania pracami nad projektem ustawy w trybie określonym przedmiotową ustawą.



Warszawa, 16 lutego 2015 r.

Minister
Spraw Zagranicznych

DPUE.920.1621.2014/8/mrz

dot.: RM-10-11-15 z 11.02.2015 r.

Pan
Maciej Berek
Sekretarz Rady Ministrów

Opinia

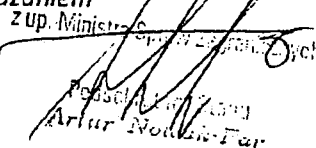
o zgodności z prawem Unii Europejskiej projektu ustawy o zmianie ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi, wyrażona przez ministra właściwego do spraw członkostwa Rzeczypospolitej Polskiej w Unii Europejskiej

Szanowny Panie Ministrze,

w związku z przedłożonym projektem ustawy pozwalam sobie wyrazić poniższą opinię.

Projekt ustawy nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.

Z poważaniem

Z up. Ministra Spraw Zagranicznych

Artur Morsztyn

Do wiadomości:

Pani Maria Wasiak
Minister Infrastruktury i Rozwoju