



Warszawa, dnia 8 lutego 2010 r.

MINISTER INFRASTRUKTURY

BS-WFMp-0701-01/10/271

Pan
Bogdan Borusewicz
Marszałek Senatu RP

W związku z oświadczeniem złożonym przez senatora Stanisława Bisztygę podczas 47. posiedzenia Senatu RP w dniu 13 stycznia 2010 r., przekazany pismem z dnia 20 stycznia 2010 r. (znak: BPS/DSK-043-2249/10), uprzejmie przekazuję następujące informacje.

Na wstępie chciałbym poinformować Pana Senatora, że w grudniu ubiegłego roku kierownictwo Ministerstwa Infrastruktury przyjęło do akceptacji materiał pt. „*Kierunki reformy systemu budownictwa społecznego w Polsce – proponowane rozwiązania*”. Dokument ten będzie podstawą prac nad założeniami do ustawy regulującej zasady funkcjonowania i wspierania przez władze publiczne budownictwa społecznego. Opracowany materiał jest udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury w zakładce „Dokonania i zamierzenia” – „Programy i strategię” – „Budownictwo”.

Obecnie dokument znajduje się w trakcie konsultacji z zainteresowanymi środowiskami branżowymi i naukowymi. Kulminacją etapu opiniowania była konferencja zorganizowana przez resort infrastruktury w dniu 11 stycznia br. Podmioty zaangażowane w system budownictwa społecznego w Polsce miały szansę przedstawić swoje stanowiska dotyczące proponowanych przez Ministerstwo rozwiązań. Jak wykazało spotkanie opinie środowiska co do spodziewanych kierunków reformy systemu budownictwa społecznego są bardzo zróżnicowane, a w pewnych punktach zdecydowanie rozbieżne.

Biorąc powyższe pod uwagę, istnieje potrzeba dodatkowego przeanalizowania kilku szczegółowych rozwiązań. Podstawowe propozycje Ministerstwa powinny jednak pozostać bez zmiany. Ich celem będzie dążenie do zwiększenia efektów budownictwa społecznego i osiągnięcie adekwatnego – w stosunku do potrzeb – poziomu zasobu mieszkań społecznych.

Aby osiągnąć tak nakreślony cel przede wszystkim należy znaleźć nową formułę funkcjonowania sektora budownictwa społecznego, która przewidywałaby dominującą rolę samorządów gminnych, jako organów ustawowo zobowiązanych do tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnych. Gminy powinny mieć możliwość bezpośredniego tworzenia zasobów mieszkań społecznych, zarówno w drodze bezpośrednich inwestycji, jak i na zasadzie przekształcenia istniejącego zasobu. Samorzady powinny także ściślej współpracować z towarzystwami budownictwa społecznego, które zachowają swoją istotną rolę podmiotów aktywnie inwestujących w sektorze mieszkań na wynajem o regulowanym czynszu.

Nowe regulacje powinny odnosić się również do zasad alokowania mieszkań i regulowania stosunku najmu, tak aby mieszkania społeczne były odpowiednio adresowane do gospodarstw domowych o dochodach uniemożliwiających zakup lub wynajem mieszkania na rynku komercyjnym.

Ważną częścią projektowanych regulacji będzie także zapewnienie instrumentów finansowego wsparcia podejmowanych inwestycji. Wstępna propozycja Ministerstwa zakłada kontynuację udzielania preferencyjnych kredytów za pośrednictwem Banku Gospodarstwa Krajowego. Uzupełnieniem tego instrumenty będą bezpośrednie dopłaty do kosztów przedsięwzięcia, a także zwolnienie towarzystw budownictwa społecznego z podatku dochodowego od osób prawnych.


Propozycje programowe Ministerstwa Infrastruktury odnoszą się także do istniejącego zasobu społecznego, wybudowanego głównie przez towarzystwa budownictwa społecznego z kredytowym wsparciem udzielanym ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, a po jego likwidacji także ze środków własnych Banku Gospodarstwa Krajowego. Podstawowym zamierzeniem jest umożliwienie inwestorom wyodrębniania mieszkań na własność i ich sprzedaży najemcom będącym jednocześnie partycypantami. Zaproponowane przez Ministerstwo rozwiązania powinny zapewnić równowagę między prawami właścicieli zasobów, żądaniami najemców i interesami Banku Gospodarstwa Krajowego jako kredytodawcy. Jednocześnie, z perspektywy resortu należy podkreślić, że celem proponowanych zmian nie może być wyzbycie się potrzebnego, z punktu widzenia celów polityki mieszkaniowej, zasobu mieszkań na wynajem, lecz racjonalizacja procedur zarządzania zasobem z uwzględnieniem również ważnych interesów społecznych.

Planowana przez Ministerstwo Infrastruktury reforma dotyczy więc przede wszystkim sektora budownictwa społecznego na wynajem. Jednocześnie jednak założono, że uzupełnieniem planowanych rozwiązań będzie opracowanie instrumentów wsparcia gospodarstw domowych w segmencie mieszkań własnościowych. W tym zakresie planuje się wdrożenie przepisów ustawy określającej nowy system realizacji przedsięwzięć budownictwa mieszkaniowego w formule mieszkań na wynajem, zakładający partycypację przyszłego najemcy w kosztach

budowy lokalu mieszkalnego z docelowym przeniesieniem własności na najemcę. W nowym systemie mogłyby uczestniczyć niemal wszystkie podmioty obecne aktualnie na rynku mieszkaniowym (deweloperzy, spółdzielnie mieszkaniowe, товариства будownictwa społecznego). Wstępne kierunki założeń nowego systemu przewidują, że państwo mogłoby wspierać ten rodzaj inwestycji, jednak tylko przy założeniu, że tworzone mieszkania byłyby kierowane wyłącznie do gospodarstw domowych, których dochody nie przekroczyłyby określonych limitów ustawowych. Wsparcie mogłoby przybrać formę np. poręczenia przez władze publiczne części kredytów zaciąganych w związku z realizacją przedsięwzięcia. Jednak na obecnym etapie prac mówienie o szczegółowej konstrukcji instrumentów wsparcia jest zdecydowanie przedwczesne.

Planowana przez resort infrastruktury reforma ma więc kompleksowy charakter, odnoszący się zarówno do istniejącego zasobu mieszkań społecznych, kierunków rozwoju tego zasobu w przyszłości, a także możliwości wsparcia docelowego uzyskania przez zainteresowanych własności mieszkaniowej. Ze tego względu na złożoność prezentowanych zagadnień, trudno na chwilę obecną przewidzieć precyzyjny kalendarz prac nad projektowanymi przepisami. W imieniu resortu infrastruktury mogę jednak zadeklarować, że opracowany formalny projekt założeń do ustawy reformującej system budownictwa społecznego powinien trafić do dalszych prac legislacyjnych w I półroczu br.

Z poważaniem.



Z upoważnienia
MINISTRA INFRASTRUKTURY

Piotr Styczeń
Podsekretarz Stanu