



Warszawa, 17 marca 2010 r.

MINISTER INFRASTRUKTURY

GABINET MARSZAŁKA SENATU

BS-WFMz-0701/10/630

SEKRETARIAT
Prac Senackich
wpłynęło dn. 19-03-2010
nr 1831 podpis

wpłynęło dn. 18.03.2010.
nr 1354 podpis

Pan

Bogdan Borusewicz

Marszałek Senatu RP

Bogdan Borusewicz

Odnosząc się do oświadczenia senatora Rafała Muchackiego w sprawie programu rozwoju budownictwa, przekazanego pismem z 16 lutego br. (znak: B/DKSPS-043-2417/10), uprzejmie przekazuję poniższe wyjaśnienia.

Na wstępie chciałbym podzielić z opinię Pana Senatora, że przygotowanie wieloletniego programu mieszkaniowego mogłoby przyczynić się do lepszego skonkretyzowania celów polityki mieszkaniowej, uporządkowania poszczególnych instrumentów tej polityki, zarówno w zakresie finansowego wsparcia pozyskiwania mieszkań, jak i ułatwienia przebiegu inwestycji mieszkaniowych.

Rząd zdaje sobie sprawę ze szczególnej roli mieszkalnictwa w prawidłowym rozwoju społeczeństwa i stara się tworzyć takie instrumenty polityki mieszkaniowej, aby jak najefektywniej wykorzystać ograniczone środki budżetowe w ramach aktualnej kondycji finansów publicznych.. Należy jednak pamiętać, że od połowy lat 90., polityka mieszkaniowa jest w znacznej mierze kształtowana przez samorządy lokalne i to od ich inwencji i aktywności zależy właściwe zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich i średnich dochodach. To przede wszystkim w zmianie podejścia samorządów gminnych do tematyki mieszkaniowej, należy upatrywać szansy na zasadniczy przełom w budownictwie społecznym. Władze centralne nie uchylają się oczywiście od zajmowania się kwestiami mieszkaniowymi, jednak ich rola nie powinna polegać na bezpośrednim inwestowaniu środków publicznych, lecz na spełnianiu funkcji regulacyjnych i wspomagających inwestorów podejmujących przedsięwzięcia mieszkaniowe, skierowane do osób nie mogących zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych na rynku.

W ostatnim okresie przeprowadzono lub trwają prace nad przygotowaniem zmian mających na celu zwiększenie efektywności instrumentów polityki mieszkaniowej, nakierowanych na

niezamożne gospodarstwa domowe. Po zmianach stwarzających możliwość pozyskiwania przez gminy, pod pewnymi warunkami, pomocy finansowej z budżetu państwa na budowę mieszkań komunalnych (*ustawa z 12 lutego 2009 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych oraz ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*, Dz. U. Nr 39, poz. 309), dynamiki powinien nabrać program wsparcia budownictwa socjalnego. Program ten skierowany do najbiedniejszych gospodarstw domowych funkcjonuje od 2007 roku. Uczestniczący w nim inwestorzy mogą liczyć na bezpośrednie wsparcie z budżetu państwa, sięgające od 30 do 50% kosztów inwestycji. Oprócz gmin, z dofinansowania mogą korzystać również organizacje pożytku publicznego, decydujące się na budowę, remont bądź zakup mieszkań, przeznaczonych dla gospodarstw domowych znajdujących się w trudnej sytuacji ekonomicznej. W ramach programu wspierane jest także tworzenie mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych.

Warto również wspomnieć o bardzo dobrze funkcjonującym programie „Rodzina na swoim”, realizowanym na podstawie *ustawy z 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania* (Dz. U. nr 183, poz. 1354 z późn. zm.). W ramach programu ze środków finansowanego z budżetu „Funduszu dopłat” wspiera się pozyskiwanie mieszkań na własność przez średniozamożne gospodarstwa domowe (dopłatę w wysokości 50 % odsetek od kredytu można uzyskać na mieszkania lub domy o ograniczonej cenie i metrażu). W 2009 roku udzielono ponad 30 tys. kredytów z budżetowymi dopłatami, co stanowi blisko 5-krotny wzrost w stosunku do poprzedniego roku.

Na znaczące zwiększenie efektywności, funkcjonującego już od ponad 15 lat programu społecznego budownictwa czynszowego, powinna wpłynąć aktualnie przygotowywana jego reforma. Do tej pory towarzystwa budownictwa społecznego i spółdzielnie mieszkaniowe mogły się ubiegać o preferencyjny kredyt na inwestycje w wyniku których powstawały mieszkania na wynajem lub mieszkania objęte spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu. Według projektowanych założeń reformy nowe regulacje rozszerzą zakres podmiotów mogących tworzyć budownictwo społeczne na wynajem (szczególnie wzmocniona zostanie rola samorządów gminnych) oraz wprowadzą nowy system wynajmowania mieszkań z docelowym uzyskiwaniem pełnej własności mieszkaniowej.

Programom rządowym mającym na celu bezpośrednie wspomaganie budownictwa mieszkaniowego towarzyszą także działania ukierunkowane na usprawnienie cyklu inwestycyjno-budowlanego. W tym kontekście należy wspomnieć o pracach nad racjonalizacją procesu planowania przestrzennego (projekt *ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* został 8 marca br. skierowany do zaopiniowania przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego) oraz o uchwaleniu 23 kwietnia 2009 r. *ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane*, która m. in. znosi wymóg uzyskania przez inwestora decyzji o pozwoleniu na budowę a wprowadza wymóg

Prezydenta RP do Trybunału Konstytucyjnego, który do dnia dzisiejszego nie zajął stanowiska w tej sprawie).

Niestety, bardzo trudny do realizacji jest postulat Pana Senatora dotyczący tworzenia mechanizmów pozabudżetowego pozyskiwania środków finansowych na wsparcie budownictwa mieszkaniowego, szczególnie w odniesieniu do rodzin w trudnej sytuacji ekonomicznej. Jest to rodzaj budownictwa, do którego niezwykle trudno przyciągnąć kapitał prywatny. Znane są co prawda próby wymuszenia na osiągających duże zyski deweloperach, obowiązkowego realizowania w ramach komercyjnych inwestycji, pewnej puli mieszkań o charakterze społecznym (Irlandia), ale w naszych warunkach szczególnie w okresie znacznego spowolnienia budownictwa deweloperskiego, byłoby to raczej trudne do przeprowadzenia.

Odnosząc się do postulatu dotyczącego wprowadzenia systemu ułatwiającego systematyczne oszczędzanie na cele mieszkaniowe, należy zaznaczyć, że jak pokazują doświadczenia wynikające z 15 letniego okresu funkcjonowania kas mieszkaniowych w Polsce, instrument ten należy wykorzystać raczej jako mechanizm gromadzenia środków na remonty mieszkań, niż efektywny instrument służący rozwojowi budownictwa mieszkaniowego. Rozwój tego typu systemu uzależniony jest niemal całkowicie od środków publicznych, bądź w formie bezpośrednich wydatków, bądź w formie ulg w podatkach dochodowych. Jak pokazują doświadczenia zagraniczne, w zakresie wspierania mieszkalnictwa bardziej skuteczne wydają się inne instrumenty, które w Polsce już funkcjonują (wsparcie budownictwa socjalnego, program „Rodzina na swoim”) lub które zostaną wprowadzone w najbliższym okresie (zreformowany program czynszowego budownictwa społecznego).

Z poważaniem

Z upoważnienia
MINISTRA INFRASTRUKTURY

Piotr Słyceń
Podsekretarz Stanu