

Warszawa, 5 grudnia 2016 roku

Szanowny Pan  
Kazimierz Smoliński  
Sekretarz Stanu w Ministerstwie  
Infrastruktury i Budownictwa

**UWAGI POLSKIEGO ZWIĄZKU FIRM DEWELOPERSKICH  
W SPRAWIE PROJEKTU USTAWY O ZMIANIE USTAWY O FINANSOWYM  
WSPARCIU TWORZENIA LOKALI SOCJALNYCH, MIESZKAŃ  
CHRONIONYCH, NOCLEGOWNI I DOMÓW DLA BEZDOMNYCH ORAZ  
NIEKTÓRYCH INNYCH USTAW**

W związku z opublikowaniem na stronie Rządowego Centrum Legislacji oraz skierowaniem pisma do Polskiego Związku Firm Deweloperskich (dalej: „PZFD”) o przedstawienie opinii do **projektu ustawy o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych oraz niektórych innych ustaw** (dalej: „Projekt”), niniejszym przedkładamy stanowisko w sprawie proponowanych zmian.

Na wstępie pragniemy wyrazić pełne poparcie dla działań Rządu, które mają na celu racjonalne gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym, a w konsekwencji zaspokajanie podstawowych potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym ze względu na niskie dochody lub ich trudną sytuację życiową.

Z uwagi na powyższe, **szczególnie doceniamy wprowadzenie otwartego systemu budownictwa socjalnego**. Realizacja przedsięwzięć mających na celu tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu, w tym lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, oraz mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, tymczasowych pomieszczeń i ogrzewalni, z udziałem deweloperów, przyczyni się w znaczący sposób do spełnienia celów ustawy. Deweloperzy doskonale znają uwarunkowania procesu budowlanego. Posiadają doświadczenie wypracowane przy realizacji ogromnej liczby inwestycji na rynku komercyjnym, dysponują odpowiednim zapleczem kadrowym i know-how, którym nie mogą poszczycić się inni inwestorzy wymienieni w Projekcie, ponieważ nie zajmują się profesjonalnie budownictwem mieszkaniowym. Cieszymy się, że Rząd dostrzegł szansę na rozwiązanie problemu z istniejącym deficytem ilościowym mieszkań dla grupy społeczeństwa o niskich dochodach, we współpracy z inwestorami prywatnymi. W naszej ocenie, zapewni to szereg korzyści segmentowi budownictwa socjalnego.

Polski Związek  
Firm Deweloperskich  
ul. Puławska 2,  
Plac Unii, budynek A  
02-566 Warszawa

REGON: 015166016  
NIP: 521-31-96-811  
KRS: 0000114107

☎ 22 745 01 00  
@ biuro@pzfd.pl

www.pzfd.pl

Jesteśmy przekonani, że wprowadzenie możliwości współpracy między gminami a deweloperami, pozwoli obniżyć koszty wytwarzania mieszkań na rynku budownictwa socjalnego, a także przyspieszy ten proces. Zapewnione zostanie również efektywne wydatkowanie środków publicznych, co w konsekwencji doprowadzi do zwiększenia dostępności mieszkań na rzeczonym rynku.

PZFD, wspierając realizację celu ustawodawcy, który dąży do rozwiązania problemów niskiego stopnia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób najuboższych, w niniejszym stanowisku proponuje zmiany w treści Projektu, które przyczynią się do stworzenia jak najlepszej legislacji w tym zakresie oraz efektywnego wykorzystania środków publicznych. Poniżej przedstawiamy nasze uwagi.

## UWAGI PZFD

1. Postulujemy rozszerzenie katalogu podmiotów, które mogą korzystać z finansowego wsparcia w przypadku, gdy utworzone z udziałem gminy lub związku międzygminnego lokale mieszkalne zostaną wynajęte przez gminę lub związek międzygminny z prawem do podnajmowania osobom fizycznym bez zgody wybranych inwestorów.

Zgodnie z Projektem do Ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 833, 443 i 1815 oraz z 2016 r. poz. 1250) (dalej: „Ustawa o finansowym wsparciu”) dodaje się art. 5a. ust. 1. Stanowi on, że „W przypadku, gdy investorem jest товариство будownицтва сполечного lub spółka gminna, finansowego wsparcia na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1, udziela się również, jeżeli utworzone z udziałem gminy lub związku międzygminnego lokale mieszkalne zostaną wynajęte przez gminę lub związek międzygminny z prawem do podnajmowania osobom fizycznym bez zgody товариства будownицтва сполечного lub spółki gminnej. W naszej ocenie, ograniczenie katalogu inwestorów w powyższym przepisie jedynie do товариств будownицтва сполечного oraz spółek gminnych, i umożliwienie im korzystania z finansowego wsparcia przewidzianego w Projekcie ma charakter arbitralnej decyzji i nie znajduje uzasadnienia. Proponujemy rozszerzenie i otwarcie katalogu inwestorów, którym zostanie udzielone dofinansowanie w powyższym przypadku, także na innych inwestorów, o których mowa w dodanym do Ustawy o finansowym wsparciu pkt. 5 a w art. 2, w tym przede wszystkim na inną osobę, która w ramach prowadzonej w zakresie budownictwa mieszkaniowego działalności tworzy lokale mieszkalne na wynajem.

2. Postulujemy o zaostrenie kryteriów ustawowych uprawniających osoby fizyczne do zawarcia umowy najmu.

Polski Związek  
Firm Deweloperskich  
ul. Puławska 2,  
Plac Unii, budynek A  
02-566 Warszawa

REGON: 015166016  
NIP: 521-31-96-811  
KRS: 0000114107

☎ 22 745 01 00  
✉ biuro@pzfd.pl

www.pzfd.pl

Zgodnie z Projektem lokale mieszkalne na wynajem mają trafiać do osób o niskich dochodach lub szczególnie trudnej sytuacji życiowej. Część kryteriów dostępu będzie określana przez jednostkę samorządu terytorialnego, a część znajdzie się w ustawach. Wśród kryteriów ustawowych uprawniających osoby fizyczne do zawarcia umowy najmu wskazano, przez odesłanie **w art. 7a ust. 1 oraz art. 7b ust. 2 Ustawy finansowym wsparciu** do przepisów *art. 30 ust. 1 i 3 Ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*, zakaz posiadania przez przyszłego najemcę i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości w dniu objęcia lokalu, co w naszej ocenie nie jest wystraszającym ograniczeniem.

Uważamy, że regulację tę należy poszerzyć nie tylko o osoby, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu położonego w tej samej miejscowości, ale **także o osoby, którym przysługuje tytuł prawny do innego lokalu w ogóle**. Postrzegamy jako nieuzasadnione kierowanie wsparcia z zasobu budownictwa socjalnego do osób, które mają możliwość zamieszkiwania w przeznaczonych do tego lokalach w obliczu niskiego stopnia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób najuboższych. Wprowadzenie przepisu w obecnie projektowanym brzmieniu nie wyeliminuje możliwości posiadania lokalu w jednej miejscowości oraz jednoczesnego korzystania z innego. W ocenie PZFD w kontekście rzonego przepisu nie powinien być rozpatrywany brak możliwości zamieszkania w lokalu na terenie tej samej miejscowości a brak możliwości zamieszkiwania w odpowiednim lokalu w ogóle, co może w konsekwencji doprowadzić do bardziej adekwatnego kierowania wsparcia do osób realnie najuboższych. Dodatkowo, osoba posiadająca inną nieruchomość dysponuje zasobem majątkowym, który może spieniężyć i przeznaczyć na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych.

**3. W zakresie instrumentu wsparcia budowy mieszkań na wynajem o ograniczonym czynszu postulujemy o wprowadzenie takich samych limitów wysokości finansowego wsparcia, jakie przewiduje Projekt, w zakresie instrumentu wsparcia budownictwa komunalnego.**

Art. 13 *Ustawy o finansowym wsparciu* wskazuje maksymalną wysokość finansowego wsparcia, dokonując rozróżnienia z zależności od rodzaju realizowanego przedsięwzięcia. W zakresie instrumentu wsparcia budowy mieszkań na wynajem o ograniczonym czynszu przewidziano przypadek, w którym maksymalna wysokość wsparcia wynosić będzie 20% kosztów inwestycji. W naszej ocenie, należy zwiększyć tę wysokość do poziomu 30 % kosztów inwestycji, tak jak ma to miejsce w zakresie instrumentu wsparcia budownictwa komunalnego. Nie widzimy bowiem uzasadnienia dla zróżnicowania wysokości dofinansowania w zależności od zastosowanego instrumentu, gdyż oba przyczyniają się do realizacji celów ustawy.

**4. Postulujemy o zwiększenie wysokości wsparcia finansowego dla działań rewitalizacyjnych o 8 punktów procentowych.**

Polski Związek  
Firm Deweloperskich  
ul. Puławska 2,  
Plac Unii, budynek A  
02-566 Warszawa

REGON: 015166016  
NIP: 521-31-96-811  
KRS: 0000114107

☎ 22 745 01 00  
@ biuro@pzfd.pl

www.pzfd.pl

Pragniemy wyrazić aprobatę dla dostrzeżenia przez twórców Projektu szczególnych trudności, jakich dostarczają tereny i obiekty, których rewitalizacji podejmują się inwestorzy. Tzw. „drugie życie budynków” w ramach działań rewitalizacyjnych wymaga preferencyjnego traktowania przez ustawodawcę, co zostało zawarte w Projekcie, lecz w niewystarczającym stopniu. Jak wskazuje art. 13 ust. 4 *Ustawy o finansowym wsparciu „W przypadku przedsięwzięć o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit a ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. 1777 oraz z 2016 r. poz. 1020 i 1250), wysokość finansowego wsparcia, o której mowa w ust. 1, podwyższa się, o pięć punktów procentowych, (...)”*. Pragniemy podnieść, że nie posiadamy dokładnych danych, ale suma naszych że na podstawie dotychczasowych doświadczeń deweloperów zrzeszonych w PZFD, realizujących inwestycje na obszarach rewitalizacji, konstatujemy, że zaproponowanie podwyższenia wsparcia o 5 punktów procentowych jest zbyt niskie. Inicjatywy zmieniające zdegradowane tereny są bowiem bardzo kosztowne. W związku z powyższym proponujemy zwiększenie wsparcia w tym przypadku o 8 punktów procentowych.

## UWAGA DODATKOWA

Poza wymienionymi powyższej uwagami pragniemy zwrócić uwagę na potrzebę zharmonizowania prac nad nowelizacją *ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* oraz przepisy *ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny* (Dz. U. z 2016 r. poz. 380 i 585), (dalej: **Ustawa o ochronie praw lokatorów**), celem przedstawienia przez Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa jednej wersji proponowanych zmian. Dostrzegliśmy bowiem, że na etapie konsultacji publicznych znajdują się dwa projekty dotyczące tej samej ustawy, jednakże zawierające wzajemne sprzeczności co do proponowanego brzmienia nowelizowanych przepisów, tj:

**a) Projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, ustawy - kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, (dalej: Wersja 1), jak również**

**b) Projekt ustawy o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych oraz niektórych innych ustaw) (dalej: Wersja 2).**

Po rzetelnej analizie prawnej dokonanej przez PZFD **postulujemy o dalsze procedowanie zmian w Ustawie o ochronie praw lokatorów według Projektu Wersja 1**, z uwagi na kompleksowe ujęcie problematyki mieszkaniowego zasobu gminnego i umów najmu, które w nim przewidziano. Jednocześnie wnosimy o uwzględnienie Stanowiska PZFD do Projektu Wersja 1 i uwag do niego zgłoszonych, które również przekazaliśmy do Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa w określonym terminie, w dalszym toku prac nad Projektem Wersja 2.

Polski Związek  
Firm Deweloperskich  
ul. Puławska 2,  
Plac Unii, budynek A  
02-566 Warszawa

REGON: 015166016  
NIP: 521-31-96-811  
KRS: 0000114107

☎ 22 745 01 00  
✉ biuro@pzfd.pl

www.pzfd.pl

Wyrażamy nadzieję, że nasze uwagi zostaną uwzględnione w dalszym toku procesu legislacyjnego.

Z wyrazami szacunku,



Konrad Plochocki  
Dyrektor Generalny

Polskiego Związku Firm Deweloperskich

Polski Związek  
Firm Deweloperskich  
ul. Puławska 2,  
Plac Unii, budynek A  
02-566 Warszawa

**REGON:** 015166016  
**NIP:** 521-31-96-811  
**KRS:** 0000114107

☎ 22 745 01 00  
@ biuro@pzfd.pl

[www.pzfd.pl](http://www.pzfd.pl)