

Warszawa, dnia 3 kwietnia 2018 r.

Szanowny Pan

Artur Soboń

Sekretarz Stanu
Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju
ul. Wspólna 2/4
00-926 Warszawa

Szanowny Panie Ministrze,

działając w imieniu Polskiego Związku Firm Deweloperskich, w związku z pismem z dnia 27 marca 2018 r., przekazującym do konsultacji publicznych projekt *ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania* (dalej jako „Projekt” lub „Ustawa”), niniejszym przedstawiamy nasze uwagi do Projektu.

Tytułem wstępu chcielibyśmy jedynie zaznaczyć, że system dodatków mieszkaniowych z dużym powodzeniem funkcjonuje w wielu krajach Unii Europejskiej, jako bardzo skuteczny mechanizm wsparcia finansowego w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób o dochodach uniemożliwiających im samodzielny zakup lub najem mieszkania, stąd też co do zasady bardzo pozytywnie oceniamy idee Projektu, jako wzmocnienia rozwoju polityki prorodzinnej (w tym także programu „Rodzina 500+”)

Stoimy na stanowisku, że odpowiednio dostosowane procedury mogą realnie wesprzeć rynek mieszkaniowy w wygenerowaniu segmentu mieszkań na wynajem, dostępnych dla wyżej zdefiniowanej grupy. Niemniej jednak, by cele te mogły zostać skutecznie osiągnięte trzeba również mieć na uwadze, by potencjalni inwestorzy mieli zapewnione bezpieczne i jasne warunki inwestowania w ten sektor rynku, stąd też w niniejszym piśmie przekazujemy kilka najistotniejszych zastrzeżeń do Projektu, do których przede wszystkim należą:

- 1) Uregulowanie wytycznych co do standardów inwestycji, które wg Projektu mają być dopiero przedmiotem umowy zawieranej pomiędzy samorządowym pośrednikiem, a inwestorem.
- 2) Rozszerzenie zakresu dopłat również na osoby, które - w określonym czasie po oddaniu inwestycji do użytkowania - będą wynajmować lokale mieszkalne nie tylko na zasadzie pierwszego zasiedlenia.
- 3) Skorelowanie (głównie terminowe) obowiązków w zakresie ustawowych zadań inwestora, samorządowego pośrednika, a banku.

UWAGI DO PROJEKTU

1) **Art. 2 pkt. 9)**

Wątpliwości budzi definicja inwestycji mieszkaniowej, bowiem nie można jednoznacznie określić, czy obejmuje ona takie przedsięwzięcia, które mogą polegać nie tylko na budowie budynku mieszkalnego, ale również na przebudowie skutkującej zmianą sposobu użytkowania budynku niemieszkalnego na budynek mieszkalny? Z treści przepisu wynika,

**Polski Związek
Firm Deweloperskich**

ul. Puławska 2
Plac Unii, budynek A
02-566 Warszawa

REGON: 015166016

NIP: 521-31-96-811

KRS: 0000114107

tel. 22 745 01 00
biuro@pzfd.pl

www.pzfd.pl

że inwestycja mieszkaniowa obejmować ma przedsięwzięcie, w wyniku którego powstanie budynek mieszkalny, niemniej jednak brakuje bliższego wyjaśnienia, co należy rozumieć pod pojęciem „przedsięwzięcie”? Zgodnie z art. 2 ust. 3) projektu *ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* – inwestycja mieszkaniowa obejmować ma budowę, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania, w wyniku którego mają powstać nie mniej niż dwa budynki mieszkalne wielorodzinne, optymalnym zatem rozwiązaniem byłoby więc, by definicje używane o obydwu aktach były ze sobą spójne.

2) **Art. 2 pkt 10)**

Postulujemy doprecyzować pojęcie poprzez wskazanie, że inwestor tj. podmiot, który realizuje lub zamierza realizować inwestycję mieszkaniową.

3) **Art. 2 pkt 15)**

Doprecyzowanie wymaga także, co należy rozumieć pod pojęciem nabycia w ramach prowadzonej działalności mieszkania od inwestora z przeznaczeniem na wynajem. Czy to przeznaczenie ma wynikać wprost z treści zawartej umowy? Jak w takim ujęciu należy rozumieć cesję praw z takiej umowy, czy też sprzedaż nieruchomości kolejnemu właścicielowi?

4) **Art. 6 ust. 1 pkt 2)**

Rozważenia wymaga, czy dopłaty powinny być udzielane jedynie osobom, które użytkować mają dany lokal na zasadzie pierwszego zasiedlenia? W naszej ocenie proponowana regulacja nie uwzględnia np. tzw. najmu krótkookresowego, bądź tzw. sytuacji losowych (np. śmierć najemcy, czy też rozwiązanie umowy najmu z uwagi na zwłokę w zapłacie czynszu). W tym stanie rzeczy wynajęcie lokalu mieszkalnego, choćby na kilka miesięcy (i jego zakończenie), spowoduje, że następny najemca nie będzie mógł starać się o dopłaty do czynszu. W związku z tym, że nie da się jednoznacznie przewidzieć, jaka będzie dokładna struktura stosowanego najmu, to powinny być również wprowadzone mechanizmy, które także przy najmie krótkookresowym, pozwolą wobec następnych najemców stosować dopłaty. W innym przypadku, inwestor, który realizuje inwestycje pod wynajem (właśnie z uwagi na preferencje płynące z Projektu) może nie zrealizować swoich gospodarczych celów, bowiem wiele lokali może w szybkim czasie zostać wyłączonych spod regulacji Ustawy.

W związku z powyższym proponujemy, by możliwość dopłat do czynszów rozszerzyć również na najemców, którzy w okresie do 10 lat od dnia oddania inwestycji mieszkaniowej od użytkowania, weszli w stosunek kolejnego (wtórnego) najmu po pierwszym zasiedleniu.

5) **Art. 6 ust. 2**

Sugerujemy, by jednoznacznie doprecyzować, że dopłaty mogą zostać udzielone w przypadku, gdy pierwsze zasiedlenie mieszkania przez najemcę miało miejsce w okresie 12 miesięcy – nie od dnia zakończenia inwestycji mieszkaniowej, ale od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowania. Pozwoli wykluczyć wątpliwości związane z tym, jak należy rozumieć zwrot „zakończenie inwestycji mieszkaniowej”.

6) **Art. 7 ust .1**

**Polski Związek
Firm Deweloperskich**

ul. Puławska 2
Plac Unii, budynek A
02-566 Warszawa

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

tel. 22 745 01 00
biuro@pzfd.pl

www.pzfd.pl

Zgodnie ze wskazanym przepisem - dopłaty mogą zostać udzielone, jeżeli z realizacją inwestycji mieszkaniowej, dotyczącej mieszkania, jest związana umowa zawarta pomiędzy inwestorem a samorządowym pośrednikiem właściwym miejscowo dla tej inwestycji, określająca co najmniej minimalne standardy inwestycji mieszkaniowej. Wątpliwości budzi jednak, co należy rozumieć pod pojęciem „minimalne standardy inwestycji mieszkaniowej”. Z Projektu nie wynika kto, kiedy i na jakich zasadach miałyby je ustalać? Sam zwrot jest natomiast tak szerokim pojęciem, że nie wiadomo w zasadzie co ma obejmować. Inwestor podejmując decyzję o realizacji przedsięwzięcia dotyczącego mieszkań na wynajem, powinien dokładnie i precyzyjnie wiedzieć, jakie wymagania (względem inwestycji) musi zrealizować, żeby najemcom mogły zostać udzielone dopłaty. Obecne brzmienie przepisu nie daje mu tej świadomości, natomiast może stanowić pole do bardzo dużej uznaniowości po stronie gmin. Zwracamy uwagę na to, że w uzasadnieniu do projektu w odniesieniu do standardu inwestycji wskazano na wymogi wynikające ze specyfiki danej inwestycji, np. dotyczące struktury i standardu powierzchniowego mieszkań, dostępności budynku i mieszkań dla osób niepełnosprawnych, standardu wykończenia i minimalnego wyposażenia budynku i mieszkań, dostępu do infrastruktury technicznej i społecznej, zagospodarowania otoczenia budynku – a zatem na te, które w istocie będą miały zasadnicze znaczenie dla inwestora zamierzającego podjąć i realizować przedsięwzięcie.

7) Art. 7 pkt 3

Z Projektu nie wynika, czy wskazywanie w umowie z samorządowym pośrednikiem liczby planowanych mieszkań dotyczyć ma całej inwestycji, czy też ograniczać ma się do mieszkań, co do których ma być stosowany system dopłat?

8) Art. 7 pkt 4

Brakuje uzasadnienia dla konieczności podawania maksymalnych stawek wysokości czynszu na etapie zawierania umowy pomiędzy inwestorem, a samorządowym pośrednikiem. Wysokość tej należności uzależniona będzie od wielu czynników, które mogą być trudne, bądź niemożliwe do oszacowania na tak wczesnym etapie. Projekt nie wskazuje również w jakim zakresie podanie tych wartości będzie wiązało danego inwestora w przyszłości, co przy 9 letnim okresie dopłat może stanowić istotny problem.

9) Art. 7 pkt 7)

Proponujemy następującą redakcję przepisu:

„[...] okres, przez który lokale mieszkalne, w związku z najmem których mogą być stosowane dopłaty, będą lokalami mieszkalnymi na wynajem, nie krótszy niż 10 lat od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji mieszkaniowej [...]”

10) Art. 10 ust. 2

Czy w sytuacji, kiedy powierzchnia normatywna mieszkania będzie ulegała zwiększeniu o 15 m² wobec każdej dodatkowej osoby, to czy w przypadku konieczności nieprzekroczenia powierzchni użytkowej mieszkania, ostatnia dodawana wartość 15 m² będzie ulegała proporcjonalnemu zmniejszeniu, tak by wartość powierzchni normatywnej odpowiadała wartości użytkowej mieszkania? Jeśli takie przeliczenie nie będzie brane pod uwagę, to w sytuacji, kiedy wartość normatywna przekroczy wielkość powierzchni użytkowej choćby o 1 cm, wartość ta nie zostanie uwzględniona w obliczaniu wysokości opłaty.

11) Art. 11 i 12 w zw. z art. 7

**Polski Związek
Firm Deweloperskich**

ul. Puławska 2
Plac Unii, budynek A
02-566 Warszawa

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

tel. 22 745 01 00
biuro@pzfd.pl

www.pzfd.pl

Zawarcie umowy, o której mowa w art. 7 powinno być skorelowane z czynnościami samorządowego pośrednika, o którym mowa w art. 11 i 12, bowiem według aktualnej treści Projektu między tymi działaniami brakuje zależności. Istotne byłoby tu również wskazanie na terminy, w jakich samorządowy pośrednik powinien podejmować czynności wskazane w tych artykułach.

12) Art. 12 ust .3

Wyjaśnienia wymaga, jakie dalsze skutki związane będą z poinformowaniem samorządowego pośrednika o pozostawieniu wniosku bez rozpatrzenia, w szczególności, w jaki sposób wpłynie to na zawartą, zgodnie z art. 7, umowę między samorządowym pośrednikiem, a inwestorem?

13) Art. 15 ust. 1, 2 i 3

Przepis nie wskazuje żadnych sankcji w przypadku, kiedy termin na wydanie decyzji nie zostanie dochowany przez właściwy organ.

14) Art. 15 ust .4

- a) Zgodnie ze wskazanym przepisem organ właściwy przesyła decyzję w sprawie dopłat do wiadomości inwestorowi w celu dokonania przez niego korekty wysokości miesięcznych należności wynikających z umowy najmu, podlegających zapłacie bezpośrednio przez najemcę, przy czym nie wyjaśniono dokładnie, jakiego rodzaju to mają być korekty i w jaki sposób należy je powiązać z art. 19 ust. 5, który mówi, że „[...] samorządowy pośrednik wpłaca dopłaty, w imieniu najemców, na rachunek inwestora w terminie 3 dni roboczych od dnia otrzymania środków [...]”
- b) Uszczegółowienia wymaga również, jak ma się decyzja o dopłacie i obowiązek korekty, z ewentualnym brakiem wpłaty, o której mowa w art. 19 ust. 5? Zgodnie z art. 19 ust. 4 bank wypłaca środki samorządowemu pośrednikowi po zweryfikowaniu na podstawie danych zawartych w ewidencji, o której mowa w art. 20, praw najemców do dopłat, przy czym brakuje tu regulacji na wypadek negatywnej weryfikacji praw najemców do opłat, a jednoczesnym obowiązkiem inwestora korekty należności.
- c) Nie wskazano również na skutki sytuacji, w których uchylona zostanie decyzja w sprawie dopłat – jak ma wyglądać w takim przypadku tryb postępowania? Czy niezbędna jest kolejna korekta opłat pod stronie inwestora?

**Polski Związek
Firm Deweloperskich**

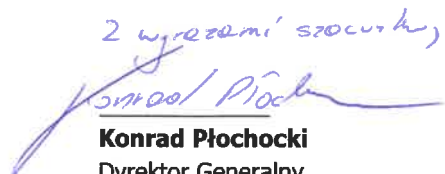
ul. Puławska 2
Plac Unii, budynek A
02-566 Warszawa

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

tel. 22 745 01 00
biuro@pzfd.pl

www.pzfd.pl

Mając na uwadze na powyższe, mamy nadzieję, że nasze uwagi zostaną uwzględnione w dalszym toku prac nad Projektem.

2 wyrazami szczerze,


Konrad Płochocki
Dyrektor Generalny
Polskiego Związku Firm Deweloperskich