

<p>Nazwa projektu Projekt ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw¹</p> <p>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Rozwoju</p> <p>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Robert Krzysztof Nowicki - Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Rozwoju</p> <p>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Zuzanna Lulińska, starszy specjalista w Wydziale Wspierania Mieszkalnictwa i Analiz w Departamencie Mieszkalnictwa, tel. 22 522-51-24, e-mail: zuzanna.lulinska@mr.gov.pl Katarzyna Szpot-Prusak – główny specjalista w Wydziale Wspierania Mieszkalnictwa i Analiz w Departamencie Mieszkalnictwa, tel. 22 522-53-31, e-mail: katarzyna.szpot-prusak@mr.gov.pl Artur Polak – naczelnik Wydziału Wspierania Mieszkalnictwa i Analiz w Departamencie Mieszkalnictwa, tel. 22 522-53-22, e-mail: artur.polak@mr.gov.pl</p>	<p>Data sporządzenia 20.05.2020</p> <p>Źródło: Inne Wnioski z realizacji Narodowego Programu Mieszkaniowego</p> <p>Nr w wykazie prac UD90</p>
--	--

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Głównym problemem jest konieczność łagodzenia skutków ograniczeń administracyjnych spowodowanych epidemią COVID-19 dla sektora mieszkaniowego. Projekt ustawy zawiera instrumenty mające na celu podtrzymanie funkcjonowania zarówno rynku najmu, jak i pierwotnego rynku mieszkaniowego. Dodatkowo, wsparcie będzie kierowane również do segmentu budowy nowych domów jednorodzinnych.

1. Rynek najmu, funkcjonowanie społecznych agencji najmu

Sektor mieszkań na wynajem rozwijał się dynamicznie w ostatnich latach dzięki wzrostowi popytu na tego typu mieszkania oraz wzrostowi stawek czynszów. W polskich warunkach mieszkania na wynajem są oferowane głównie przez osoby fizyczne nieprowadzące działalności gospodarczej, które dochody z najmu mieszkania (często np. odziedziczonego lub darowanego przez członków rodziny) traktują jako dodatkowe źródło dochodów. W ostatnich latach rynek ten ulega jednak przeobrażeniu. Z jednej strony pojawili się inwestorzy instytucjonalni, inwestujący w całe budynki wielorodzinne i wynajmujące znajdujące się w nich mieszkania jako źródło uzyskania przychodu. Rolę podmiotu inicjującego działania w tym zakresie odegrała spółka BGK Nieruchomości S.A., która następnie przekształciła się w spółkę PFR Nieruchomości S.A. Z drugiej strony pojawili się indywidualni inwestorzy wyspecjalizowani w inwestycjach mieszkaniowych, traktujący je jako alternatywa inwestycyjna, szczególnie atrakcyjna w sytuacji niskich stóp procentowych. Zyskiem z inwestycji mogą być dochody z najmu oraz wzrost wartości nabytego mieszkania. W kontekście rynku najmu warto zauważyć, że obok najmu długoterminowego (najczęściej umowy zawierane na okres roku akademickiego), pojawił się dynamicznie rosnący najem krótkoterminowy, nastawiony na obsługę rynku turystycznego. Według analiz Narodowego Banku Polskiego, na największych rynkach mieszkaniowych ok. 60-70% mieszkań kupowanych jest za gotówkę, z domniemanym motywem inwestycyjnym.

Rynek najmu już w pierwszych tygodniach epidemii został bardzo dotknięty jej skutkami i wprowadzanymi ograniczeniami administracyjnymi w obu głównych segmentach:

- 1) zmniejszenie popytu na najem długoterminowy, ze względu na zamknięcie wyższych uczelni oraz działalności gospodarczych, będących tradycyjnym miejscem zatrudnienia studentów i młodych osób wynajmujących mieszkania w większych miastach (część osób zakończyła najem i wróciła do rodzinnych domów), ponadto do spadku popytu na mieszkania na wynajem przyczynił się wyjazd części pracowników cudzoziemskich (głównie z Ukrainy) oraz wprowadzenie kontroli granic oraz obowiązkowej kwarantanny przy wjeździe do kraju;
- 2) zmniejszenie popytu na najem krótkoterminowy, ze względu na zawieszenie ruchu turystycznego spowodowane regulacjami administracyjnymi dotyczącymi walki z epidemią (np. nakaz izolacji społecznej)

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustawę z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie i ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.

oraz przywrócenie kontroli granicznej oraz wprowadzenie obowiązkowej kwarantanny dla osób wjeżdżających do kraju.

W niektórych krajach zachodnioeuropejskich (Belgia, Francja, Wielka Brytania) dynamicznie rozwijają się społeczne agencje najmu (SAN), które wynajmują mieszkania na rynku komercyjnym w celu ich wynajmowania lub podnajmowania osobom fizycznym o dochodach niewystarczających do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na rynku. Jest to użyteczne narzędzie szczególnie w sytuacji, kiedy na rynku najmu komercyjnego panuje nadpodaż mieszkań. SAN-y mogą je wynajmować na długi okres, w zamian za dyskonto (ok. 20%) w czynszu najmu. Dzięki temu dyskontu oraz dodatkowemu wsparciu publicznemu mogą następnie żądać od podnajemcy czynszu w wysokości nierynkowej, co wiąże ich działalność z realizacją publicznej polityki mieszkaniowej.

Model SAN był w latach 2015-2020 w Polsce popularyzowany przez fundację Habitat for Humanity, również z wykorzystaniem środków Europejskiego Funduszu Społecznego. Różne modele SAN-ów we współpracy z samorządami gminnymi realizowano m.in. w Poznaniu i w Warszawie. Powstało kilka publikacji opisujących konkretne działania SAN-ów, z których wynikały rekomendacje m.in. dla administracji rządowej i samorządowej. Najważniejszą rekomendacją było zdefiniowanie koncepcji SAN w polskim systemie prawnym, z określeniem sposobu działania SAN oraz roli SAN w prowadzeniu polityki mieszkaniowej gminy. Rekomendowano również zagwarantowanie publicznego wsparcia (finansowego, gwarancyjnego) na prowadzenie działań SAN oraz wprowadzenie możliwości ubiegania się przez podnajemców SAN o dopłaty do czynszów. W opinii ekspertów, brak definicji SAN w polskim prawie stanowi podstawowe ograniczenie dotyczące ich możliwości rozwoju oraz współpracy z gminami przy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób o niskich i przeciętnych dochodach, w tym osób znajdujących się w szczególnie trudnej sytuacji dochodowej.

2. Rynek mieszkań własnościowych (pierwotny), budownictwo jednorodzinne

W przypadku sektora mieszkań na sprzedaż, notującego w 2019 r. rekordowe wyniki pod względem liczby wybudowanych mieszkań oraz cen mieszkań, skutki spowolnienia gospodarczego uwidocznią się w dłuższym okresie. W krótkim okresie, jak wskazują pierwsze sygnały z rynku, nastąpiło załamanie popytu spowodowane głównie ograniczeniami w poruszaniu się. Wstrzymane zostały również wcześniej przygotowane transakcje, np. na skutek czasowego zawieszenia działalności kancelarii notarialnych. Ze względu na znaczny wzrost liczby wydawanych pozwoleń na budowę oraz liczby rozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych, aktualnie w budowie znajduje się rekordowa liczba mieszkań i domów, które często są kontraktowane przez przyszłych mieszkańców na etapie rozpoczęcia inwestycji (nabywcy finansują budowę wpłacając środki na mieszkaniowe rachunki powiernicze prowadzone przez banki komercyjne). Nie ulega jednak wątpliwości, że z powodu zawieszenia części życia gospodarczego i społecznego na czas epidemii, negatywne konsekwencje tego stanu rzeczy uderzą w ciągu kilku miesięcy również w rynek mieszkaniowy. Należy tu wspomnieć o takich czynnikach wpływających na rynek jak:

- 1) zmniejszenie popytu mieszkaniowego spowodowane spadkiem dochodów ludności, wzrostem bezrobocia, zawieszeniem działalności gospodarczych, stosowaniem w większym zakresie elastycznych form zatrudnienia, zmniejszeniem liczby cudzoziemskich pracowników, załamaniem głównego źródła dochodów w miejscowościach turystycznych;
- 2) zaostrzenie polityki kredytowej banków (np. żądanie wyższego wkładu własnego przy zaciąganiu kredytów hipotecznych, dokładne rozpatrywanie sytuacji życiowej potencjalnego kredytobiorcy pod kątem ryzyka utraty źródeł dochodów), pomimo rekordowego zmniejszenia wysokości stóp procentowych;
- 3) ogólna niepewność sytuacji gospodarczej wstrzymująca podejmowanie poważnych w perspektywie życiowej decyzji o nabyciu mieszkania, skutkujących często wieloletnim zadłużeniem.

Powyższe czynniki przyczynią się do ograniczenia przez nabywców zainteresowania nabywaniem mieszkań, zarówno w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jak i w celach inwestycyjnych, co wiąże się z kolei z problemami wskazanymi w punkcie dotyczącym rynku najmu.

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

Projekt ustawy zawiera rozwiązania mające na celu złagodzenie negatywnych konsekwencji epidemii COVID-19 dla rynku mieszkaniowego. Uzupełnia inne działania rządu, ukierunkowane na rozwój sektora mieszkań komunalnych i społecznych oraz incydentalną pomoc najemcom mających problem z regularnym opłacaniem czynszu z powodu utraty części dochodów spowodowanych.

1. Stworzenie podstaw prawnych dla działalności społecznych agencji najmu

Ustawa przewiduje uregulowanie powstawania i działalności społecznych agencji najmu (SAN), jako pośrednika łączącego rynek mieszkań komercyjnych i najemców/podnajemców o dochodach uniemożliwiających wynajem mieszkania na takim rynku. Rozwój tej koncepcji może być szczególnie atrakcyjny w sytuacji spodziewanej nadwyżki podaży na rynku mieszkań na wynajem.

SAN-y specjalizują się w wynajmowaniu mieszkań na rynku, głównie od osób fizycznych. Oferując długoletni najem z gwarancją czynszu mogą wynegocjować obniżenie stawki czynszu. Jak wskazują doświadczenia zagraniczne (i nieliczne polskie), obniżka może wynieść ok. 20%. Po wynajęciu od prywatnego właściciela mieszkania mogą zostać podnajęte przez SAN osobom, których dochody lub sytuacja życiowa nie pozwala na wynajem mieszkania na zasadach

komercyjnych. Wiąże to SAN-y z realizacją polityki mieszkaniowej, szczególnie w skali lokalnej. Stąd zawarte w ustawie ścisłe powiązanie działalności SAN z celami mieszkaniowymi samorządów gminnych oraz umożliwienie podnajemcom spełniającym ustawowe kryteria dochodowe ubiegania się o dopłaty do czynszów.

Przedstawiony projekt, realizując cele gospodarcze dotyczące rozwijania rynku mieszkań na wynajem, realizuje również cele społeczne, zwiększając ofertę mieszkaniową dla osób o niskich i średnich dochodach oraz umożliwiając funkcjonowanie innowacyjnych form rynku mieszkaniowego, jakimi są SAN-y, tworzone przez organizacje pożytku publicznego i inne podmioty realizujące cele użyteczności publicznej.

Warto dodatkowo podkreślić, że SAN może rozszerzyć swoją działalność o usługi socjalne kierowane do osób potrzebujących wsparcia w trudnej sytuacji życiowej lub uzyskania stabilności niezbędnej do rozpoczęcia samodzielnego, dorosłego życia (wychowankowie pieczy zastępczej, młode rodziny).

Funkcjonowanie SAN wiąże się więc z szeregiem korzyści społecznych, przestrzennych i finansowych. Dzięki ich działalności następuje zwiększenie dostępności mieszkań bez konieczności ponoszenia przez władze publiczne wydatków na budowę nowych obiektów (wskutek użytkowania mieszkań istniejących), co przekłada się na lepsze wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej, a także przeciwdziała zjawisku gettoizacji poprzez rozproszenie najemców o różnych możliwościach i różnym statusie w istniejącej zabudowie. Wskutek zawierania wieloletnich umów z właścicielami mieszkań zwiększa się ponadto bezpieczeństwo i stabilność najmu, rozszerza się tym samym oferta mieszkaniowa dla osób o niskich i średnich dochodach, dla których zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na zasadach rynkowych stanowiłoby nadmierne obciążenie.

2. Wprowadzenie ulgi w podatku PIT dla osób nabywających mieszkania na rynku pierwotnym lub budujących dom jednorodzinny na własnej działce

Projekt ustawy przewiduje wprowadzenie nowej ulgi w podatku dochodowym od osób fizycznych, tzw. ulgi na zasiedlenie. Będzie ona dostępna dla osób, które nabyły mieszkanie na rynku pierwotnym lub wybudowały dom jednorodzinny. Od podatku będzie można odliczyć kwotę, której wysokość uzależniona jest od struktury demograficznej rodziny tworzonej przez podatnika. Preferowane będą rodziny z większą liczbą dzieci. Maksymalna wysokość odliczenia będzie również uzależniona od wysokości kosztów w budownictwie mieszkaniowym. Według aktualnych danych (na koniec IV kwartału 2019), w 2020 r. hipotetycznie od dochodu byłoby można odliczyć następujące kwoty:

- Podatnik (singiel) – 4 597 zł,
- Podatnik z 1 dzieckiem – 5 746,25 zł,
- Podatnik z 2 dziećmi – 6 895,50 zł,
- Podatnik z 3 dziećmi – 8 044,75 zł.
- Małżeństwo bezdzietne – 9 194 zł,
- Małżeństwo z 1 dzieckiem – 10 343,25 zł,
- Małżeństwo z 2 dziećmi – 11 492,50 zł,
- Małżeństwo z 3 dziećmi – 12 641,75 zł.

Ulga będzie dostępna dla osób w wieku do 35 lat (w przypadku małżeństw liczy się wiek młodszego małżonka) na nabycie pierwszego domu/mieszkania o określonych parametrach wielkościowych. Preferencje w tym zakresie będą wprowadzone dla rodzin z przynajmniej trojgiem dzieci.

Ulga łączy w sobie cele społeczne z celami gospodarczymi. Koncentracja środków publicznych na rynku pierwotnym ma na celu stymulację działalności firm budowlano-montażowych specjalizujących się w budowie budynków wielorodzinnych oraz jednorodzinnych. Są to najczęściej firmy należące do sektora małych i średnich przedsiębiorstw, działające w lokalnej skali z wykorzystaniem lokalnych surowców. W odróżnieniu od transakcji dokonywanych na rynku wtórnym, rynek pierwotny oraz budownictwo jednorodzinne przyczynia się do tworzenia PKB, wzrostu produkcji budowlano-montażowej oraz zatrudnienia w sektorze budowlanym.

Ze względu na charakter ulgi, która jest udzielana po zakupie mieszkania na rynku pierwotnym lub zakończeniu budowy domu jednorodzinnego, jej efekt może się również uwidocznić na rynku materiałów i urządzeń związanych z wykończeniem oraz wyposażeniem mieszkania lub domu.

Wprowadzenie ulgi podatkowej może zmienić strukturę transakcji dokonywanych na rynku mieszkaniowych poprzez zwiększenie udziału rynku pierwotnego i budownictwa jednorodzinnego kosztem rynku wtórnego, co jak wspomniano powyżej jest korzystne dla sektora budowlanego i PKB.

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

Funkcjonowanie społecznych agencji najmu (SAN)

BELGIA – FLANDRIA

W 1997 r. rząd flamandzki przyjął Flamandzki Kodeks Mieszkaniowy – na podstawie tego aktu prawnego określono zakres zaangażowania organizacji działających w formie społecznych agencji najmu. Wyróżniono trzy obszary działania tych instytucji:

- najem mieszkań (lub ich wieloletni leasing) w sektorze prywatnych mieszkań czynszowych w celu ich podnajęcia po przystępnej cenie osobom w trudnej sytuacji mieszkaniowej i społecznej oraz renowacja wynajmowanych mieszkań (jeśli jest taka potrzeba),
- oferowanie lokatorom wsparcia i pomocy (np. w ubieganiu się o dodatek mieszkaniowy),
- aktywność na rzecz zbudowania lokalnych sieci aktorów społecznych działających w zakresie społecznych aspektów mieszkalnictwa.

Organizacje formalizujące swoją działalność jako społeczne agencje najmu nie mogą stosować praktyk dyskryminujących klientów (ze względu na narodowość czy wyznanie). Muszą dysponować wsparciem sieci instytucji związanych ze społecznymi aspektami mieszkalnictwa. Wsparcie uwarunkowane jest ponadto: posiadaniem odpowiedniej struktury organizacyjnej (status organizacji pozarządowej *non profit*), uznaniem przez władze lokalne, posiadaniem dwuletniego doświadczenia oraz zatrudnianiem co najmniej jednego pracownika z wykształceniem uniwersyteckim. Pozostałe wymagania dotyczą: współpracy z lokalnymi instytucjami mieszkalnictwa społecznego, pomocy społecznej oraz z władzami lokalnymi, pracy w miastach o znacznej liczbie mieszkańców (np. 100 000), wynajmowania co najmniej 30 mieszkań osobom ubogim, wynajmowania mieszkań dobrej jakości oraz współpracy z inną organizacją działającą jako społeczna agencja najmu, która nie uzyskuje wsparcia finansowego od władz regionalnych.

Następnie na mocy decyzji rządu flamandzkiego z 2004 roku działalność organizacji w zakresie społecznego pośrednictwa najmu w formie społecznych agencji najmu została objęta wsparciem finansowym (subsytia). Wskazano cel tej działalności: najem mieszkań czynszowych w sektorze prywatnym dla ich podnajęcia po przystępnej cenie i z zapewnieniem dodatkowego wsparcia prawnego-organizacyjno-socjalnego parom i osobom samotnym o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych i o niskich dochodach. Organizacje te mają zapewniać udział podnajmujących w sprawach związanych z podnajmem oraz gwarantować ich prawa mieszkaniowe. Celem działalności społecznego pośrednictwa najmu w formie społecznych agencji najmu ma być budowanie sieci ułatwiających współpracę instytucji lokalnej polityki mieszkaniowej z instytucjami lokalnej polityki społecznej. Na mocy Flamandzkiego Kodeksu Mieszkaniowego rząd flamandzki pokrywa koszty wynagrodzenia pracowników organizacji działających w formie społecznych agencji najmu oraz część wydatków związanych z prowadzoną w tym zakresie działalnością. Instytucje rządu regionalnego sprawują także nadzór nad tymi organizacjami, m.in. w zakresie respektowania przez nie prawa mieszkaniowego (np. zachęcanie tych organizacji do zawierania umów podnajmu na okres dziewięciu lat). Na podstawie Kodeksu organizacje działające w formie społecznych agencji najmu podlegają regulacjom dotyczącym budownictwa społecznego przyjętym przez rząd flamandzki w 2007 roku i kontroli publicznych towarzystw budownictwa społecznego.

BELGIA – WALONIA

W Walonii działalność w formie społecznych agencji najmu została uregulowana na mocy walońskiego Kodeksu Mieszkaniowego i Zrównoważonego Mieszkalnictwa z 1998 roku. Według tego dokumentu taka działalność polega na pośrednictwie między właścicielem mieszkania na wynajem a gospodarstwem domowym w trudnej sytuacji mieszkaniowej i o niskich lub średnich dochodach.

Agencja przejmuje mieszkanie w zarząd i udostępnia osobom uprawnionym lub podpisuje umowę najmu z wynajmującym, a następnie podnajmuje mieszkanie tym osobom. Agencja stoi na straży przestrzegania zasad umowy oraz jest mediatorem w przypadku konfliktu między właścicielem mieszkania a lokatorami. W zarządzie społecznych agencji najmu zasiadają przedstawiciele władz lokalnych (gminy i prowincji), instytucji pomocy społecznej, właścicieli mieszkań oraz lokatorów. Szczegółowe zasady działania tych organizacji zostały uregulowane w rozporządzeniach rządu walońskiego. Według rozporządzenia z 2013 roku o zezwolenie na prowadzenie działalności (*agrément*) w formie społecznej agencji najmu mogą ubiegać się podmioty wykazujące się współpracą z Funduszem Budownictwa Mieszkaniowego Ligi Wielodzietnych Rodzin Walonii, z władzami miejskimi oraz z organizacjami pozarządowymi działającymi w zakresie mieszkalnictwa.

Zezwolenie rządowe – na wniosek Funduszu i oparte na jego opinii – jest udzielane przez ministra rządu regionalnego ds. mieszkalnictwa. Przedstawiciele Funduszu uczestniczą, z głosem doradczym, w pracach organów organizacji ubiegającej się o zezwolenie na działalność w formie społecznej agencji najmu. Oceniają aktywa tej organizacji i jej zabezpieczenie finansowe. Liczba zezwoleń jest uwarunkowana środkami finansowymi w budżecie rządu regionalnego. Organizacje, które uzyskały zezwolenia, otrzymują od władz regionalnych wsparcie finansowe za pośrednictwem Funduszu. W skład organów społecznych agencji najmu wchodzi reprezentanci władz gminnych i ośrodków pomocy społecznej, a także po dwóch reprezentantów organizacji zrzeszających właścicieli mieszkań oraz organizacji zrzeszających osoby zamieszkujące we wspólnotach mieszkaniowych oraz jeden reprezentant Walońskiej Sieci Przeciwdziałania Ubóstwu. Określono zadania społecznej agencji najmu, które powinny zostać ujęte w jej statucie. Należą do nich:

- dbałość o jak najlepszą relację między podażą oferowanych mieszkań a potrzebami mieszkaniowymi wspólnoty lokalnej, zdiagnozowanymi w lokalnym planie mieszkaniowym,
- zawieranie umów o zarządzanie lub najem mieszkań z właścicielami w sektorze prywatnym i publicznym,
- przeznaczanie tych mieszkań na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych doświadczających ubóstwa lub o niskich dochodach,
- mediacje między właścicielem mieszkania a lokatorem.

Ważnym zadaniem agencji jest regularne świadczenie usługi reintegracji społecznej lokatorów. W rozporządzeniu szczegółowo uregulowano kwestie związane z mieszkaniem (jego lokalizacja, normy techniczne, czynsz itp.) udostępnianym przez organizację działającą w formie społecznej agencji najmu. Marża agencji nie może przekraczać 15% czynszu. Agencja może udostępniać od 5 do 10% mieszkań, którymi dysponuje, osobom o średnich dochodach (w zależności od lokalnej sytuacji mieszkaniowej). Subwencja od władz lokalnych pokrywa koszty: 1. zarządzania i personelu, 2. zaległości w czynszu i zniszczeń w mieszkaniu, 3. mniej kosztownych remontów w mieszkaniach zarządzanych lub najmowanych przez agencje, 4. promocji działalności agencji. W rozporządzeniu szczegółowo określono sposób naliczania wysokości subwencji. Dofinansowanie działalności społecznych agencji najmu w największym stopniu bazuje na środkach regionalnych (75-80% subwencji). W celu stabilizacji sytuacji mieszkaniowej podnajemcy umowa podnajmu lokalu mieszkalnego zawierana jest docelowo, po półrocznym lub rocznym okresie próbnym, na dziewięć lat [tamże]. W Regionie Walońskim tzw. sędzia pokoju może zająć pustostan w celu przekazania zarządu nad nim ośrodkowi pomocy społecznej lub organizacji działającej w formie społecznej agencji najmu. Warto podkreślić, że od 2005 roku społeczne organizacje mieszkaniowe mogą wynajmować mieszkania w sektorze prywatnym, działając tak jak społeczne agencje najmu. W 2011 roku przyznano im prawo do korzystania – w związku z tą działalnością – z tych samych subwencji w zakresie remontu mieszkań oraz obniżki czynszu.

BELGIA – REGION STOŁECZNY BRUKSELI

W Regionie Stołecznym Brukseli działalność społecznego pośrednictwa najmu w formie społecznych agencji najmu jest regulowana na mocy rozporządzenia z 28 lutego 2008 (MB 28/03/08) oraz w ramach Kodeksu Mieszkaniowego z 2003 roku. Reformy tego dokumentu z 2013 roku dotyczyły m.in. zobowiązania organizacji działających w formie społecznych agencji najmu do opracowania zasad przydziału mieszkań (regulaminu). Wzór tego dokumentu został przygotowany przez władze regionalne. Regulacje brukselskie zezwalają na włączenie do usług mieszkaniowych nieruchomości będących własnością organizacji działających w formie społecznych agencji najmu. W Kodeksie określono warunki udzielania zezwolenia agencjom na prowadzenie działalności społecznego pośrednictwa najmu. Zgodnie z przepisami zezwolenie jest udzielane przez władze regionalne: 1. organizacjom pozarządowym non profit, fundacjom oraz organizacjom międzynarodowym *non profit*, 2. organizacjom, których celem jest wspieranie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób w trudnej sytuacji społecznej i mieszkaniowej, 3. organizacjom, które działają w partnerstwie z gminami, ośrodkami pomocy społecznej (na mocy umowy część mieszkań w dyspozycji agencji może być zarezerwowana dla klientów ośrodków pomocy społecznej lub innych instytucji gminnych).

Organizacje działające w formie społecznych agencji najmu mogą współpracować z innymi instytucjami, np. związanymi z polityką mieszkaniową i lokalnym rynkiem nieruchomości. Personel agencji powinien składać się co najmniej z: osoby posiadającej kwalifikacje w zakresie zarządzania nieruchomościami, pracownika socjalnego oraz kierownika budowy (jeśli w ramach prac agencji prowadzone są remonty mieszkań). Agencja jest zobowiązana do przedkładania regionalnym władzom szeregu raportów związanych ze swoją działalnością. W radzie nadzorczej agencji

powinni zasiadać przedstawiciele wszystkich instytucji publicznych z nią współpracujących (oraz, fakultatywnie, z głosem doradczym, reprezentant rządu regionalnego i przedstawiciele właścicieli mieszkań oraz lokatorów).

W Kodeksie szczegółowo uregulowano kryteria dostępności usług mieszkaniowych świadczonych przez agencje na rzecz gospodarstw domowych. Mieszkania pozyskiwane przez społeczne agencje najmu stanowią część zasobu budownictwa społecznego. W Kodeksie określono zasady, na których rząd regionalny w ramach możliwości budżetowych udziela społecznym agencjom najmu wsparcia finansowego na remont udostępnianych przez nie mieszkań oraz na pokrycie kosztów napraw w mieszkaniach i kosztów działania agencji – w tym wynagrodzenia personelu oraz zaległości w czynszu. Wprowadzono możliwość udzielenia wsparcia finansowego gospodarstwom domowym, właścicielom pustostanów – na remont tych lokali, w celu ich wynajmu agencjom.

Podobnie jak w przypadku Regionu Walońskiego, agencje mogą przejmować w zarząd pustostany. Organizacje działające w formie społecznych agencji najmu znacznie częściej (60% mieszkań) wynajmują mieszkania od prywatnych właścicieli w celu ich podnajęcia osobom o niskich dochodach niż przejmują te mieszkania w zarząd (40% mieszkań). Dochody lokatorów kontrolowane są co roku. W regionie tym organizacje działające w formie społecznych agencji najmu mogą prowadzić działalność na terenie całego regionu (w Walonii i Flandrii – jedynie na wyznaczonym terenie określonej gminy lub związku międzygminnego). W odróżnieniu od rozwiązań przyjętych w Walonii i we Flandrii, w Regionie Stołecznym Brukseli organizacje działające w formie społecznych agencji najmu nie podlegają kontroli żadnej „pośredniej” instytucji, poza rządem regionalnym.

FRANCJA

Na podstawie ustawy o prawie do mieszkania oraz ustawy o zwalczaniu wykluczenia społecznego, projekty organizacji pozarządowych, dotyczące wykorzystania prywatnego rynku najmu do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ludności w trudnej sytuacji społecznej i mieszkaniowej, zostały objęte wsparciem finansowym i prawnym ze strony departamentu i państwa.

Przepisy o randze ustawowej ustanowione w 2009 r. określiły obszary działalności organizacji pozarządowych w zakresie zaspokajania społecznych potrzeb mieszkaniowych ludności. Są to: (1) pośrednictwo między właścicielem mieszkania i najemcą (i/lub podnajmującym), (2) zarządzanie nieruchomościami oraz (3) praca socjalna z najemcami i/lub podnajmującymi. Pełnienie tych funkcji możliwe jest po uzyskaniu zezwolenia z prefektury, oddzielnie do każdego z powyższych obszarów działań. Zezwolenie jest przyznawane na pięć lat, po tym okresie jest odnawialne. Warunkiem jego uzyskania jest wykazanie się kompetencjami we wskazanym zakresie. Dodatkowo, w przypadku działań związanych z zarządzaniem nieruchomościami, organizacja powinna posiadać odpowiednie uprawnienia przyznawane przez prefekta na okres dziesięciu lat.

Organizacje pozarządowe działające w obszarze mieszkalnictwa i integracji społecznej mogą wynajmować mieszkania w zasobie prywatnym i publicznym w celu ich podnajęcia gospodarstwom domowym w trudnej sytuacji mieszkaniowej i społecznej. Działalność organizacji pozarządowych w tym zakresie określana jest jako pomoc na rzecz rozwoju zasobu mieszkań przejściowych. Celem tego typu działalności organizacji pozarządowych jest poprawa relacji między wynajmującym i najemcą mieszkania w sektorze prywatnym oraz publicznym poprzez pośrednictwo trzeciej strony. Zadaniem organizacji pozarządowych jest dążenie do stopniowego przejścia lokatora od statusu podnajmującego do statusu najemcy. Formalnie podstawą władania mieszkaniem przez lokatora jest umowa podnajmu zawierana na czas określony. Z czasem, umowa ta ewoluuje albo w klasyczną umowę najmu, albo wygasa – lokator jest kierowany do innej formy zakwaterowania lub innego mieszkania. Działalność ta jest podejmowana nie tylko przez organizacje pozarządowe nie nastawione na zysk, ale także przez Gminne Centra Pomocy Społecznej czy instytucje działające w ramach partnerstw np. w formule unii ekonomii społecznej. Środki finansowe na ten cel mogą być pozyskiwane z departamentalnych Funduszy na rzecz solidarności mieszkaniowej (FSL).

We francuskim systemie mieszkaniowym można wyróżnić trzy rodzaje inicjatyw związanych ze społecznym pośrednictwem najmu: (1) program samorządowy *Louez solidaire*, (2) program rządowy *Solibail* oraz (3) instytucje Społecznych Agencji Nieruchomości (AIVS) i zbliżone instytucje tworzone przez sieci organizacji pozarządowych. Warto podkreślić, że działania na rzecz wykorzystania rynku prywatnych mieszkań na wynajem do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ludności o niskich dochodach wpisują się w kanon wartości promowanych w ramach francuskiej

polityki mieszkaniowej. Są one postrzegane jako innowacja społeczna, wzmacniająca spójność społeczną poprzez działania oparte na solidarności społecznej. Znajduje to odzwierciedlenie we francuskich nazwach programów społecznego pośrednictwa najmu oraz w akcjach promocyjnych tego instrumentu polityki mieszkaniowej.

Stosowanie ulg w podatku dochodowym od osób fizycznych

Austria

Topfsonderausgaben to ulga podatkowa, która obowiązywała do końca 2015 roku. Dotyczyła ona m.in. wydatków poniesionych na budowę lub remont mieszkania, które można było odliczyć od wysokości dochodu. Odliczeniu podlegała jedna czwarta poniesionych wydatków do maksymalnej kwoty 2 920 EUR. W przypadku osób samodzielnie utrzymujących swoje gospodarstwo domowe (tylko jedna osoba pracuje) oraz osób samotnie wychowujących dzieci limit ten był powiększony o kolejne 2 920 EUR, do łącznej sumy 5 840 EUR. Powiększony limit mógł mieć zastosowanie również w przypadku małżeństw i zarejestrowanych związków partnerskich, w których pracowały obie osoby, pod warunkiem, że roczne dochody jednej z nich nie przekraczały 6 tys. EUR. Maksymalna kwota wydatków wzrastała dodatkowo o 1 460 EUR w przypadku podatników wychowujących co najmniej troje dzieci. Jeżeli poniesione wydatki przekraczały ustalone limity, odliczeniu podlegała jedna czwarta maksymalnej ustalonej kwoty wydatków. W przypadku gdy kwota odliczenia obliczona na podstawie wysokości poniesionych wydatków była niższa niż 60 EUR odliczeniu podlegała zryczałtowana kwota 60 EUR.

W przypadku kredytu na budowę domu lub remont odliczeniu podlegały wydatki na spłatę rat wraz z odsetkami.

Pełnego odliczenia w wysokości jednej czwartej poniesionych wydatków do wysokości ustalonych limitów mogli dokonać podatnicy, których roczne dochody nie przekraczały 36 400 EUR. Jeżeli dochody były wyższe niż 36 400 EUR, ale nie przekraczały 60 000 EUR kwota odliczenia była w zależności od wysokości dochodu stopniowo pomniejszana. Przy dochodach powyżej 60 000 EUR możliwe było jedynie odliczenie ryczałtu w wysokości 60 EUR.

Od 2016 r. *Topfsonderausgaben* przestała obowiązywać. Ustalono jednak okres przejściowy do 2020 r., w którym wciąż można odliczyć wydatki na budowę lub remont, jeżeli rozpoczęły się one przed 1 stycznia 2016 r., oraz wydatki na spłatę kredytu, jeżeli został on zaciągnięty przed 1 stycznia 2016 roku. Od 2016 r. osobom wychowującym co najmniej troje dzieci nie przysługuje już podwyższenie o 1 460 EUR limitu wydatków podlegających odliczeniu.

Czechy

Od podstawy opodatkowania odliczyć można odsetki od kredytu w wysokości maksymalnie 300 tys. CZK (kwota łączna dla całego gospodarstwa domowego; jeżeli umowa dotyczy więcej niż jednego kredytobiorcy, odsetki może odliczyć jeden z nich lub wszyscy w równych częściach). W przypadku gdy podatnik płacił odsetki tylko przez część roku, może ubiegać się o maksymalne odliczenie w wysokości 25 000 CZK za każdy miesiąc kalendarzowy.

Możliwość odliczenia dotyczy odsetek od kredytów hipotecznych, kredytów oszczędnościowych na budowę lub innych kredytów/pożyczek służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych. Do potrzeb tych należą:

- budowa lub przebudowa budynku mieszkalnego, domu jednorodzinnego, lokalu, który nie obejmuje przestrzeni niemieszkalnej innej niż garaż, piwnica lub pomieszczenie magazynowe,
- zakup gruntu (budowa musi rozpocząć się w ciągu 4 lat od zawarcia umowy kredytowej),
- zakup mieszkania, domu jednorodzinnego, w tym będącego w budowie,
- spłata depozytu osobie prawnej przez jej członka w celu uzyskania prawa najmu lub użytkowania mieszkania albo domu rodzinnego
- konserwacja lub zmiany konstrukcyjne mieszkania, domu jednorodzinnego, mieszkania wynajmowanego lub użytkowanego albo lokalu, który nie obejmuje przestrzeni niemieszkalnej innej niż garaż, piwnica lub pomieszczenie gospodarcze,
- rozliczenie majątku wspólnego małżonków lub rozliczenie współwłaścicieli w przypadku, gdy przedmiotem rozliczenia jest zapłata udziału związanego z nabyciem mieszkania lub domu,
- zapłata za przeniesienie udziału w przedsiębiorstwie dokonana przez jego członka w związku z przeniesieniem,
- spłata pożyczki lub kredytu zaciągniętego na sfinansowanie potrzeb mieszkaniowych, o których mowa wyżej.

Mieszkanie, dom lub inny lokal musi być wykorzystywany lub (w przypadku budowy) przeznaczony do wykorzystania jako miejsce własnego stałego pobytu lub stałego pobytu małżonka, zstępnych, rodziców lub dziadków.

Dania

Renteftdrag umożliwia odliczenie wartości spłacanych odsetek od kredytu hipotecznego od podstawy opodatkowania. Odliczeniu podlegają także odsetki od innych kredytów i pożyczek. Wysokość kwoty odsetek, która może zostać odliczona w ramach ulgi, jest konsekwentnie pomniejszana. Obecnie odliczyć można 33,6% poniesionych kosztów

spląty odsetek do kwoty 50 tys. DKK (100 tys. DKK w przypadku małżeństw) oraz 27% od wartości zapłaconych odsetek powyżej tej kwoty.

Finlandia

Asuntolainan korkovähennys umożliwia odliczenie wartości spłacanych odsetek od kredytu zaciągniętego na zakup mieszkania lub jego remont. Mieszkanie musi stanowić stałe miejsce zamieszkania. Odliczone odsetki są odejmowane głównie od dochodu kapitałowego. Wysokość kwoty odsetek, która może zostać odliczona w ramach ulgi, jest konsekwentnie pomniejszana: w 2015 r. można było odliczyć 65% kwoty odsetek, podczas gdy w 2020 r. już tylko 15%.

Jeżeli podatnik nie ma dochodów kapitałowych, od kwoty podatku dochodowego odejmowane jest 30% z kwoty odsetek możliwej do odliczenia od dochodów kapitałowych. W przypadku osób kupujących mieszkanie po raz pierwszy jest to 32% przez pierwsze 10 lat od zakupu mieszkania.

Holandia

Odliczyć można część kwoty spłacanych odsetek od kredytu zaciągniętego na zakup, remont lub utrzymanie mieszkania lub domu przez okres 30 lat od jego zaciągnięcia. Mieszkanie lub dom powinno być miejscem stałego zamieszkania. Maksymalne odliczenie odsetek od kredytu hipotecznego spada z każdym rokiem. W 2020 r. maksymalna stawka podlegająca odliczeniu wynosi 46%. Dodatkowo ulega ona obniżeniu, jeżeli roczny dochód przekroczy 68 507 EUR. Jednorazowo można również odliczyć koszty związane z zakupem mieszkania i zaciągnięciem z tego tytułu kredytu, takie jak: koszty doradztwa i pośrednictwa dla doradcy hipotecznego, opłaty dla banku, opłaty notarialne za akt hipoteczny, prawa katastralne do aktu hipotecznego, koszty oceny związane z uzyskaniem pożyczki, koszty ubiegania się o Krajową Gwarancję Hipoteczną, odsetki karne, odsetki budowlane zapłacone po podpisaniu tymczasowej umowy kupna, ale przed podpisaniem aktu hipotecznego oraz koszty nowego depozytu budowlanego lub pożyczki na remont. Dotyczy to tylko części kosztów finansowania związanej z częścią pożyczki, od której można odliczyć odsetki.

Irlandia

Help to buy to instrument wspierający osoby, które kupują/budują swoje pierwsze mieszkanie/dom. Skorzystać mogą z niego osoby, które:

- nie były wcześniej właścicielami mieszkania lub domu,
- kupią lub wybudują nową nieruchomość mieszkalną w okresie od 19 lipca 2016 r. do 31 grudnia 2021 r.,
- nowe mieszkanie lub dom będzie ich głównym miejscem zamieszkania przez okres co najmniej 5 lat,
- nie mają zaległości podatkowych.

Mieszkanie może zostać kupione wyłącznie od zatwierdzonego przez Urząd Skarbowy (*The Office of the Revenue Commissioners*) dewelopera. Urząd publikuje listę zatwierdzonych deweloperów. Oprócz tego, nieruchomość musi zostać kupiona na kredyt, który sfinansuje co najmniej 70% wartości nieruchomości. W okresie od 16 lipca 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. cena mieszkania lub domu nie mogła przekroczyć 600 tys. EUR. Obecnie limit cenowy wynosi 500 tys. EUR. W przypadku budowy wartość nieruchomości stanowi kwotę przyjętą przez bank kredytujący do udzielenia kredytu.

Wsparcie polega na zwrocie wartości odprowadzonego podatku dochodowego oraz podatku od odsetek naliczonych od depozytów bankowych z ostatnich czterech lat przed zakupem/wybudowaniem mieszkania/domu. Beneficjent otrzymuje zwrot w wysokości najniżej spośród:

- kwoty 20 tys. EUR,
- 5% wartości nieruchomości,
- wysokości odprowadzonych podatków.

Szwecja

Ulga podatkowa obejmuje odsetki od wszystkich kredytów, w tym mieszkaniowych. Możliwe jest pomniejszenie dochodu o 30% wartości wydatków poniesionych na spłatę odsetek, jeżeli nie przekroczyły one kwoty 100 tys. SEK. Przy wyższej kwocie odsetek wysokość ulgi spada do 21%.

Włochy

Ulga podatkowa obejmuje odsetki od kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup lub budowę pierwszego mieszkania lub domu. Obejmuje ona 19% wartości spłaconych odsetek do maksymalnej kwoty 4 tys. EUR. Oznacza to, że maksymalna roczna kwota odliczenia wynosi 712,5 EUR. W przypadku tej ulgi nie obowiązują ograniczenia co do maksymalnej wysokości dochodu.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
-------	----------	---------------	---------------

Gminy	2477	MSWiA	Możliwość rozszerzenia instrumentów realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej o współpracę z SAN-ami, stanowiącymi alternatywę dla kosztownego i czasochłonnego budownictwa komunalnego.
Społeczne Agencje Najmu	Szacuje się, że do 2030 r. zostanie utworzone ok. 45 SAN-ów, które będą na koniec tego okresu dysponować zasobem ok. 2 tys. mieszkań.	Prognozy własne Ministerstwa Rozwoju	1) Upowszechnienie działalności podmiotów w formule SAN 2) Współpraca z gminami w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa
Osoby fizyczne, rodziny ubiegające się o najem w SAN, określone w kryteriach sparametryzowanych przez gminy, preferencje m.in. dla osób o niskich dochodach, rodzin z dziećmi, osób starszych, niepełnosprawnych	Docelowo ok. 2000 gospodarstw domowych do 2020 r.	Prognozy własne Ministerstwa Rozwoju	1) Możliwość ubiegania się o najem mieszkań o czynszach poniżej rynkowych, 2) Możliwość otrzymywania dopłat do czynszu (wysokość dopłat uzależniona od liczby wychowywanych dzieci oraz powierzchni mieszkania)
Osoby fizyczne, beneficjenci ulgi podatkowej	Szacuje się, że rocznie liczba beneficjentów wyniesie ok. 52,6 tys. gospodarstw domowych	Szacunek MR, oparty na danych i założeniach dotyczących: 1) Obrotu nieruchomości mieszkaniowymi w 2018 r., z wyróżnieniem rynku pierwotnego, 2) Liczbie nowobudowanych domów jednorodzinnych w 2019 r., 3) Założeniu, na podstawie wycinkowych danych z rynku mieszkaniowego, że osoby do 35 roku życia stanowią ok. 50% osób nabywających mieszkanie, dodatkowo założone, że osoby w tym wieku kupują pierwsze mieszkanie 4) Ok. 90% mieszkań spełnia warunki powierzchniowe określone w ustawie 5) Ok. 30% domów jednorodzinnych spełnia warunki powierzchniowe określone w ustawie	Otrzymanie finansowego wsparcia na zasiedlenie lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (wykończenie, wyposażenie)
Podmioty oferujące mieszkania na pierwotnym rynku mieszkaniowym	Deweloperzy – ok. 2000 Spółdzielnie mieszkaniowe – 4 706	analizy własne UOKiK GUS, Rocznik Statystyczny 2019 (uwzględniono podmioty działające w formie	Możliwość podtrzymania działalności inwestycyjnej na rynku mieszkaniowym

		spółdzielni zarejestrowane w rejestrze REGON w ramach grup „Budownictwo” oraz „Obsługa rynku nieruchomości”)	
Podmioty wynajmujące mieszkania (osoby fizyczne, podmioty instytucjonalne)	Brak danych dotyczących liczby tych podmiotów. Według danych Eurostat na koniec 2018 r. na prywatnym rynku najmu oferowano ok. 613 tys. Mieszkań	Eurostat	Możliwość wynajęcia mieszkania na długi okres SAN.

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

Projekt ustawy zostanie przekazany do konsultacji publicznych podmiotom funkcjonującym na rynku budownictwa mieszkaniowego, samorządom i organizacjom społecznym.

Z chwilą skierowania projektu ustawy do uzgodnień międzyresortowych przedmiotowy projekt zostanie umieszczony na stronie RCL w zakładce Rządowy Proces Legislacyjny. Umożliwi to zapoznanie się z projektem wszystkim zainteresowanym podmiotom.

Przewiduje się, że konsultacje potrwać 21 dni. W ramach konsultacji publicznych projekt ustawy zostanie przesłany do następujących organizacji:

1. Bank Gospodarstwa Krajowego
2. Centrum Analiz Klubu Jagiellońskiego
3. Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości
4. Fundacja Blisko
5. Fundacja Centrum Partnerstwa Publiczno-Prywatnego
6. Fundacja Habitat for Humanity Polska
7. Fundacja im. Stefana Batorego
8. Fundacja Republikańska
9. Instytut Gospodarki Nieruchomościami
10. Instytut Jagielloński
11. Instytut Rozwoju Miast i Regionów
12. Instytut Sobieskiego
13. Instytut Spraw Publicznych
14. Izba Architektów Rzeczypospolitej Polskiej
15. Izba Projektowania Budowlanego
16. Komitet Architektury i Urbanistyki Polskiej Akademii Nauk
17. Konfederacja Budownictwa i Nieruchomości
18. Kongres Ruchów Miejskich
19. Krajowa Izba Gospodarcza, Komitet ds. Nieruchomości
20. Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami
21. Krajowa Organizacja Rzecznawców Majątkowych
22. Krajowa Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa
23. Krajowe Stowarzyszenie Profesjonalistów Rynku Nieruchomości
24. Krajowy Zasób Nieruchomości
25. Ogólnopolska Izba Gospodarki Nieruchomościami
26. Ogólnopolskie Stowarzyszenie Firm Budowlano-Wykończeniowych
27. Ogólnopolskie Stowarzyszenie Licencjonowanych Zarządców Nieruchomości „Ekspert”
28. PFR Nieruchomości S.A.
29. Polska Federacja Organizacji Zarządców, Administratorów i Właścicieli Nieruchomości
30. Polska Federacja Rynku Nieruchomości
31. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych
32. Polska Izba Budownictwa
33. Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego
34. Polska Izba Inżynierów Budownictwa
35. Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych
36. Polska Izba Rzecznawstwa Majątkowego

37. Polska Unia Właścicieli Nieruchomości
38. Polski Fundusz Rozwoju S.A.
39. Polski Związek Firm Deweloperskich
40. Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa
41. Polski Związek Pracodawców Budownictwa
42. Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego
43. Powszechne Towarzystwo Ekspertów i Doradców Rynku Nieruchomości
44. Polskie Towarzystwo Mieszkaniowe
45. Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych
46. Pracownia Badań i Innowacji Społecznych „Stocznia”
47. Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań
48. Stowarzyszenie Ekspertów Rynku Nieruchomości
49. Stowarzyszenie Forum Rewitalizacji
50. Stowarzyszenie Nowoczesne Budynki
51. Stowarzyszenia Profesjonalistów Rynku Nieruchomości Polski Centralnej
52. Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych „POLONIA”
53. Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej
54. Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości na Wynajem „Mieszkanicznik”
55. Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy
56. Unia Metropolii Polskich
57. Unia Miasteczek Polskich
58. Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce
59. Związek Banków Polskich
60. Związek Gmin Wiejskich Rzeczypospolitej Polskiej
61. Związek Miast Polskich
62. Związek Powiatów Polskich
63. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych Rzeczypospolitej Polskiej
64. Związek Zawodowy Budowlani

Projekt zostanie również skierowany do prac Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

W przypadku ulgi podatkowej założono, że przeciętny koszt budowy 1 m ² powierzchni mieszkalnej będzie wraść w średnim tempie 2,5% rocznie.	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	-	-	-386,0	-395,6	-405,6	-415,7	-426,1	-436,7	-447,7	-458,9	-470,3	-3842,6
budżet państwa (ulga podatkowa, 49,99% udziału w PIT)	-	-	-192,6	-197,4	-202,4	-207,4	-212,6	-217,9	-223,4	-229,0	-234,7	-1917,5
JST (ulga podatkowa, 50,01% udziału w PIT, z czego 38,16% gminy, 10,25% powiaty, 1,60% województwa):	-	-	-193,4	-198,2	-203,2	-208,3	-213,5	-218,8	-224,3	-229,9	-235,6	-1925,1
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wydatki ogółem	-	0,2	0,5	1,3	2,3	3,4	4,5	5,6	6,8	7,9	9,0	41,5
budżet państwa (dopłaty do czynszu w SAN)	-	0,2	0,5	1,3	2,3	3,4	4,5	5,6	6,8	7,9	9,0	41,5
JST (ulga podatkowa)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo ogółem	-	-0,2	-386,5	-396,9	-407,9	-419,1	-430,6	-442,3	-454,5	-466,8	-479,3	-3884,1
budżet państwa	-	-0,2	-193,2	-198,7	-204,6	-210,8	-217,1	-223,6	-230,1	-236,8	-243,7	-1959,0

- w tym ulga podatkowa	-	-	-192,6	-197,4	-202,4	-207,4	-212,6	-217,9	-223,4	-229,0	-234,7	-1917,5
- w tym dopłaty do czynszu (SAN)	-	0,2	-0,5	-1,3	-2,3	-3,4	-4,5	-5,6	-6,8	-7,9	-9,0	-41,5
JST (ulga podatkowa)	-	-	-193,4	-198,2	-203,2	-208,3	-213,5	-218,8	-224,3	-229,9	-235,6	-1925,1
pozostałe jednostki (oddzielnie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Źródła finansowania	<p>W przypadku ulgi podatkowej: utracone dochody budżetu państwa (49,99%) oraz jednostek samorządu terytorialnego (50,01%, z czego gminy 38,16%, powiaty 10,25%, województwa 1,6%).</p> <p>W przypadku dopłaty do czynszu dla najemców SAN: Fundusz Dopłat ulokowany w Banku Gospodarstwa Krajowego, w ramach środków przeznaczonych na realizację programu dopłat do czynszu („Mieszkanie na Start”), określonych w rozdziale 6 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.</p>											
---------------------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	<p>W przypadku ulgi podatkowej: Założono, że z ulgi skorzysta rocznie 52,6 tys. gospodarstw domowych. Wielkość tę obliczono na podstawie danych dotyczących:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) obrotu nieruchomościami mieszkaniowymi w 2018 r., z wyróżnieniem rynku pierwotnego (81 221 transakcji na tym rynku) 2) liczby nowobudowanych domów jednorodzinnych w 2019 r. (69 599), 3) założenia, na podstawie wycinkowych danych z rynku mieszkaniowego (np. analizy KNF dot. kredytobiorców mieszkaniowych), że osoby do 35 roku życia stanowią ok. 50% osób nabywających mieszkanie, dodatkowo założone, że osoby w tym wieku kupują pierwsze mieszkanie, do tej wartości doliczono 6%, uwzględniając osoby z co najmniej 3 dzieci, które nie muszą spełniać kryterium wiekowego i kryterium pierwszego mieszkania, wartość tę uzyskano analizując wyniki programu „Mieszkanie dla młodych”, gdzie obowiązywały podobne reguły, 4) szacunku, że ok. 90% mieszkań na rynku spełnia warunki powierzchniowe określone w ustawie (dane GUS, dane NBP), 5) szacunku, że ok. 30% domów jednorodzinnych spełnia warunki powierzchniowe określone w ustawie (szacunek własny), 6) założeniu, że struktura rodzinna beneficjentów odwzorowuje strukturę beneficjentów programu „Mieszkanie dla młodych”, 7) założeniu, że koszty budownictwa mieszkaniowego będą rosły w tempie prognozowanej inflacji (ok. 2,5% rocznie). <p>W przypadku dopłat do czynszów dla podnajemców SAN: Założono, że:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) w pierwszym roku obowiązywania ustawy powstaną 2 SAN-y, w drugim roku – 3 SAN-y, a w kolejnych latach 5 SAN-ów rocznie (w sumie 45 SAN-ów na koniec 2030 r.), 2) każdy SAN w pierwszym roku swojego istnienia będzie podnajmował 20 mieszkań, w drugim roku 30 mieszkań, a od trzeciego roku po 50 mieszkań (w sumie 2 tys. mieszkań na koniec 2030 r.), 3) każdy najemca (gospodarstwo domowe najemcy) SAN otrzyma dopłatę do czynszu na przeciętnym poziomie 375 zł/miesięcznie. 											
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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	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	-	0,2	386,5	396,9	419,1	479,3	3884,1	
	(dodaj/usuń)								
	duże przedsiębiorstwa								

W ujęciu niepieniężnym	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Możliwość podtrzymania działalności budowlano-montażowej, zarówno w budownictwie wielorodzinnym (średnie firmy) jak i jednorodzinym (małe i mikroprzedsiębiorstwa).
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Możliwość uzyskania dopłaty do czynszu w przypadku podnajmowania mieszkań od SAN-ów. Możliwość odliczenia od podatku części wydatków poniesionych w związku z wyposażeniem lub wykończeniem mieszkania.
	Seniorzy i osoby niepełnosprawne	Ustawa przewiduje, że nabór do mieszkań podnajmowanych przez SAN-y będzie się odbywał na podstawie katalogu określonego w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania. Wśród kryteriów do wyboru określających pierwszeństwo najmu dla danej kategorii osób znajdują się m.in.: osoby w wieku pow. 65 lat oraz osoby niepełnosprawne.
Niemierzalne	(dodaj/usuń)	

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń

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

nie dotyczy

Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).

tak
 nie
 nie dotyczy

zmniejszenie liczby dokumentów
 zmniejszenie liczby procedur
 skrócenie czasu na załatwienie sprawy
 inne: ...

zwiększenie liczby dokumentów
 zwiększenie liczby procedur
 wydłużenie czasu na załatwienie sprawy
 inne:

Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektroniczności.

tak
 nie
 nie dotyczy

Komentarz:

9. Wpływ na rynek pracy

Ze względu na potencjalne wygenerowanie nowych inwestycji mieszkaniowych na rynku pierwotnym lub w sektorze budownictwa indywidualnego, możliwy jest pozytywny wpływ na rynek pracy. Pozytywny wpływ obejmie zatrudnienie w sektorze budownictwa (w firmach realizujących nowe inwestycje mieszkaniowe, firmy specjalizujące się w wykończeniu wnętrz, firmy specjalizujące się w produkcji artykułów wyposażenia wnętrz).

10. Wpływ na pozostałe obszary

środowisko naturalne

demografia

informatyzacja

sytuacja i rozwój regionalny

mienie państwowe

zdrowie

inne: ...

Omówienie wpływu

Sytuacja i rozwój regionalny

Zwiększenie przez gminy możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnych. Poprawa sytuacji terenów rewitalizowanych oraz stanu technicznego budynków zabytkowych.

Demografia

Właściwe warunki mieszkaniowe są jednym z podstawowych czynników podejmowania przez rodziny decyzji prokreacyjnych. Ustawa zawiera dodatkowe rozwiązania prodemograficzne, takie jak preferowanie rodzin z dziećmi przy dostępie do mieszkań SAN, konstrukcja ulgi podatkowej promująca dzietność, preferencyjne traktowanie w dostępie do ulgi podatkowej rodzin wychowujących przynajmniej troje dzieci.

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Ustawa wejdzie w życie 1 stycznia 2021 r. Podatnicy będą mogli odliczyć od podatku część kwoty niezbędnej do wyposażenia i wykończenia mieszkania/domu nabytego w 2021 r.

Od tej daty mogą być również tworzone SAN-y, a najemcy mogą się ubiegać o dopłaty do czynszów.

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

Przedstawiany projekt realizuje Narodowy Program Mieszkaniowy, w ramach którego określono m.in. następujące cele:

- 1) Zwiększenie dostępu do mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających obecnie nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych. Docelowo do roku 2030 liczba mieszkań przypadająca na 1 tys. mieszkańców powinna osiągnąć wysokość mieszczącą się w aktualnej średniej Unii Europejskiej. Oznacza to wzrost tego wskaźnika z obecnego poziomu 363 do 435 mieszkań na 1000 osób.
- 2) Zwiększenie możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową. Docelowo do roku 2030 samorządy gminne powinny dysponować możliwościami zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wszystkich gospodarstw domowych oczekujących aktualnie na najem mieszkania od gminy. Według stanu na koniec 2014 r. na najem mieszkania gminnego oczekiwało 165,2 tys. gospodarstw domowych.

Efekty działań podejmowanych w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego są corocznie prezentowane przez Ministra Rozwoju w Sprawozdaniu, które jest przedstawiane Radzie Ministrów do końca I kwartału roku następującego po roku sprawozdawczym.

13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)