**UZASADNIENIE**

Projekt rozporządzenia stanowi wykonanie upoważnienia do wydania rozporządzenia przez Radę Ministrów zawartego w art. 82 ust. 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. 1529).

Zgodnie z przepisem upoważniającym Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, wyda rozporządzenie określające, dla 1 m2 powierzchni użytkowej mieszkania:

1. maksymalny czynsz normowany dla najmu bez opcji;
2. maksymalny czynsz normowany dla najmu z opcją;
3. maksymalną wysokość comiesięcznej raty za cenę mieszkania, przy założeniu 30‑letniego terminu spłat;
4. maksymalną cenę 1 m2 powierzchni użytkowej mieszkania na wynajem.

Ustalenie ww. wartości będzie oparte na uwzględnianiu ceny 1 m2 nieruchomości budowlanej, kosztów budowy 1 m2, wartości 1 m2 powierzchni odtworzeniowej mieszkania, średniego miesięcznego wynagrodzenia, kosztów administracyjnych oraz rozsądnego dochodu operatora mieszkaniowego. Wysokość tych wartości będzie zróżnicowana w zależności od lokalizacji inwestycji mieszkaniowej,   
w szczególności odmiennie dla miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa, gmin posiadających wspólną granicę z takimi miastami, gmin tworzących obszar metropolitalny, gmin znajdujących się w granicach miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego.

Przyjęto założenie, iż w tabeli stanowiącej załącznik do rozporządzenia określone zostaną tylko wartości dla województw i dla miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa, natomiast wartości dla gmin (1) mających wspólną granicę z miastem wojewódzkim lub miastem będącym siedzibą wojewody, (2) tworzących obszar metropolitalny, (3) znajdujących się w granicach miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego – będą stanowiły średnią arytmetyczną dla województwa i dla miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa.

Dokonując obliczeń, przyjęto koszt budowy 1 m2 jako 2 500 zł, zaś dla miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa 3 000 zł. Przyjęto również, iż koszt budowy zostaje powiększony o 20% celem uwzględnienia kosztów budowy niezbędnej infrastruktury technicznej, parkingów, urządzenia zieleni oraz budowy przestrzeni wspólnych. Za wartość 1 m2 powierzchni odtworzeniowej mieszkania, wskazaną w art. 82 ust. 2 ustawy, jako jeden z podstawowych parametrów branych pod uwagę przy określeniu wysokości maksymalnych czynszów, przyjęto ogłaszaną przez wojewodów wartość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Średnie miesięczne wynagrodzenie jest daną pochodzącą z danych GUS, przy czym jest ono podawane głównie dla województw, wartość tę przyjęto za wartość dla miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa. Dla pozostałego obszaru województwa przyjęto 70% tej wartości. Dane te stanowią podstawę do obliczenia średniej arytmetycznej, która jest uzupełniana   
o ceny gruntu. Wartość średnich cen gruntu pochodzi z danych GUS. Jako koszty bankowe   
i administracyjne przyjęto 10% wyliczonej kwoty. Suma ta jest uzupełniana o kolejne 10% stanowiące niejako przepisami gwarantowany dochód inwestora. Wyliczona kwota stanowi podstawę do obliczenia czynszu najmu z opcją oraz najmu bez opcji (70% wartości najmu z opcją), a także wysokości raty (przy założeniu 30-letniego okresu comiesięcznych spłat) oraz ceny 1 m2 mieszkania na wynajem, która stanowi podstawę do obliczania wysokości raty, przy krótszym okresie spłat niż 30 lat.

Dla zobrazowania w Białymstoku: koszt budowy 1 m2 powiększony o 20% to 3 600 zł, wartość 1 m2 powierzchni odtworzeniowej mieszkania to 4 268 zł, średnie miesięczne wynagrodzenie to 3 719 zł, co daje średnią arytmetyczną w wysokości 3 862,33 zł. Kwota ta jest powiększana o cenę 1 m2 gruntu budowlanego, która wynosi średnio 239, co daje w sumie 4 101,33 zł. Po powiększeniu o 10% kosztów administracyjnych i bankowych kwota ta to 4 511,47 zł. Po kolejnym powiększeniu o 10% zysku dla inwestora kwota bazowa dla obliczeń wynosi 4 962,61 zł. Kwota ta jest zbliżona do ceny 1 m2 mieszkania, co potwierdza opłacalność inwestorską inwestycji mieszkaniowej. Opłacalność tę dodatkowo podkreśla fakt, iż przy umowie użytkowania wieczystego nie dokonuje się wpłaty całości wartości nieruchomości, lecz jedynie część.

Dla zobrazowania faktu, iż czynsz normowany, będąc jednocześnie czynszem opartym o realne koszty inwestycji, i czynszem gwarantującym zysk inwestorowi, będzie czynszem znacznie niższym niż obecnie występujące czynsze rynkowe, przedstawiono w poniżej zamieszczonej tabeli przybliżone wartości czynszów (do kwot tych należy dodać czynsz do spółdzielni oraz wszelkie tzw. opłaty licznikowe) dla miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa dla poszczególnych województw.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Miasto będące siedzibą wojewody lub sejmiku województwa** | **Realna wysokość czynszu za 50 m2 w mieście będącym siedzibą wojewody lub sejmiku województwa** | **Realna wysokość czynszu za 1 m2 w mieście będącym siedzibą wojewody lub sejmiku województwa** |
| **(w zł)** | **(w zł)** |
| 1. | woj. podlaskie | **1350** | 27 |
| 2. | woj. kujawsko-pomorskie | **1150** | 23 |
| 3. | woj. pomorskie | **1850** | 37 |
| 4. | woj. lubuskie | **1250** | 25 |
| 5. | woj. śląskie | **1650** | 33 |
| 6. | woj. świętokrzyskie | **1150** | 23 |
| 7. | woj. małopolskie | **1900** | 38 |
| 8. | woj. lubelskie | **1750** | 35 |
| 9. | woj. łódzkie | **1350** | 27 |
| 10. | woj. warmińsko-mazurskie | **1050** | 21 |
| 11. | woj. opolskie | **1250** | 25 |
| 12. | woj. wielkopolskie | **1650** | 33 |
| 13. | woj. podkarpackie | **1200** | 24 |
| 14. | woj. zachodniopomorskie | **1500** | 30 |
| 15. | woj. mazowieckie | **2100** | 42 |
| 16. | woj. dolnośląskie | **1650** | 33 |

Proponuje się, aby rozporządzenie weszło w życie z dniem ogłoszenia. Skrócenie terminu zostało podyktowane materią przedmiotowego rozporządzenia jako niezbędnego w realizacji celów ustawy. Określone w rozporządzeniu maksymalne stawki wybranych opłat z tytułu umowy najmu stanowią istotne informacje dla podmiotów zainteresowanych budową mieszkań na wynajem na zasadach określonych w ustawie, konieczne przy ustalaniu opłacalności realizacji inwestycji mieszkaniowej na nieruchomości pozyskanej z Zasobu Nieruchomości, a tym samym mające wpływ na decyzję   
o przystąpieniu do przetargu na zawarcie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości, organizowanego przez Krajowy Zasób Nieruchomości. Niezależnie od powyższego wejście w życie przedmiotowego rozporządzenia jest niezbędne z punktu widzenia czynności dokonywanych przez notariuszy. Zmiany wprowadzone przez ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, z późn. zm.) uzależniają bowiem od przedmiotowego rozporządzenia wynagrodzenie notariusza za określone czynności związane z zawarciem umowy najmu okazjonalnego.

Przedkładany projekt rozporządzenia jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

Projekt rozporządzenia nie wymaga przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji lub uzgodnienia.

Projekt rozporządzenia nie podlega notyfikacji.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) projekt został zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji.