*/projekt z dnia 19 lutego 2020 r./*



**MINISTERSTWO**

**ROZWOJU**

Sprawozdanie z realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego w 2019 r.   
wraz z oceną wdrażania i rekomendacjami

na kolejny rok

*AKCEPTUJĘ:*

*………………………………*

Warszawa, luty 2020 r.

**Spis treści**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **I.** | **Podstawa prawna sporządzenia sprawozdania** | | **3.** |
| **II.** | **Podstawy prawne funkcjonowania rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego** | | **3.** |
| **III.** | **Podstawowe informacje o programie** | | **4.** |
| **IV.** | **Tryb udzielania finansowania zwrotnego  w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego** | | **8.** |
| **V.** | **Zmiany w przepisach wprowadzone w 2019 r.** | | **10.** |
| **VI.** | **Efekty działania programu w 2019 r.** | | **12.** |
|  | **1.** | **Zgłoszone przez wnioskodawców zapotrzebowanie** | **12.** |
|  | **2.** | **Ocena wiarygodności kredytowej** | **17.** |
| **VII.** | **Podsumowanie dotychczasowych edycji programu wg stanu na dzień 31 grudnia 2019 r.** | | **19.** |
| **VIII.** | **Realizacja planu finansowego Funduszu Dopłat w 2019 r. w zakresie programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego** | | **23.** |
| **IX.** | **Rekomendacje dla Rady Ministrów** | | **23.** |
| **X** | **Załącznik. Rys historyczny** | | **29.** |
|  |  | |  |

**I. Podstawa prawna sporządzenia sprawozdania**

Przepis art. 15g *ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*, został wprowadzony *ustawą z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy   
o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw   
(Dz. U. poz. 1582)*, która reaktywowała program społecznego budownictwa czynszowego, realizowany do 2009 r. w ramach kredytów udzielanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego (dalej: BGK) ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego przez towarzystwa budownictwa społecznego oraz spółdzielnie mieszkaniowe. Program społecznego budownictwa czynszowego w swoich zasadniczych ramach został określony w I połowie lat 90-tych[[1]](#footnote-1).

**II. Podstawy prawne funkcjonowania rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego**

Podstawę prawną funkcjonowania rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego (zwany dalej programem społecznego budownictwa czynszowego) stanowi:

* *ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195)* (dalej: ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego), znowelizowana *ustawą z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1582)*, która weszła w życie   
  w dniu 25 października 2015 r.,
* *rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków   
  i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tego finansowania (Dz. U. z 2015 r., poz. 1720, z 2017 r. poz. 2339 i z 2019 r. poz. 221)*, które weszło w życie w dniu 31 października 2015 r. (dalej: rozporządzenie w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego), oraz
* tzw. *„umowa trójstronna”* zawarta w dniu 23 maja 2016 r. pomiędzy ministrem właściwym do spraw finansów publicznych, ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania   
  i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa a Bankiem Gospodarstwa Krajowego.Podstawę prawną zawarcia przedmiotowej umowy stanowi art. 15c ust. 4 *ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*.

Program społecznego budownictwa czynszowego został uruchomiony w listopadzie 2015 r., na gruncie przepisów znowelizowanej *ustawy o niektórych formach (…)*, kiedy to rozpoczęła się   
I edycja składania wniosków o udzielenie finansowania zwrotnego. Dotychczas odbyło się siedem edycji programu (w pierwszych 2 latach odbywała się jedna edycja w roku, natomiast od roku 2018 odbywają się po dwie edycje w roku).

**III. Podstawowe informacje o programie**

|  |
| --- |
| ***Cel***  Podstawowym celem programu społecznego budownictwa czynszowego, realizowanego w oparciu o przepisy ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, jest zwiększenie dostępu do mieszkań na wynajem dla osób o umiarkowanych dochodach, poprzez dofinansowanie budowy **co najmniej 30 tysięcy mieszkań**. |

W ramach programu społecznego budownictwa czynszowego przyjęto model finansowania, w którym to Bank Gospodarstwa Krajowego udziela z własnych środków **kredytów oferowanych na preferencyjnych warunkach** (kwota udzielonego finansowania zwrotnego ma wynieść **4,5 mld zł w okresie 10 rocznych edycji programu**). Bank Gospodarstwa Krajowego udziela finansowania zwrotnego **we własnym imieniu i na własny rachunek**.

Zgodnie z art. 15c ust. 2 *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*, **Bank Gospodarstwa Krajowego otrzymuje do oprocentowania kredytu dopłatę, wynoszącą 1,3 punktu procentowego powyżej stopy oprocentowania kredytu oferowanego inwestorowi**. Szczegółowe warunki stosowania dopłat określa umowa zawarta w dniu 23 maja 2016 r. pomiędzy ministrem właściwym do spraw finansów publicznych, ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa a Bankiem Gospodarstwa Krajowego.

*Ustawa z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw*, określiła w art. 9 ust. 1 maksymalne limity środków budżetu państwa, do wysokości których może zostać zasilony Fundusz Dopłat, przeznaczonych na dopłaty dla Banku Gospodarstwa Krajowego. Wynoszą one w sumie, dla zaplanowanych 10 lat realizacji programu **751,9 mln zł**:

1)  w 2016 r. – 1,5 mln zł;

2)  w 2017 r. – 7,2 mln zł;

3)  w 2018 r. – 12,8 mln zł;

4)  w 2019 r. – 18,2 mln zł;

5)  w 2020 r. – 346,2 mln zł;

6)  w 2021 r. – 73,2 mln zł;

7)  w 2022 r. – 73,2 mln zł;

8)  w 2023 r. – 73,2 mln zł;

9)  w 2024 r. – 73,2 mln zł;

10) w 2025 r. – 73,2 mln zł.

Przyjęty model finansowania zakłada, że w pierwszych latach realizacji programu wydatki z budżetu państwa będą dotyczyły dopłat do oprocentowania przysługujące jedynie w danym roku. Dopiero od 2020 r. zakłada się przekazywanie dopłat dla całego okresu kredytowania (**maksymalny okres kredytowania to 30 lat**).

Finansowanie w latach 2016 - 2017

W pierwszym i drugim roku, źródłem finansowania programu były wpływy do Funduszu Dopłat z tytułu dokonanych spłat części umorzeń kredytów, które wpływają do Funduszu Dopłat w trybie określonym w art. 33f ust. 4 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz w art. 12 ust. 13 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 845) – w związku z czym zasilenie budżetowe programu w tym okresie nie było wymagane (zgodnie z trójstronną umową pomiędzy Ministrem Infrastruktury i Budownictwa, Ministrem Finansów i Bankiem Gospodarstwa Krajowego w zakresie realizacji programu, niezbędne zasilenie z budżetu państwa pomniejszane jest o środki, które wpływają do FD z tytułu spłaty części umorzeń kredytów).

Finansowanie w 2018 r.

Zapotrzebowanie na dotację w trzecim roku programu - w 2018 r., również zostało częściowo pokryte kwotami stanowiącymi równowartość środków z tytułu wspomnianych dokonanych spłat części umorzeń kredytów. Kwota przekazana z budżetu państwa zgodnie z umową trójstronną w dniu 19 marca 2018 r. wyniosła **9 930 571 zł** (przy maksymalnym limicie określonym w ustawie z dnia 10 września *2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw* **12,8 mln zł** i przy kwocie zapisanej w ustawie budżetowej na 2018 r. w wys. **11,78 mln zł**).

Finansowanie w 2019 r.

Kwota przekazana z budżetu państwa w 2019 r. w dniu 29 marca 2019 r. wyniosła **14 549 720 zł** (przy maksymalnym limicie **18,2 mln zł** wynikającym z ww. ustawy i przy kwocie zapisanej w ustawie budżetowej na 2019 r. w wysokości **16,9 mln zł**).

Zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, BGK, w terminie do dnia 31 marca każdego roku składa ministrowi właściwemu do spraw mieszkalnictwa i ministrowi właściwemu do spraw finansów publicznych **sprawozdanie finansowe za poprzedni rok z realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego**. W przypadku gdy rzeczywiste koszty obsługi programu przez BGK wykazane w sprawozdaniu przewyższają kwotę otrzymanych dopłat, niepokryta część kosztów podlega **kompensacie** w formie uzgodnionej przez ministra właściwego do spraw finansów publicznych z BGK. Uzgodnienie powinno nastąpić w terminie do 30 czerwca roku, w którym Bank złożył przedmiotowe sprawozdanie.

**Zasięg terytorialny** programu: terytorium Polski (w zależności od lokalnych potrzeb beneficjentami mogą być zarówno duże, jak i małe miejscowości).

**Beneficjentami** programu mogą być:

* towarzystwa budownictwa społecznego,
* spółdzielnie mieszkaniowe,
* spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki akcyjne, w których gmina lub gminy dysponują odpowiednio ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu, nie działające w formie towarzystwa budownictwa społecznego, zwane „spółkami gminnymi”.

Warunkiem udzielenia finansowania zwrotnego towarzystwom budownictwa społecznego, w których gmina lub gminy dysponują odpowiednio ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu, oraz spółkom gminnym jest zawarcie przez kredytobiorcę **umowy z gminą** właściwą miejscowo dla planowanego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, określającej:

1. przewidywane formy partycypacji finansowej gminy w kosztach realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego;
2. planowaną liczbę lokali mieszkalnych, które zostaną utworzone w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, których najemcami lub osobami, którym przysługiwać będzie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, będą osoby wskazane przez gminę, w tym osoby będące aktualnie najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
3. planowaną liczbę lokali mieszkalnych, które zostaną utworzone w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, których pierwszymi najemcami lub osobami, którym przysługiwać będzie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, będą osoby wychowujące przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, o którym mowa w art. 7 ust. 1a *ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. z 2018 r. poz. 604);*
4. planowaną liczbę lokali mieszkalnych, które zostaną utworzone w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, których pierwszymi najemcami lub osobami, którym przysługiwać będzie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, będą osoby starsze w rozumieniu art. 4 pkt 1 *ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych (Dz. U. poz. 1705)*.

**Podstawowe założenia produktu kredytowego Banku Gospodarstwa Krajowego** **udzielanego   
w ramach programu.**

Możliwość składania przez towarzystwa budownictwa społecznego, spółdzielnie mieszkaniowe oraz spółki gminne wniosków w Banku Gospodarstwa Krajowego o udzielenie finansowania zwrotnego   
w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego wynika   
z przepisów rozporządzenia w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego,które weszło w życie w dniu 31 października 2015 r., na podstawie delegacji zawartej w art. 15b ust. 5ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

**Przedmiotem finansowania** jest budowa nowych lokali lub adaptacja pomieszczeń na lokale mieszkalne, których zasady najmu są zgodne z warunkami określonymi w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Bank Gospodarstwa Krajowego udziela finansowania zwrotnego do wysokości **nie większej niż 80% kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego**, w formie kredytu.

Finansowanie zwrotne jest udzielane na **okres** **nie dłuższy niż 30 lat**.

Kredyt może dotyczyć wyłącznie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, które zostało rozpoczęte **nie wcześniej niż w dniu 1 lipca 2015 r. oraz nie później niż w okresie 3 lat od dnia złożenia wniosku o udzielenie finansowania zwrotnego, a nie zakończone w chwili złożenia wniosku**.

W przypadku, gdy zapotrzebowanie na finansowanie zwrotne wynikające z wniosków złożonych w danej edycji przekracza limit środków na tę edycję, **łączna kwota finansowania zwrotnego udzielonego jednemu kredytobiorcy w danej edycji nie może przekroczyć 15% tych środków**.

Okres wypłaty kredytu nie może być dłuższy niż 36 miesiące, licząc od dnia zawarcia umowy kredytu.

Bank Gospodarstwa Krajowego może **odmówić udzielenia finansowania zwrotnego lub żądać,   
w całości lub w części**, zwrotu udzielonego finansowania zwrotnego, w przypadku naruszenia przez kredytobiorcę warunków, na jakich jest udzielane finansowanie, w szczególności:

1. wykorzystania finansowania lub jego części niezgodnie z celem, na który zostało udzielone;
2. zmiany przeznaczenia lokali wybudowanych przy udziale finansowania;
3. naruszenia przepisów lub niewypełnienia przez kredytobiorcę zobowiązań wynikających   
   z tytułu świadczenia usług publicznych w rozumieniu przepisów Unii Europejskiej;
4. wskazania przez kredytobiorcę we wniosku o udzielenie finansowania fałszywych informacji lub niedotrzymania, z winy kredytobiorcy, zadeklarowanych we wniosku parametrów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, wpływających na udzielenie finansowania, zgodnie z przepisami określającymi tryb udzielania finansowania.

Finansowanie zwrotne udzielane przez Bank stanowi **rekompensatę z tytułu świadczenia usług publicznych** w rozumieniu przepisów prawa Unii Europejskiej.

Wysokość oprocentowania kredytu w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego jest równa preferencyjnej stopie procentowej, będącej podstawą ustalenia wysokości odsetek spłacanych przez kredytobiorcę, równej stopie **WIBOR trzymiesięczny** w rozumieniu art. 2 pkt 4 *ustawy z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej* *(Dz. U. z 2019 r. poz. 1454)*, obliczanej jako średnia arytmetyczna notowań w kwartale kalendarzowym, bez dni wolnych, mająca zastosowanie od pierwszego dnia kalendarzowego następnego kwartału.

***Tabela nr 1. Stopa WIBOR trzymiesięczny dla finansowania zwrotnego w poszczególnych kwartałach   
2019 r.***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **I kw.** | **II kw.** | **III kw.** | **IV kw.** |
| Stopa WIBOR 3M | **1,72%** | **1,72%** | **1,72%** | **1,72%** |

*Źródło: Dane BGK. Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MR.*

Rozporządzenie w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego przewiduje także rozwiązanie sytuacji, gdy zgłoszone zapotrzebowanie przekroczy dostępne na daną edycję środki: wówczas Bank dokonuje wyboru przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych na podstawie kryteriów **uwzględniających społeczne i techniczne uwarunkowania planowanej inwestycji.** W przypadku zapotrzebowania przekraczającego limit środków przewidzianych w danej edycji, ocena będzie dokonywana w oparciu o wskazane w rozporządzeniu **kryteria oceny punktowej**, tj.:

1. adresowanie nowych mieszkań do osób wychowujących dzieci,

1a. adresowania nowych mieszkań do osób starszych,

1b. adresowania nowych mieszkań do rodzin z dzieckiem niepełnosprawnym,

1. program w zakresie rewitalizacji,
2. deficyt mieszkań w gminie,
3. dotychczasowy stopień korzystania z programu społecznego budownictwa czynszowego realizowanego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na terenie powiatu,
4. rotacyjność zasobów (tzw. „łańcuch przeprowadzek”)
5. konkurs architektoniczny,
6. remont lub zmiana sposobu użytkowania istniejących budynków,
7. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
8. partycypacja najemcy,
9. zróżnicowany charakter zasobu tworzonego w ramach inwestycji,
10. saldo migracji w powiecie w okresie ostatnich 5 lat.

Rozporządzenie w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego określa ponadto **dodatkowe** w stosunku do wskazanych w przepisach techniczno-budowlanych **wymagania** dotyczące lokali mieszkalnych na wynajem tworzonych z udziałem finansowania zwrotnego. Dotyczą one **wyposażenia technicznego mieszkania**. W lokalu mieszkalnym powstałym przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego należy zainstalować gotowe do użytkowania urządzenia, tj. w łazience – wannę lub brodzik lub kabinę natryskową, umywalkę oraz miskę ustępową, jeżeli w lokalu mieszkalnym nie ma wydzielonego ustępu, natomiast w pomieszczeniu kuchennym – kuchenkę z piekarnikiem, gazową lub elektryczną.

Towarzystwo budownictwa społecznego może wynająć lokal mieszkalny osobie fizycznej, jeżeli spełnia ona **wymogi** określone w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Jednym z takich wymogów są **miesięczne dochody gospodarstwa domowego**, które nie mogą przekraczać ustawowo określonego limitu.

Dodatkowym warunkiem zamieszkania w lokalu towarzystwa budownictwa społecznego jest **brak tytułu prawnego do innego lokalu w tej samej miejscowości** (dotyczy to także osoby zgłoszonej do wspólnego zamieszkania). Towarzystwo budownictwa społecznego może także uzależnić zawarcie umowy najmu od wpłaty przez przyszłego najemcę kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego. Umowa najmu może również przewidywać obowiązek wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, istniejących w dniu opróżnienia lokalu.

**Instrument grantowy**

Uzupełnieniem programu społecznego budownictwa czynszowego jest nowy instrument grantowy, którego podstawą jest ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz.U. z 2018 r. poz. 2321 oraz z 2019 r. poz. 1309, dalej: ustawa o finansowym wsparciu). W 2018 r. gminy uzyskały możliwość ubiegania się o tzw. grant na udział/partycypację w inwestycji innego inwestora.

Zgodnie z ww. art. 15b ust. 2a ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, finansowanie zwrotne może być udzielone na przedsięwzięcia realizowane z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego gminie albo związki międzygminnemu na podstawie art. 5 ustawy o finansowym wsparciu Łączna kwota środków publicznych przekazanych na realizację tego przedsięwzięcia nie będzie przekraczać dopuszczalnej wysokości rekompensaty z tytułu świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, ustalonej zgodnie z przepisami wykonawczymi wydanymi na podstawie odpowiedniego rozporządzenia Rady Ministrów.

Przedsięwzięcie takie może polegać na budowie budynku, remoncie lub przebudowie budynku niemieszkalnego (lub jego części) przeznaczonego na pobyt ludzi lub na zmianie sposobu użytkowania budynku albo części takiego budynku, wymagającej dokonania remontu lub przebudowy. Z dofinansowaniem przedsięwzięcia związany jest obowiązek zawarcia umowy między gminą (lub związkiem międzygminną) z inwestorem innym niż gmina lub związek międzygminny (art. 5 ust. 2 ustawy o finansowym wsparciu). Umowa ta ma określać w szczególności prawo gminy albo związku międzygminnego do wskazywania najemców lokali mieszkalnych utworzonych z udziałem gminy albo związku międzygminnego, szczegółowe kryteria wskazywania przez gminę najemców lokali oraz udział gminy albo związku międzygminnego w kosztach tworzenia lokali na wynajem. Czynsz za 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego utworzonego z udziałem gminy lub związku międzygminnego nie może przekraczać, w skali roku, 4% wartości odtworzeniowej lokalu.

Dla takich inwestycji w zakresie kryteriów przeznaczania i zasad najmu lokali mieszkalnych stosuje się przepisy art. 7a-7f ustawy o finansowym wsparciu. Wówczas lokal mieszkalny utworzony z udziałem gminy albo związku międzygminnego inwestor wynajmuje osobie fizycznej wskazanej przez gminę lub związek międzygminny, Wskazani najemcy lokali m.in. nie mogą mieć tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, a ich średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego nie może przekroczyć wskazanej wysokości.

**IV. Tryb udzielania finansowania zwrotnego   
w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego**

**Informacja o limicie środków finansowania zwrotnego**

Bank Gospodarstwa Krajowego, w terminie **do dnia 1 marca każdego** roku, publikuje w Biuletynie Informacji Publicznej **informację o limicie środków finansowania zwrotnego**, przeznaczonych na udzielanie kredytów w danym roku, uwzględniając postanowienia umowy z dnia   
23 maja 2016 r. oraz środki finansowania zwrotnego niewykorzystane w poprzednim roku,   
w przypadku gdy łączna kwota zapotrzebowania na finansowanie zwrotne, wynikająca z wniosków złożonych do Banku Gospodarstwa Krajowego w poprzednim roku przez kredytobiorców, którzy uzyskali pozytywną ocenę wiarygodności kredytowej, była niższa od dostępnego w poprzednim roku limitu środków finansowania zwrotnego.

Zgodnie z informacją zamieszczoną w BIP BGK, **limit środków finansowania zwrotnego**, przeznaczonych na udzielanie kredytów w ramach **VI edycji** wyniósł **1 220 mln zł**, natomiast w ramach **VII edycji** **1 390 mln zł.**

**Składanie wniosków**

Od 2018 r. nabór wniosków odbywa się corocznie w dwóch edycjach, w okresach od dnia 1 do dnia 31 marca („edycja wiosenna”) i od dnia 1 do dnia 30 września („edycja jesienna”).

Wniosek o udzielenie finansowania zwrotnego jest składany jednocześnie **w postaci papierowej   
i elektronicznej** w Banku Gospodarstwa Krajowego. Za datę wpływu wniosku do Banku uznaje się datę późniejszą z dwóch ww. dat, przy czym za datę złożenia wniosku w postaci papierowej za pośrednictwem operatora pocztowego w rozumieniu przepisów *ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (Dz. U. z 2018 r. poz. 2188)*, uznaje się dzień nadania wniosku przesyłką rejestrowaną w placówce tego operatora.

Wnioskodawcy zobligowani zostali, na podstawie § 4 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego, do dołączenia do wniosku w postaci papierowej na etapie jego złożenia **kompletu dokumentów**, o których mowa w tym przepisie. Są to m.in.: oryginał lub poświadczona przez Bank albo osobę upoważnioną do reprezentacji wnioskodawcy zgodnie z Krajowym Rejestrem Sądowym kopia prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenia właściwemu organowi robót budowlanych, do którego nie wniesiono sprzeciwu, odpis z Krajowego Rejestru Sądowego, umowa albo statut spółki, albo statut spółdzielni i inne, o których mowa w § 4 ust. 3 ww. rozporządzenia.

**Rejestracja wniosku**

Bank Gospodarstwa Krajowego jest zobowiązany do sprawdzenia w terminie **21 dni** od dnia wpływu wniosku, czy wnioskodawca spełnia warunki dotyczące finansowania zwrotnego, o których mowa w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz czy wniosek spełnia wymagania, o których mowa w rozporządzeniu w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego. Jeżeli wnioskodawca i wniosek spełnia wszystkie wymagania, o których mowa w ustawie i rozporządzeniu, podlega on **rejestracji**.

Jeżeli wniosek nie spełnia wymagań formalnych, Bank wzywa kredytobiorcę do **uzupełnienia wniosku**, wskazując jednocześnie zakres uzupełnienia oraz termin na uzupełnienie wniosku, nie dłuższy niż 21 dni od dnia doręczenia wezwania, nie później jednak niż do dnia 15 maja lub 15 listopada roku, w którym został złożony wniosek, odpowiednio dla wniosków składanych w ramach wiosennej albo jesiennej edycji każdego roku.

Jeżeli wniosek o udzielenie finansowania zwrotnego został złożony z naruszeniem terminu, bądź nie został uzupełniony w terminie wskazanym przez Bank, podlega on **zwrotowi bez rozpoznania**.

**Ocena wiarygodności kredytowej**

Kredytobiorca, którego wniosek został zarejestrowany, podlega **ocenie wiarygodności kredytowej**, również w zakresie oceny sytuacji ekonomiczno-finansowej, a także zdolności do spłaty zadłużenia   
z tytułu udzielonego finansowania zwrotnego oraz zasad i jakości gospodarowania zasobem mieszkaniowym, w terminie do dnia 31 maja albo 30 listopada roku, w którym został złożony wniosek.

Oceny wiarygodności kredytowej Bank Gospodarstwa Krajowego dokonuje **na podstawie dokumentów**, tj. m.in. bilans i rachunek zysków i strat za ostatni rok obrotowy, sprawozdanie o przychodach, kosztach i wyniku finansowym oraz o nakładach na środki trwałe za ostatni okres sprawozdawczy oraz za ostatni rok obrotowy, informacja dotycząca wysokości należności czynszowych i terminowości ich regulowania za ostatni okres sprawozdawczy i innych, o których mowa w § 5 rozporządzenia w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego. Dokumenty powinny być sporządzone na formularzach udostępnionych przez Bank.

**Kryteria oceny wniosków**

Jeżeli w danej edycji zapotrzebowanie na finansowanie zwrotne wynikające z wniosków złożonych przez kredytobiorców, którzy uzyskali pozytywną ocenę wiarygodności kredytowej, przekracza wysokość kwoty przeznaczonej na udzielenie finansowania zwrotnego w danej edycji, Bank dokonuje wyboru przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych na podstawie **kryteriów oceny wniosków** określonych w załączniku do rozporządzenia, zwanych „oceną punktową”.

**Lista rankingowa wniosków**

Na podstawie oceny punktowej Bank Gospodarstwa Krajowego sporządza **listę rankingową** **wszystkich wniosków**, uszeregowanych w kolejności od największej do najmniejszej liczby uzyskanych punktów. Decyzja o udzieleniu finansowania zwrotnego jest podejmowana przez Bank   
z uwzględnieniem pozycji wniosku na liście rankingowej, przy czym całkowita wartość finansowania zwrotnego wynikająca z wniosków, w przypadku których Bank Gospodarstwa Krajowego podejmuje decyzję o udzieleniu finansowania zwrotnego, nie może przekroczyć limitu środków.

W przypadku dwóch lub więcej wniosków o równej ogólnej liczbie punktów, zajmujących ostatnią pozycję na liście rankingowej w ramach limitu środków, decyzja o udzieleniu finansowania zwrotnego może być podjęta w odniesieniu do wniosku, który uzyskał kolejno wyższą liczbę punktów w trakcie oceny punktowej na podstawie następujących kryteriów:

1. adresowanie nowych mieszkań do osób wychowujących dzieci;

1a. adresowanie nowych mieszkań do rodzin z dzieckiem posiadającym zaświadczenie, o którym mowa w art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 4 listopada 2016 r. o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem” (Dz. U. poz. 1860), lub orzeczenie o niepełnosprawności;

1b. adresowanie nowych mieszkań do osób starszych;

1. partycypacja najemcy;
2. program w zakresie rewitalizacji;
3. deficyt mieszkań w gminie.

W przypadku niepodjęcia decyzji w ww. trybie, wyboru wniosku, wobec którego może zostać podjęta decyzja o udzieleniu finansowania zwrotnego, dokonuje się **w drodze losowania**.

W terminie do dnia 15 czerwca oraz 15 grudnia roku, w którym zostały złożone wnioski, odpowiednio dla wniosków składanych w ramach wiosennej albo jesiennej edycji, Bank Gospodarstwa Krajowego podaje do wiadomości publicznej w Biuletynie Informacji Publicznej **informację o wynikach oceny punktowej wraz z listą rankingową**.

W przypadku niedokonywania przez Bank Gospodarstwa Krajowego oceny punktowej w ww. terminach, Bank podaje do wiadomości publicznej w Biuletynie Informacji Publicznej **listę wniosków złożonych przez kredytobiorców, którzy uzyskali pozytywną ocenę wiarygodności kredytowej**.

W terminie od dnia 16 czerwca do dnia 31 lipca, dla wniosków złożonych w ramach wiosennej edycji, oraz od dnia 16 grudnia do dnia 31 stycznia roku następującego po roku, w którym zostały złożone wnioski w ramach jesiennej edycji, Bank Gospodarstwa Krajowego informuje kredytobiorców, którzy spełnili warunki do uzyskania finansowania zwrotnego, o których mowa w przepisach rozporządzenia w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego,o terminie złożenia dokumentów niezbędnych do podjęcia decyzji kredytowej.

**V. Zmiany w przepisach wprowadzone w 2019 r.**

## W dniu 15 sierpnia 2019 r. weszła w życie ustawa z dnia 13 czerwca 2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r. poz. 1309), która wprowadziła również zmiany w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Zmiany tesą w głównej mierze odzwierciedleniem postulatów zgłaszanych przez beneficjentów programu oraz wynikają z dotychczasowej realizacji programu.

## Wśród nich należy wymienić:

1. rezygnację z instrumentu finansowania przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych w ramach programu społecznego budownictwa czynszowego w formule organizacji emisji obligacji i gwarantowania ich nabycia (w ramach dotychczasowych edycji programu nikt nie skorzystał z tej formuły),
2. umożliwienie podejmowania decyzji o ubieganie się o finansowanie zwrotne przez zarząd spółdzielni mieszkaniowej (poprzednio konieczna była uchwała walnego zgromadzenia członków spółdzielni),
3. zmianę polegającą na tym, aby jedynie gminne TBS oraz spółki gminne, czyli podmioty, w których gmina lub gminy dysponują odpowiednio ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu, były zobligowane do zawarcia umowy z gminą właściwą dla danego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego (wcześniej dotyczyło to również TBS z większościowym kapitałem prywatnym oraz spółdzielni mieszkaniowych – szczególnie spółdzielnie mieszkaniowe to podmioty, które na co dzień nie współpracują z gminą, stąd konieczność zawarcia umowy z gminą była pewnego rodzaju blokadą przed przystąpieniem do programu),
4. zwiększenie maksymalnego udziału finansowania zwrotnego z 75% kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego do 80% (argumentem za wprowadzeniem tej zmiany był fakt, że przy kredytach hipotecznych i kredycie „Nowy Dom – Wynajem „PKO” kredyt udzielany jest w wysokości 80%),
5. zmiany dotyczące zasad obliczania wysokości czynszu w przypadku lokali mieszkalnych powstałych przy udziale finansowania zwrotnego, poprzez zróżnicowanie wysokości stawki czynszu w przypadku gmin graniczących z miastami będącymi siedzibami wojewodów lub sejmików wojewódzkich. W wyniku nowelizacji w gminach graniczących z miastami będącymi siedzibami wojewodów lub sejmików wojewódzkich stawki te są wyższe (do czasu nowelizacji w 2019 r. brak było takiego zróżnicowania – obowiązywały jednolite stawki),
6. rezygnację z ustawowego limitowania wysokości marży związanej z umową uczestnictwa w kosztach budowy lokali mieszkalnych, powstałych przy udziale finansowania zwrotnego (zmiana ta dotyczy nowego instrumentu wspierającego średniozamożnych najemców w uzyskaniu dostępu do mieszkania o umiarkowanym czynszu, w zasobach TBS, który wszedł w życie 01.01.2019 r.) (postanowiono pozostawić w tym zakresie swobodę decydowania stronom umowy),
7. wprowadzenie obligatoryjnej zgody TBS w przypadku cesji partycypacji pomiędzy osobami fizycznymi, co ma na celu zagwarantowanie towarzystwom możliwości kontrolowania procesu cesji partycypacji pomiędzy osobami fizycznymi, a także ma zahamować proceder handlu partycypacjami, a więc wyeliminować zawyżanie przez nieuczciwych partycypantów kwoty, za jaką „odsprzedają” oni swoje prawa,
8. ograniczenie progów dochodowych do dwóch (do tej pory istniały trzy progi dochodowe, co powodowało szereg trudności o charakterze organizacyjnym):

* dla lokali mieszkalnych wybudowanych z KFM, w przypadku gdy z umową taką było związane zawarcie umowy partycypacji, oraz dla lokali mieszkalnych wybudowanych przy udziale finansowania zwrotnego, gdy z budową było związane zawarcie umowy uczestnictwa, pozostawiono obecnie obowiązujące – najwyższe – progi dochodowe,
* dla lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego oraz w innych przypadkach niż ten, o którym mowa wyżej, pozostawiono średnie progi dochodowe,

1. rezygnację z obowiązku składania deklaracji o dochodach na rzecz jednorazowego złożenia deklaracji tylko w momencie ubiegania się przez przyszłego najemcę o najem lokalu mieszkalnego. Jednocześnie osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego będzie miała obowiązek przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania. W czasie trwania stosunku najmu towarzystwo nie weryfikuje, jak miało to miejsce przed nowelizacją, dochodów najemcy, a tym samym nie może wyciągać konsekwencji w sytuacji przekroczenia progów ustawowych (rozwiązanie to wychodzi naprzeciw oczekiwaniom najemców, którzy dzięki niemu uzyskają większą pewność najmu, a tym samym stabilizację i bezpieczeństwo),
2. rozszerzenie katalogu świadczeń, których nie wlicza się do średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego o świadczenie dobry start,
3. wprowadzenie zmiany mającej na celu ograniczenie procederu żądania kaucji w wysokości odpowiadającej krotności podwyższonego czynszu przez najemców, którzy po podwyższeniu przez towarzystwo czynszu wypowiedzieli umowę najmu..

**VI. Efekty działania programu w 2019 r.**

1. **Zgłoszone przez wnioskodawców zapotrzebowanie**

**VI edycja programu**

Nabór wniosków o udzielenie finansowania zwrotnego w ramach **VI edycji** programu społecznego budownictwa czynszowego rozpoczął się w dniu **1 marca 2019 r.**, a zakończył się w dniu **31 marca 2019 r.**

W ramach **VI edycji** programu inwestorzy złożyli **26** wniosków: 1 wniosek został złożony przez spółdzielnię mieszkaniową, 1 przez towarzystwo budownictwa społecznego z przewagą kapitału publicznego, a pozostałe 24 wnioski – przez towarzystwo budownictwa społecznego z przewagą kapitału JST.

***Wykres nr 1. Liczba wniosków wg rodzaju wnioskodawcy – VI edycja programu.***

W ramach **VI edycji** programu społecznego budownictwa czynszowego inwestorzy wnioskowali   
o finansowanie zwrotne w wysokości **136 197 520,73 zł**, przy czym łączna wartość planowanych przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych wyniosła **272 265 532,23 zł**.

Wnioskodawcy założyli, że dzięki uzyskaniu wnioskowanego wsparcia będą w stanie wybudować łącznie **1079 lokali mieszkalnych**, o łącznej **powierzchni 55 217,04 m²**.

***Tabela nr 2. Zestawienie wnioskowanej kwoty finansowania/wartości planowanego przedsięwzięcia/liczby  
i powierzchni lokali mieszkalnych, wg rodzaju wnioskodawcy – podsumowanie VI edycji programu   
(dot. wszystkich złożonych wniosków).***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Rodzaj wnioskodawcy** | **Wnioskowana kwota finansowania (w mln zł)** | **Wartość planowanego przedsięwzięcia (w mln zł)** | **Liczba lokali mieszkalnych** | **Powierzchnia lokali mieszkalnych [m²]** |
| Towarzystwo budownictwa społecznego (z przewagą kapitału JST) | 123,93 | 251,05 | 554 | 25 302,79 |
| Spółdzielnia mieszkaniowa | 3,37 | 5,61 | 28 | 1 671,93 |
| Towarzystwo budownictwa społecznego (z przewagą kapitału publicznego) | 8,90 | 15,61 | 40 | 2 827,28 |
| **Razem:** | **136,2 mln zł** | **272,27 mln zł** | **1079** | **55 217,04** |

*Źródło: Dane statystyczne BGK. Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MR.*

W ramach **VI edycji** programu społecznego budownictwa czynszowego wnioskodawcy zobowiązali się przeznaczyć **129** lokali mieszkalnych dla rodzin z dziećmi oraz **26** lokali mieszkalnych dla osób starszych. Gminy natomiast zgłosiły zapotrzebowanie na **49** lokali mieszkalnych, z docelowym przeznaczeniem również dla najemców będących aktualnie najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

**Lokalizacja przedsięwzięcia**

W ramach **VI edycji** programu wnioski o finansowe wsparcie wpłynęły od podmiotów planujących realizację przedsięwzięcia na obszarze **11 województw**. Najwięcej wniosków – po **4**, co stanowi **15,4%** ogółu złożonych wniosków złożyli wnioskodawcy planujący realizację przedsięwzięcia na obszarze województw:

- dolnośląskiego – deklarując tym samym budowę **158** mieszkań,

- kujawsko–pomorskiego – deklarując tym samym budowę **177** mieszkań,

- mazowieckiego - deklarując tym samym budowę **79** mieszkań.

W dalszej kolejności znalazły się województwa: śląskie – **3** wnioski (11,5% ogółu), deklarując budowę **162** mieszkań, oraz wielkopolskie – **3** wnioski (**11,5%** ogółu), deklarując budowę **131** mieszkań. Po dwa wnioski (czyli **po 7,7%** ogółu) zostały złożone w województwach: małopolskim (deklaracja budowy **87** mieszkań) oraz pomorskim (deklaracja budowy **44** mieszkań). Najmniej, bo **po 1** wniosku (co stanowi **3,8%** ogółu), złożyli inwestorzy z województw: opolskiego (deklarując budowę **120** mieszkań), podkarpackiego (deklarując budowę **21** mieszkań), świętokrzyskiego (deklarując budowę **60** mieszkań) oraz warmińsko-mazurskiego (deklarując budowę **40** mieszkań).

***Mapa nr 1. obrazująca liczbę wniosków złożonych w poszczególnych województwach i liczbę lokali mieszkalnych – podsumowanie VI edycji programu (dot. wszystkich złożonych wniosków).***

**1079 - liczba lokali** mieszkalnych

**26 - liczba wniosków**



**3/131**

**1/60**

**3/1623**

**1/21**

**1/120**

**2/87**

**4/177**

**2/445**

**1/40**

**4/79**

**4/158**

Najwięcej wniosków dotyczyło inwestycji zaplanowanych do realizacji w miastach liczących od 20 do 100 tysięcy mieszkańców, tj. **17** wniosków (**65,4%** ogółu). 5 wniosków dotyczyło inwestycji zaplanowanych do realizacji w miastach liczących powyżej 100 tysięcy mieszkańców (19,2% ogółu), a 4 wnioski (15,4% ogółu) – inwestycji w miastach liczących do 20 tysięcy mieszkańców.

**Rodzaj przedsięwzięcia**

Finansowanie zwrotne jest udzielane na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu **budowę lokali mieszkalnych na wynajem**. Przy czym pojęcie budowy należy rozumieć szeroko, obejmuje ono również odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego, a także przebudowę budynków lub ich części na cele mieszkalne, jak również remont czy zmianę sposobu użytkowania budynku w celu utworzenia lokali mieszkalnych. W ramach VI edycji programu **25** wniosków dotyczyło budowy lokali mieszkalnych (**96%** ogółu) a **1** wniosek nadbudowy (**4%** ogółu).

**VII edycja programu**

Nabór wniosków o udzielenie finansowania zwrotnego w ramach **VII edycji** programu rozpoczął się   
w dniu 1 września 2019 r., a zakończył się w dniu 30 września 2019 r.

W ramach **VII edycji** programu inwestorzy złożyli **47 wniosków** o udzielenie finansowania zwrotnego. **39 wniosków złożyły towarzystwa budownictwa społecznego z przewagą kapitału JST (83% ogółu wniosków), 4 wnioski złożyły spółki gminne (8,5% ogółu wniosków), 3 wnioski złożyły spółdzielnie mieszkaniowe (6,4% ogółu wniosków), zaś 1 (2,1% ogółu) wniosek został złożony przez towarzystwo budownictwa społecznego z przewagą kapitału publicznego.**

***Wykres nr 2. Liczba wniosków wg rodzaju wnioskodawcy – VII edycja programu.***

*Źródło: Dane statystyczne BGK. Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MR.*

W ramach **VII edycji** programu społecznego budownictwa czynszowego inwestorzy wnioskowali   
o finansowanie zwrotne w wysokości **304 814 099,27 zł**, przy czym łączna wartość planowanych przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych wyniosła **542 645 794,83 zł**.

Wnioskodawcy założyli, że dzięki uzyskaniu wnioskowanego wsparcia będą w stanie wybudować łącznie **2 057 lokali mieszkalnych**, o łącznej **powierzchni 104 975,33 m²**.

***Tabela nr 3. Zestawienie wnioskowanej kwoty finansowania/wartości planowanego przedsięwzięcia/liczby i powierzchni lokali mieszkalnych, wg rodzaju wnioskodawcy – podsumowanie VII edycji programu   
(dot. wszystkich złożonych wniosków).***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Rodzaj wnioskodawcy** | **Wnioskowana kwota finansowania (w mln zł)** | **Wartość planowanego przedsięwzięcia**  **(w mln zł)** | **Liczba lokali mieszkalnych** | **Powierzchnia lokali mieszkalnych [m²]** |
| Spółdzielnia mieszkaniowa | 30,11 | 43,87 | 160 | 7 510,21 |
| Spółka gminna | 58,82 | 99,63 | 407 | 21 222,88 |
| Towarzystwo budownictwa społecznego (z przewagą kapitału JST) | 212,73 | 393,20 | 1 470 | 75 169,52 |
| Towarzystwo budownictwa społecznego (z przewagą kapitału publicznego) | 3,16 | 5,95 | 20 | 1 072,72 |
| **Razem:** | **304,82 mln zł** | **542,65 mln zł** | **2 057** | **104 975,33** |

*Źródło: Dane statystyczne BGK. Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MR.*

W ramach **VII edycji** programu społecznego budownictwa czynszowego wnioskodawcy zobowiązali się przeznaczyć **423** lokale mieszkalne dla rodzin z dziećmi (**20,6%** ogółu), a **123** lokale mieszkalne dla osób starszych (**6%** ogółu). Gminy natomiast zgłosiły zapotrzebowanie na **146** lokali mieszkalnych, z docelowym przeznaczeniem również dla najemców będących aktualnie najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (**7,1%** ogółu).

**Lokalizacja przedsięwzięcia**

W ramach **VII edycji** programu wnioski o finansowe wsparcie wpłynęły od podmiotów planujących realizację przedsięwzięcia na obszarze **13 województw**. Najwięcej wniosków – **10** złożyli wnioskodawcy planujący realizację przedsięwzięcia na obszarze województwa śląskiego (**21,3%** ogółu), deklarując budowę **365** mieszkań. **5** wniosków zostało złożonych w województwie zachodniopomorskim (**10,6%**), w ramach których zdeklarowano się do budowy **148** mieszkań. Po **4** wnioski (czyli po **8,5%** ogółu wniosków) złożono w województwach: dolnośląskim (**221** mieszkań), łódzkim (**151** mieszkań), pomorskim (**113** mieszkań) i wielkopolskim (**149** mieszkań). Po **3** wnioski (czyli po **6,4%** ogółu wniosków) złożono w województwach: kujawsko-pomorskim (**332** mieszkania), małopolskim (**127** mieszkań) oraz mazowieckim (**230** mieszkań). Po **2** wnioski (czyli po **4,3%** ogółu wniosków) złożyli wnioskodawcy planujący budowę na obszarze województw: lubuskiego (**46** mieszkań), podkarpackiego (**72** mieszkania) oraz warmińsko-mazurskiego (**66** mieszkań). Najmniej, bo **1** wniosek (**2,1%** ogółu wniosków) został złożony w województwie opolskim (**37** mieszkań).

***Mapa nr 2. obrazująca liczbę wniosków złożonych w poszczególnych województwach i liczbę lokali mieszkalnych – podsumowanie VII edycji programu (dot. wszystkich wniosków).***

**2 057 - liczba lokali** mieszkalnych

**47 - liczba wniosków**



**2/72**

**3/230**

**3/127**

**10/365**

**4/151**

**4/149**

**2/46**

**5/148**

**2/66**

**4/113**

**1/37**

**3/332**

**4/221**

Najwięcej wniosków dotyczyło inwestycji zaplanowanych do realizacji w miastach liczących od 20 do 100 tysięcy mieszkańców, tj. **25** wniosków (**53,2%** ogółu), najmniej, tj. **8** wniosków (**17%** ogółu) –   
w miastach do 20 tysięcy mieszkańców, pozostałe **14** wniosków (**29,8%** ogółu) dotyczyło miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców.

**Rodzaj przedsięwzięcia**

**43** złożonych w ramach **VII edycji** programu wniosków dotyczyło budowy lokali mieszkalnych   
(**91,5%** ogółu), **3** wnioski przebudowy (**6,4%** ogółu) i **1** wniosek zmiany sposobu użytkowania budynku w celu utworzenia lokali mieszkalnych (**2,1%** ogółu).

1. **Ocena wiarygodności kredytowej**

**VI edycja programu**

Kredytobiorca, którego wniosek został zarejestrowany, podlega **ocenie wiarygodności kredytowej**. W ramach **VI edycji** programu społecznego budownictwa czynszowego **24** wnioski uzyskały pozytywną ocenę wiarygodności kredytowej. Na tę ilość składały się: **22** wnioski złożone przez towarzystwa budownictwa społecznego z przewagą kapitału JST (**91,6%** ogółu wniosków), **1** wniosek spółdzielni mieszkaniowej (**4,2%** ogółu wniosków) oraz **1** wniosek towarzystwa budownictwa społecznego z przewagą kapitału publicznego (**4,2%** ogółu wniosków).

Negatywną ocenę wiarygodności kredytowej otrzymały **2** wnioski, złożone przez towarzystwo budownictwa społecznego z przewagą kapitału JST.

***Tabela nr 4. Lista wniosków złożonych przez kredytobiorców, którzy uzyskali pozytywną ocenę wiarygodności kredytowej – podsumowanie VI edycji programu.***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **L.p.** | **Nadany przez Bank numer wniosku** | **Wnioskodawca** |
| **1.** | 1/VI/2019 | Słupskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. |
| **2.** | 2/VI/2019 | Jaworznickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. |
| **3.** | 3/VI/2019 | Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. z siedzibą w Ciechanowie |
| **4.** | 4/VI/2019 | Aleksandrowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. |
| **5.** | 5/VI/2019 | Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. |
| **6.** | 6/VI/2019 | Katowickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. |
| **7.** | 7/IV/2019 | Starachowickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wspólny Dom” sp. z o.o.  w Starachowicach |
| **8.** | 8/IV/2019 | Złotowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Złotowie |
| **9.** | 9/IV/2019 | Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. z siedzibą w Głogowie |
| **10.** | 10/IV/2019 | Opolskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. |
| **11.** | 12/IV/2019 | Towarzystwo Budownictwa Społecznego – Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe – sp. z o.o. |
| **12.** | 13/IV/2019 | Regionalne Wąbrzeskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. |
| **13.** | 14/IV/2019 | Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. z siedzibą w Mławie |
| **14.** | 15/IV/2019 | Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Chrzanowie sp. z o.o. |
| **15.** | 16/IV/2019 | Dzierżoniowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego – sp. z o.o. |
| **16.** | 17/VI/2019 | Świdnickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. |
| **17.** | 18/VI/2019 | Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Zieleń Miejska” sp. z o.o. |
| **18.** | 19/VI/2019 | Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Zieleń Miejska” sp. z o.o. |
| **19.** | 20/VI/2019 | Bytowska Spółdzielnia Mieszkaniowa |
| **20.** | 21/VI/2019 | Tarnowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. |
| **21.** | 22/VI/2019 | Ostrowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. |
| **22.** | 23/VI/2019 | AMW Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Kwatera” sp. z o.o. |
| **23.** | 24/VI/2019 | Bydgoskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. |
| **24.** | 25/VI/2019 | Bydgoskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. |

*Źródło: Dane statystyczne BGK. Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MR.*

W ramach **VI edycji** programu społecznego budownictwa czynszowego, z uwagi na fakt, że zapotrzebowanie na finansowanie zwrotne wynikające z wniosków złożonych przez kredytobiorców, którzy uzyskali pozytywną ocenę wiarygodności kredytowej, nie przekroczyło wysokości kwoty przeznaczonej na udzielanie finansowania zwrotnego w danym roku w ramach limitu środków, **Bank Gospodarstwa Krajowego** **nie dokonywał wyboru przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych   
w oparciu o „oceną punktową”**.

W ramach **VI edycji programu** społecznego budownictwa czynszowego wnioski, które uzyskały pozytywną ocenę wiarygodności kredytowej opiewały łącznie na kwotę **122 794 242,01 zł**, przy czym łączna wartość planowanych przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych została oszacowana na kwotę **247 682 499,57 zł**. Zakwalifikowane przedsięwzięcia dotyczą budowy **985 lokali mieszkalnych**,   
o łącznej **powierzchni 49 900,61 m²**. W ramach wniosków, które uzyskały pozytywną ocenę wiarygodności kredytowej, wnioskodawcy zobowiązali się przeznaczyć **104** lokale mieszkalne dla rodzin z dziećmi (**10,5%** ogółu), **20** lokali mieszkalnych dla osób starszych (**2%** ogółu), a **24** lokale zostały przeznaczone dla osób wskazanych przez gminy.

**VII edycja programu**

W ramach **VII edycji** programu społecznego budownictwa czynszowego **39** wniosków uzyskało pozytywną ocenę wiarygodności kredytowej. Na tę ilość składały się: **2** wnioski spółdzielni mieszkaniowej (**5,1%** ogółu) **3** wnioski spółki gminnej (**7,7%** ogółu), **33** wnioski towarzystw budownictwa społecznego z przewagą kapitału JST (**84,6%** ogółu) oraz **1** wniosek towarzystwa budownictwa społecznego z przewagą kapitału publicznego (**2,6%** ogółu).

Oznacza to, że negatywną ocenę wiarygodności kredytowej otrzymało **8** wniosków: **1** wniosek złożony przez spółdzielnię mieszkaniową, **1** wniosek złożony przez spółkę gminną oraz **6** wniosków złożonych przez towarzystwa budownictwa społecznego z przewagą kapitału publicznego.

***Tabela nr 5. Lista wniosków złożonych przez kredytobiorców, którzy uzyskali pozytywną ocenę wiarygodności kredytowej – podsumowanie VII edycji programu.***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **L.p.** | **Nadany przez Bank numer wniosku** | **Wnioskodawca** |
| **1.** | 1/VII/2019 | Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe sp. z o.o. we Włocławku |
| **2.** | 2/VII/2019 | Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Kutnie |
| **3.** | 3/VII/2019 | Pszczyńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. |
| **4.** | 4/VII/2019 | Pleszewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. |
| **5.** | 5/VII/2019 | Otwocki Zakład Energetyki Cieplnej sp. z o.o. |
| **6.** | 6/VII/2019 | Warmińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. |
| **7.** | 7/VII/2019 | Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Ropczycach |
| **8.** | 8/VII/2019 | Towarzystwo Budownictwa Społecznego „TBS” sp. z o.o. w Kamiennej Górze |
| **9.** | 9/VII/2019 | Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Południe sp. z o.o. |
| **10.** | 10/VII/2019 | Regionalne Wąbrzeskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. |
| **11.** | 11/VII/2019 | Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Motława” sp. z o.o. |
| **12.** | 12/VII/2019 | Ostrołęckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. |
| **13.** | 14/VII/2019 | Bielsko-Bialskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. |
| **14.** | 15/VII/2019 | Olkuskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. |
| **15.** | 16/VII/2019 | Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Radomsku sp. z o.o. |
| **16.** | 17/VII/2019 | Świebodzińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. |
| **17.** | 18/VII/2019 | Jarocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. |
| **18.** | 19/VII/2019 | Olsztyńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. |
| **19.** | 20/VII/2019 | Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Motława” sp. z o.o. |
| **20.** | 22/VII/2019 | Opolska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przyszłość” |
| **21.** | 23/VII/2019 | Koszalińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. |
| **22.** | 24/VII/2019 | Międzygminne Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. |
| **23.** | 25/VII/2019 | Międzygminne Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. |
| **24.** | 26/VII/2019 | Międzygminne Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. |
| **25.** | 27/VII/2019 | Międzygminne Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. |
| **26.** | 28/VII/2019 | Towarzystwo Budownictwa Społecznego – Kępno sp. z o.o. |
| **27.** | 31/VII/2019 | Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim |
| **28.** | 32/VII/2019 | Gryfińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. |
| **29.** | 33/VII/2019 | Gryfińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. |
| **30.** | 34/VII/2019 | Spółdzielnia Mieszkaniowa „Projektant” w Rzeszowie |
| **31.** | 36/VII/2019 | Jastrzębskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Daszek” sp. z o.o. |
| **32.** | 37/VII/2019 | Rokietnicki Ośrodek Sportu sp. z o.o. |
| **33.** | 38/VII/2019 | Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Głogowie |
| **34.** | 39/VII/2019 | Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wrocław sp. z o.o. |
| **35.** | 42/VII/2019 | Regionalne Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Chorzowie |
| **36.** | 43/VII/2019 | Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Ustroniu – sp. z o.o. |
| **37.** | 44/VII/2019 | Regionalne Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Zielonej Górze |
| **38.** | 46/VII/2019 | Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. we Włocławku |
| **39.** | 47/VII/2019 | Dzierżoniowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego – sp. z o.o. |

*Źródło: Dane statystyczne BGK. Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MR.*

W ramach **VII edycji programu** społecznego budownictwa czynszowego wnioski, które uzyskały pozytywną ocenę wiarygodności kredytowej, opiewały łącznie na kwotę **260 491 497,88 zł**, przy czym łączna wartość planowanych przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych została oszacowana na kwotę **471 617 675,86 zł**. Zakwalifikowane przedsięwzięcia dotyczą budowy **1 754 lokali mieszkalnych**, o łącznej **powierzchni 90 407,84 m²**. W ramach wniosków, które uzyskały pozytywną ocenę wiarygodności kredytowej, wnioskodawcy zobowiązali się przeznaczyć **354** lokale mieszkalne dla rodzin z dziećmi (**20,2%** ogółu), **62** lokale mieszkalne dla osób starszych (**3,5%** ogółu), a **85** lokali zostało przeznaczonych dla osób wskazanych przez gminy.

Poniższa tabela przedstawia (łącznie dla VI i VII edycji) podział wnioskodawców i przedsięwzięć pod kątem lokalizacji w miastach różnej wielkości.

***Tabela nr 6. Podział wnioskodawców i przedsięwzięć pod kątem lokalizacji w miastach różnej wielkości – wnioski zakwalifikowane VI i VII edycja***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Wielkość miasta** | **Liczba zakwalifikowanych wniosków** | **Liczba mieszkań** | **Wnioskowana kwota finansowania**  **[mln zł]** | **Całkowity koszt przedsięwzięcia [mln zł]** |
| do 20 tys. mieszkańców | 7 | 189 | 24,33 | 46,85 |
| 20-100 tys. Mieszkańców | 19 | 708 | 99,00 | 181,33 |
| Powyżej 100 tys. mieszkańców | 13 | 857 | 137,16 | 243,45 |
| **Razem:** | **39** | **1 754** | **260,49 mln zł** | **471,63 mln zł** |

*Źródło: Dane statystyczne BGK. Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MR.*

**VII. Podsumowanie dotychczasowych edycji programu wg stanu na dzień 31 grudnia 2019 r.**

Z informacji uzyskanych z BGK wynika, że w latach 2015-2019 w ramach rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego zakwalifikowano **170 wniosków** obejmujących łącznie budowę **7 858 mieszkań** na wynajem, na kwotę finansowania ok. **1 mld zł**, o łącznej wartości inwestycji **1,8 mld zł**. W tym do finansowania zwrotnego:

* **z woj. dolnośląskiego zakwalifikowano 28 wniosków**, **które dotyczą budowy 1 605 mieszkań na kwotę finansowania ok. 227 mln zł.** Dla 19 wniosków została podpisana umowa kredytowa z BGK. Mieszkania powstaną w następujących lokalizacjach: Bolesławiec (gm. miejska), Dzierżoniów, Głogów, Szklarska Poręba, Oława, Jelcz-Laskowice, Świdnica, Złotoryja (gm. miejska), Legnica, Wrocław, Wałbrzych, Mieroszów;
* **z woj. kujawsko-pomorskiego zakwalifikowano 12 wniosków, które dotyczą budowy 627 mieszkań na kwotę finansowania ok. 80 mln zł.** Dla 5 wniosków została podpisana umowa kredytowa z BGK. Mieszkania powstaną w następujących lokalizacjach: Aleksandrów Kujawski, Świecie, Bydgoszcz, Toruń, Wąbrzeźno, Włocławek (gm. Miejska);
* **z woj. lubelskiego zastały zakwalifikowano 2 wnioski, które dotyczą budowy 120 mieszkań na kwotę finansowania ok. 9 mln zł.** Dla 1 wniosku została podpisana umowa kredytowa z BGK. Mieszkania powstaną w Lublinie i Zamościu;
* **z woj. lubuskiego zakwalifikowano 6 wniosków, które dotyczą budowy  226 mieszkań na kwotę finansowania ok. 31 mln zł.** Dla 4 wniosków została podpisana umowa kredytowa z BGK. Mieszkania powstaną w następujących lokalizacjach: Gubin, Szprotawa, Zielona Góra;
* **z woj. łódzkiego zakwalifikowano 9 wniosków, które dotyczą budowy 304 mieszkań na kwotę finansowania ok. 33 mln zł.** Dla 6 wniosków została podpisana umowa kredytowa z BGK. Mieszkania powstaną w następujących lokalizacjach: Bełchatów, Kutno, Łęczyca, Radomsko, Tomaszów Mazowiecki, Piotrków Trybunalski;
* **z woj. małopolskiego zakwalifikowano 4 wnioski, które dotyczą budowy 162 mieszkań na kwotę finansowania ok. 18 mln zł.** Dla 2 wniosków została podpisana umowa kredytowa z BGK. Mieszkania powstaną w następujących lokalizacjach: Olkusz, Oświęcim, Zakopane;
* **z woj. mazowieckiego zakwalifikowano 26 wniosków, które dotyczą budowy 1 230 mieszkań na kwotę finansowania ok. 162 mln zł.** Dla 20 wniosków została podpisana umowa kredytowa z BGK. Mieszkania powstaną w następujących lokalizacjach: Ciechanów (gm. miejska), Mława, Karczew, Pruszków, Pułtusk, Wyszków, Ostrołęka, Płock, Siedlce, Warszawa, Otwock;
* **z woj. opolskiego zakwalifikowano 4 wnioski, które dotyczą budowy 214 mieszkań na kwotę finansowania ok. 26 mln zł.** Dla 2 wniosków została podpisana umowa kredytowa z BGK. Mieszkania powstaną w następujących lokalizacjach: Ozimek, Prudnik i Opole;
* **z woj. podkarpackiego zakwalifikowano 6 wniosków, które dotyczą budowy  262 mieszkań na kwotę finansowania ok. 31,7 mln zł.** Dla 3 wniosków została podpisana umowa kredytowa z BGK. Mieszkania powstaną w następujących lokalizacjach: Rzeszów, Ropczyce, Krosno;
* **z woj. pomorskiego zakwalifikowano 10 wniosków, które dotyczą budowy 242 mieszkań na kwotę finansowania ok. 30 mln zł.** Dla 6 wniosków została podpisana umowa kredytowa z BGK. Mieszkania powstaną w następujących lokalizacjach: Bytów, Chojnice, Malbork, Gdańsk;
* **z woj. śląskiego zakwalifikowano 33 wnioski, które dotyczą budowy 1 442 mieszkań na kwotę finansowania ok. 184 mln zł.**  Dla 20 wniosków została podpisana umowa kredytowa z BGK. Mieszkania powstaną w następujących lokalizacjach: Knurów, Pszczyna, Racibórz, Tarnowskie Góry, Żywiec, Chorzów, Częstochowa, Gliwice, Jastrzębie-Zdrój, Jaworzno, Katowice, Ruda Śląska, Sosnowiec, Zabrze, Ustroń, Pyskowice, Lubliniec, Bielsko-Biała;
* **z woj.** **świętokrzyskiego zakwalifikowano 1 wniosek, który dotyczy budowy 60 mieszkań na kwotę finansowania 5,5 mln zł**. Dla 1 wniosku została podpisana umowa kredytowa z BGK. Mieszkania powstaną w Starachowicach;
* **z woj. warmińsko-mazurskiego zakwalifikowano 6 wniosków, które dotyczą budowy 209 mieszkań na kwotę finansowania ok. 24 mln zł.** Dla 2 wniosków została podpisana umowa kredytowa z BGK. Mieszkania powstaną w Bartoszycach, Iławie, Lidzbarku Warmińskim, Elblągu i Olsztynie;
* **z woj. wielkopolskiego zakwalifikowano 15 wniosków, które dotyczą budowy  524 mieszkań na kwotę finansowania ok. 64 mln zł.** Dla 8 wniosków została podpisana umowa kredytowa z BGK. Mieszkania powstaną w następujących lokalizacjach: Trzcianka, Czerwonak, Swarzędz, Złotów, Konin, Leszno, Jarocin, Kępno, Ostrów Wielkopolski, Pleszew, Rokietnica;
* **z woj. zachodniopomorskiego zakwalifikowano 8 wniosków, które dotyczą budowy 631 mieszkań na kwotę finansowania ok. 80 mln zł.** Dla 5 wniosków została podpisana umowa kredytowa z BGK. Mieszkania powstaną w następujących lokalizacjach: Gryfino, Stargard, Szczecin, Świnoujście, Koszalin.

W przypadku podlaskiego w ramach programu sbc nie wpłynęły żadne wnioski.

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2019 r. podpisane zostały **104 umowy kredytu**, na łączną kwotę ok. **574 mln zł.**

***Wykres nr 3. Liczba złożonych wniosków − porównanie I, II, III, IV, V, VI i VII edycji programu***

*Źródło: Dane statystyczne BGK. Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MR.*

***Wykres nr 4. Kwota wnioskowanego kredytu (mln zł)− porównanie I, II, III, IV,V, VI i VII edycji programu***

*Źródło: Dane statystyczne BGK. Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MR.*

***Wykres nr 5. Liczba finansowanych mieszkań − porównanie I, II, III, IV, V, VI i VII edycji programu***

*Źródło: Dane statystyczne BGK. Opracowanie: Departament Mieszkalnictwa, MR.*

Największe zainteresowanie programem miało miejsce wśród towarzystw budownictwa społecznego. W ramach **I edycji** programu 36 tego rodzaju podmiotów złożyło 50 pozytywnie zweryfikowanych wniosków (94,3%), w tym 48 wniosków TBS-y z przewagą kapitału jednostek samorządu terytorialnego i 2 wnioski TBS z przewagą kapitału prywatnego Wśród wnioskodawców znalazły się także jedna spółdzielnia mieszkaniowa i dwie spółki gminne. W ramach **II edycji**, podobnie jak w przypadku I edycji największe zainteresowanie miało miejsce wśród TBSów. 34 wnioski złożyły towarzystwa budownictwa społecznego (94,4%), w tym 31 wniosków TBS-y z przewagą kapitału jednostek samorządu terytorialnego, 3 wnioski TBS-y z przewagą kapitału prywatnego i 2 wnioski spółki gminne. W II edycji nie uczestniczyła żadna spółdzielnia mieszkaniowa. W ramach **III edycji** największe zainteresowanie programem miało miejsce wśród towarzystw budownictwa społecznego. 32 tego rodzaju podmiotów złożyło 46 wniosków na łączną kwotę 239,9 mln zł, co stanowiło 90% wnioskowanej kwoty. Wszystkie z nich należały do TBS-ów z przewagą kapitału jednostek samorządu terytorialnego. Wśród wnioskodawców znalazły się także jedna spółdzielnia mieszkaniowa i cztery spółki gminne. W przeciwieństwie do poprzednich edycji programu, wśród wnioskodawców zabrakło TBS-ów z przewagą kapitału prywatnego. Również w ramach edycji, które odbyły się w 2018 r. – **IV** i **V**, najwięcej wniosków złożyły towarzystwa budownictwa społecznego z przewagą kapitału jednostek samorządu terytorialnego, tj. 32 wnioski (89%), 3 wnioski spółdzielnia mieszkaniowa (8%) i 1 wniosek spółka gminna (3%). Ta sama tendencja utrzymała się w roku 2019. W trakcie **VI i VII** edycji najwięcej wniosków – **63** – złożyły towarzystwa budownictwa społecznego z przewagą kapitału jednostek samorządu terytorialnego. Stanowiło to **86%** wniosków złożonych w trakcie tych edycji. **4** wnioski zostały złożone przez spółdzielnie mieszkaniowe (**5%**), **4** wnioski zostały złożone przez spółki gminne (**5%**), **2** wnioski zostały złożone przez towarzystwa budownictwa społecznego z przewagą kapitału publicznego.

Przewaga towarzystw budownictwa społecznego z przewagą kapitału JST w strukturze wnioskodawców wynika z faktu, że program społecznego budownictwa społecznego, wpisując się w gminną politykę mieszkaniową, z uwagi na konieczność zawarcia umowy z gminą właściwą miejscowo dla realizacji danego przedsięwzięcia, jest dedykowany głównie tej kategorii podmiotów. Ponadto program ma na celu wsparcie finansowania inwestycji mieszkaniowych przeznaczonych dla osób, które nie mogą pozwolić sobie na kupno mieszkania lub na wynajęcie go po stawkach komercyjnych i jednocześnie osiągających zbyt wysokie dochody, by zamieszkać w lokalu komunalnym, a realizacjom tego typu inwestycji zajmują się właśnie TBS-y.

Wykorzystanie współfinansowania z Funduszu Dopłat

Przepisy dotyczące możliwości powstawania inwestycji w oparciu o jednoczesny udział kredytów preferencyjnych dla inwestorów oraz grantów dla współpracujących z nimi gmin weszły w życie w sierpniu 2018 r. Dlatego też rok 2019 był pierwszym, dla którego można podać statystyki dotyczące instrumentu grantowego.

Zgodnie z informacjami przekazanymi przez BGK, w 2019 r. instrument ten został wykorzystany przy **4** podpisanych umowach, obejmujących budowę **327** mieszkań w **4** województwach (woj. dolnośląskie: **153** lokale we Wrocławiu, **45** lokale w Świdnicy, woj. kujawsko-pomorskie: **48** lokali w Toruniu, woj. pomorskie: **39** lokali w Gdańsku, woj. śląskie: **42** lokale w Chorzowie).

**VIII. Realizacja planu finansowego Funduszu Dopłat   
w 2019 r. w zakresie programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego**

Program jest realizowany ze środków własnych BGK, natomiast ze środków budżetu państwa pokrywana jest dopłata dla Banku do preferencyjnego oprocentowania udzielanego inwestorom finansowania zwrotnego. Zgodnie z przyjętymi założeniami programu dodatkowe źródło finansowania wydatków z tytułu przysługujących BGK dopłat do oprocentowania stanowią wpływy do Funduszu Dopłat z tytułu dokonanych spłat części umorzeń kredytów, które wpływają do Funduszu Dopłat w trybie określonym w art. 33f ust. 4 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz w art. 12 ust. 13 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z trójstronną umową pomiędzy MIiB, MF i BGK w zakresie realizacji programu, niezbędne zasilenie z budżetu państwa pomniejszane jest o środki, które wpływają do FD z tytułu spłaty części umorzeń kredytów z byłego KFM.

Kwota przekazana z budżetu państwa w 2019 r. w dniu 29 marca 2019 r. wyniosła 14 549 720 zł (przy maksymalnym limicie 18,2 mln zł wynikającym z ustawy z dnia 10 września *2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw* i przy kwocie zapisanej w ustawie budżetowej na 2019 r. w wysokości 16,9 mln zł).

**IX. Rekomendacje dla Rady Ministrów**

Ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, która stanowi podstawę realizacji programu społecznego budownictwa czynszowego, ewoluowała, ulegając na przestrzeni czasu zmianom. Zmiany te zawierały szereg rozwiązań, które wpływają na zwiększenie efektów programu społecznego budownictwa czynszowego w kolejnych edycjach programów wsparcia. Wychodziły one naprzeciw postulatom BGK oraz oczekiwaniom inwestorów i najemców lokali oraz wynikały z poszukiwania optymalnej formuły wykorzystywania potencjału TBS w inwestycyjnym programie mieszkaniowym rządu. M.in. w dniu 15 sierpnia 2019 r. weszła w życie*ustawa z dnia 13 czerwca 2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw,* która wprowadziła również zmiany w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Zmiany te uporządkowały i uzupełniły rozwiązania wspierające budowę mieszkań na wynajem. Szczegółowo zostały omówione w części dotyczącej zmian w przepisach w 2019 r.

Dotychczasowa, w tym w analizowanym 2019 r., realizacja programu społecznego budownictwa czynszowego, w tym dialog prowadzony z inwestorami społecznego budownictwa czynszowego (TBS oraz BGK) pozwala na sformułowanie następujących barier, które nie zostały usunięte przeprowadzonymi dotąd zmianami legislacyjnymi:

1. **brak wystarczającej infrastruktury komunalnej jako czynnik utrudniający/ uniemożliwiający realizację części przedsięwzięć społecznego budownictwa czynszowego**

Część inwestorów podkreśla w kontaktach z BGK, że realizację niektórych przedsięwzięć społecznego budownictwa czynszowego utrudnia lub uniemożliwia brak infrastruktury komunalnej. Obecnie preferencyjnym kredytem może zostać objęta, w ograniczonym zakresie, jedynie infrastruktura techniczna zlokalizowana w obrębie działki. Infrastruktura społeczna (np. oświatowa) w ogóle nie jest finansowana preferencyjnie, niezależnie od jej lokalizacji.

Bank we współpracy z Polską Izbą Gospodarczą TBS przeprowadził badanie ankietowe wśród gmin, które potwierdza zainteresowanie kredytem preferencyjnym finansującym infrastrukturę towarzyszącą inwestycjom mieszkaniowym zarówno w ramach programu społecznego budownictwa czynszowego, jak i programu bezzwrotnego dofinansowania części kosztów inwestycji mieszkaniowej z Funduszu Dopłat, zlokalizowaną zarówno w obrębie działki, na której realizowana jest inwestycja mieszkaniowa, jak i poza nią.

1. **bariery związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych TBS**

Z uwagi na upływ czasu następuje degradacja budynków pozostających w zasobach TBS, nawet przy zapewnieniu bieżącej konserwacji. W konsekwencji, po upływie 25 lat od wybudowania w ramach programu pierwszych budynków coraz pilniejszą sprawą staje się przeprowadzenie prac modernizacyjno-remontowych o szerszym zakresie. Podkreślenia wymaga, że w okresie tym radykalnie zmieniły się przepisy z zakresu prawa budowlanego, wprowadzając coraz wyższe wymagania, które należy spełnić przy modernizacji budynków. Istotne znaczenie mają w szczególności warunki techniczne określające za pomocą wartości współczynnika przenikania ciepła wymagania w zakresie izolacyjności cieplnej przegród budowlanych.

Istotną barierę dla TBS może stanowić wysokość środków niezbędnych do sfinansowania prac modernizacyjno-remontowych. Stawki czynszu za 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych towarzystwa budownictwa społecznego są ustalane co prawda w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań towarzystwa związanych z budową. Jednocześnie jednak, w przypadku budynku wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez BGK ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, czynsz w skali roku nie może przekraczać kwoty obliczonej zgodnie z art. 28 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

1. **niedostateczne wykorzystanie partycypacji gminy lub innych interesariuszy w budowie mieszkań społecznych czynszowych – pomimo potrzeb związanych z deficytem mieszkań.** W tym zakresie wskazuje się na następujące czynniki:
2. ***niewykorzystany przez gminy potencjał programu społecznego budownictwa czynszowego w aktywizacji lokalnego rozwoju***

Program społecznego budownictwa czynszowego daje możliwość wykorzystywania przez gminy mieszkań w charakterze mieszkań dla pracowników - ustawa przewiduje bowiem partycypowanie przez pracodawcę w kosztach budowy mieszkania, z prawem do wskazywania najemcy. Rozwiązanie takie jest korzystne zarówno dla pracodawców, jak i dla gmin: możliwość wykorzystywania mieszkań budowanych w ramach programu społecznego budownictwa czynszowego może przyciągnąć pracowników wykwalifikowanych (np. z deficytowych lub strategicznych dla rozwoju gminy zawodów i specjalizacji), ale daje również większe możliwości zatrudnienia pracowników przez lokalnych przedsiębiorców. To zaś sprzyja rozwojowi gmin i lokalnych społeczności. Warto zatem rozważyć zwiększenie elastyczności rozwiązań wykorzystujących instrument partycypacji pracodawców.

1. ***bariery dotyczące montażu finansowego w zakresie wsparcia dla gmin z Funduszu Dopłat na partycypację w kosztach budowy mieszkań w ramach przedsięwzięcia inwestora w oparciu o umowę z gminą***

Nowy 20% grant z Funduszu Dopłat, udzielany na podstawie przepisów ustawy o finansowym wsparciuw obliczu trudności z zapewnieniem źródeł finasowania projektów oraz presji na niski czynsz stał się bardzo szybko niezwykle popularnym instrumentem (ponad połowa wniosków o preferencyjny kredyt w VII edycji programu społecznego budownictwa czynszowego dotyczy montażu finansowego z wykorzystaniem grantu). W ocenie BGK, wyniki współpracy Banku w wnioskodawcami w ramach dotychczasowych edycji wskazują, że aby efektywnie uzupełnić grantem budżet projektu inwestycyjnego, należy zwiększyć jego wysokość ponad 20%.

1. ***brak możliwości stosowania dopłat do czynszów w programie „Mieszkanie na start” do mieszkań wynajmowanych przez gminę od inwestora w celu podnajmu osobom fizycznym o niższym poziomie dochodów***

W ramach programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego poszerzane są możliwości wspierania gmin w działaniach zwiększających zasób dostępnych cenowo mieszkań czynszowych. Szczególną rolę pełnić tutaj może podnajem mieszkań, połączony z różnymi formami wspieranej z budżetu państwa finansowej partycypacji JST w nowych inwestycjach mieszkaniowych towarzystw budownictwa społecznego. Przejęcie bezpośrednio przez gminę obowiązku uiszczania czynszu należnego inwestorowi może być skuteczną formą pomocy mieszkańcom w sytuacji, która uzasadnia brak stosowania warunku posiadania przez najemcę zdolności czynszowej – może to dotyczyć np. byłych lokatorów mieszkaniowego zasobu gminy, którym gmina zamierza zaoferować nowe lokale (np. łańcuch przeprowadzek). W programie „Mieszkanie na start” nie jest to jednak rozwiązanie możliwe do zastosowania. W aktualnym stanie prawnym możliwość stosowania dopłat do czynszów w programie występuje co do zasady wyłącznie w przypadku, gdy lokator wynajmuje mieszkanie bezpośrednio od inwestora, tak więc możliwość efektywnego połączenia programów wsparcia przez gminę jest ograniczona.

1. **mało elastyczne możliwości wykorzystywania społecznego budownictwa czynszowego przez gminy i organizacje świadczące pomoc społeczną poprzez czasowe udostępnianie lokali podopiecznym**

Obiektywnie duży potencjał programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego w zakresie dostarczania organizacjom pozarządowym, jak również gminom, mieszkań przeznaczonych do czasowego ich udostępniania w ramach dedykowanych danej problematyce społecznej misji, nie jest wykorzystywany. Aktualnie jest on ograniczony do możliwości prowadzenia mieszkań chronionych, zgodnie z przepisami o pomocy społecznej lub możliwości wynajmu mieszkania czynszowego wybudowanego w ramach programu wsparcia organizacji pożytku publicznego w celu ulokowania w nim placówki opiekuńczo-wychowawczej dla nie więcej niż czternaściorga dzieci. Nie są to rozwiązania wystarczające. Mieszania w TBS w większym stopniu mogłyby stanowić bazę dla realizacji współpracy TBS z sektorem NGO innowacji pilotażowych.

Należy bowiem zauważyć, że organizacje pożytku publicznego są w stanie zabezpieczyć kadry i wolontariat, jak również pozyskiwać finansowanie na usługi opiekuńcze w mieszkaniach. Należy zatem lepiej dostosować program TBS do dobrych praktyk z udziałem organizacji pożytku publicznego, które mogą występować jako partnerzy organizujący i/lub świadczący usługi wsparcia dla mieszkańców tych zasobów. Warto wziąć pod uwagę również tworzenie przestrzeni dla wykorzystywania programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego w innych społecznych programach rządu.

1. **nieuporządkowana formuła partycypacji własnej lokatora w TBS**

Występuje konieczność nowego zdefiniowania roli, jaką na etapach finansowania budowy, a następnie użytkowania mieszkań TBS, pełnić może partycypacja lokatora w kosztach budowy mieszkania. Kwestia ta powinna być połączona z analizą obecnych ograniczeń / braku możliwości nabywania tytułu prawa własności do mieszkań czynszowych w zasobach TBS, wybudowanych w ramach programów wsparcia.

1. ***wymóg partycypacji lokatora w kosztach budowy jako jeden z powodów mniejszej dostępności do mieszkań w TBS dla mniej zamożnych gospodarstw domowych ubiegających się o najem***

Konieczność wniesienia równowartości nawet 30% kosztów budowy mieszkania przez osoby starające się o najem lokalu mieszkalnego w TBS, jako warunek jaki może postawić przed przyszłym lokatorem inwestor, jest czynnikiem ograniczającym dostępność mieszkań dla osób mniej zamożnych (nie posiadających oszczędności). Próby ograniczania roli partycypacji własnej, jakie ustawodawca podejmował od reaktywacji programu preferencyjnych kredytów w 2016 r. w celu lepszego adresowania mieszkań społecznych czynszowych do bardziej potrzebujących, koncentrowały się na:

* zmniejszeniu maksymalnego poziomu wkładu własnego lokatora do maksymalnie 25% kosztów budowy;
* różnicowaniu kryteriów dochodów uprawniających do najmu mieszkań w TBS wybudowanych w ramach programów preferencyjnych kredytów BGK (do 2009 r. kredyty z KFM, obecnie realizowany od 2015 r. nowy program społecznego budownictwa czynszowego), w celu zapewnienia obowiązku stosowania bardziej społecznych kryteriów w przypadku, gdy warunki spłaty kredytu na to pozwalały;
* zwiększeniu roli partycypacji gminy, poprzez dofinansowanie części (50%) lub całości (możliwość jaką daje nowy grant z FD w wysokości obecnie 20% kosztów inwestycji) finansowego zaangażowania JST w budowę mieszkań przez TBS;
* wprowadzeniu nowych form partycypacji osób trzecich, jaką może stanowić przejściowe zaangażowanie funduszu inwestycyjnego aktywów niepublicznych.

Poza ostatnim, nadal nowym rozwiązaniem, zmiany powyższe okazały się niewystarczające, będąc przedmiotem ponownych korekt (więcej w punktach poniżej).

1. ***zakaz lub niska partycypacja własna lokatora jako rozwiązanie niezapewniające dostatecznego montażu finansowego nowych inwestycji społecznego budownictwa czynszowego***

Ograniczenia w montażu finansowym inwestycji powodują, że pomimo negatywnego wpływu na dostępność mieszkań, TBS nadal pobierają partycypację od lokatora. Należy bowiem zauważyć, że od inwestora wymaga się zgromadzenia środków bezzwrotnych w kwocie pozwalającej – pomimo obowiązku spłacania zobowiązań zaciągniętych w związku z inwestycją – utrzymywać ograniczony ustawą poziom maksymalnego czynszu na poziomie ok. 50% niższym od czynszów rynkowych. Pomimo nowych form wspierania budownictwa czynszowego z budżetu państwa obniżony w 2015 r. do 25% wskaźnik okazał się w praktyce zbyt niski. Z powodu braku wystarczających środków kolejne zmiany w ustawie przywróciły 30%-wy maksymalny poziom partycypacji najemcy w kosztach budowy lokalu mieszkalnego.

Uzasadnione jest zatem uwzględnienie partycypacji lokatora w prawach, jakie na etapie użytkowania mieszkania czynszowego powinien mieć lokator partycypujący w kosztach budowy. Dalsze utrzymanie możliwości pobierania od lokatora stosunkowo wysokich kwot z tytułu partycypacji własnej uzasadnia konieczność dalszej analizy przepisów w kierunku możliwości uzyskania przez najemcę w przyszłości prawa własności mieszkania.

1. ***ograniczone możliwości odzyskania środków z tytułu partycypacji własnej przez lokatora***

W aktualnym stanie prawnym najemca, będący stroną umowy partycypacji w kosztach budowy, może odzyskać zwaloryzowaną kwotę wniesionych środków co do zasady wyłącznie w okresie rozwiązania umowy najmu i opróżnienia lokalu. Rozwiązanie to jest jedną z głównych przyczyn presji części lokatorów, nie mających alternatywy dotyczącej wynajmu lub zakupu innego mieszkania, na prywatyzację mieszkań w związku z poniesionymi w przeszłości kosztami budowy.

Jest uzasadnione, aby rozwiązania mające na celu zrekompensowanie najemcy finansowego trudu współfinansowania budowy nie ograniczały się wyłącznie do możliwości zwrotu zwaloryzowanej partycypacji w momencie zakończenia umowy najmu. Uzasadnione jest wobec tego poszukiwanie nowych możliwości rozliczenia partycypacji własnej pomiędzy lokatorem a TBS, bez konieczności opuszczenia lokalu lub wykupu mieszkania na własność, dostosowanych do szczególnych na danym etapie życia potrzeb / aktualnej sytuacji życiowej lokatora.

1. ***pozorny mechanizm pozwalający pośrednio odzyskać środki z partycypacji przez lokatora, poprzez rozliczenie ceny nabycia mieszkania w określonej ustawowo formule warunkowej prywatyzacji***

Druga możliwość pośredniego odzyskania środków, związana z mieszkaniami wybudowanymi w ramach zlikwidowanego w 2009 r. KFM, została wprowadzona w 2011 r. jako prawo ubiegania się o wykup mieszkania wybudowanego w ramach programu b. KFM przez najemcę będącego stroną umowy partycypacji.

Jest to jednak martwy przepis – w przypadku mieszkań w zasobach TBS przepisy te nie są wykorzystywane. Jest to w znacznej mierze spowodowane uzależnieniem przeniesienia prawa własności mieszkania na lokatora od decyzji samego TBS, jak również określonymi w ustawie zasadami rozliczeń kwoty, jaką musiałby uiścić lokator (rozliczenie oparte na wartości rynkowej mieszkania). Jednocześnie, brak decyzji uwłaszczeniowych po stronie TBS-ów (gmin, z uwagi na fakt, że towarzystwa są co do zasady spółkami gminnymi) jest uzasadniony. Uruchomienie masowej sprzedaży na preferencyjnych warunkach dużej części mieszkań w zasobach TBS, jakie wybudowane zostały w ramach programu KFM od 1996 r. (łącznie 81,4 tys. mieszkań w TBS, z czego znacząca część to lokale objęte partycypacją), z punktu widzenia JST nie jest rozwiązaniem racjonalnym – mieszkania te pozostają w większości w zasobach gminnych TBS, pełniąc tym samym ważną rolę w lokalnej polityce mieszkaniowej gmin.

Uzasadniona jest analiza aktualnych rozwiązań związanych z partycypacją własną pod kątem możliwości uwzględnienia schematu dojścia do własności również w społecznym budownictwie czynszowym objętym wsparciem z budżetu państwa, bez naruszenia społecznego charakteru programu. Szczególnie uzasadnione może być uwzględnienie w takich analizach nowych możliwości, na jakich mogą być zawierane obecnie umowy najmu. Analogia, jaka zachodzi pomiędzy partycypacją własną w kosztach budowy, a zapłatą przez lokatora części ceny stwarza przestrzeń ew. wykorzystania w tym modelu nowej instytucji umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, wprowadzonej do obrotu prawnego w 2017 r.

1. ***nieuzasadnione zróżnicowanie reżimu prawnego dot. użytkowania mieszkań w TBS sfinansowanych na przestrzeni lat 1996-2019 w dwóch rządowych programach preferencyjnych kredytów udzielanych przez BGK***

Na przestrzeni lat sektor TBS podlegał dużym zmianom prawnym. Mieszkania w zasobach towarzystw były finansowane na preferencyjnych warunkach w ramach dedykowanego produktu kredytowego, ze środków zasilanego z budżetu państwa KFM w BGK (który został zlikwidowany w 2009 r.), a od 2015 r. w oparciu o kredyt udzielany ze środków własnych BGK z budżetowymi dopłatami do oprocentowania. Pomiędzy tym okresem, tj. 2009 – 2015, formą finansowania budownictwa mieszkaniowego TBS były natomiast różne formuły rynkowe. Stosownie do tych uwarunkowań różnicowaniu lub zmianom poddawano szczegółowe zasady dotyczące finansowania i użytkowania mieszkań wybudowanych w różnych systemach finasowania. Część tych różnic ma charakter uzasadniony, jak dwa limity maksymalnych czynszów w społecznym zasobie mieszkań TBS, odzwierciedlające różniące się produkty kredytowe BGK. Definiując nowy program SBC lub otwierając możliwość wykupu mieszkań w odniesieniu do zasobu KFM wprowadzono jednak szereg zmian w nadmiernym, nieuzasadnionym dzisiaj stopniu różnicujących sytuację lokatorów. Część zmian wprowadzających Narodowy Program Mieszkaniowy w latach 2017- 2019 uprościła już te zasady (np. uprościła liczbę różnych progów dochodów uprawniających do najmu mieszkań).

Jak wskazano powyżej, partycypacja własna lokatora nie dotyczy wyłącznie mieszkań b. KFM. Jest ona nadal ważną częścią montażu finansowego inwestycji TBS objętych preferencyjnym finansowaniem zwrotnym BGK w ramach programu społecznego budownictwa czynszowego. Ewentualne nowe możliwości pozwalające na rozliczenie partycypacji własnej pomiędzy TBS a lokatorem powinny mieć więc również charakter rozwiązań powszechnych dla segmentu TBS. Powinny one być opcją dotycząc wszystkich mieszkań w zasobach TBS wybudowanych z takim finansowaniem, niezależnie od okresu budowy.

1. **ryzyko zbyt restrykcyjnych limitów maksymalnej wysokości czynszów w zasobach TBS w warunkach wzrostu kosztów w budownictwie mieszkaniowym**

Z informacji BGK wynika, że w okresie znaczących wzrostu kosztów budowy, szacowanych nawet na 20-30% w ciągu 2-3 lat, limit czynszów ustalanych w oparciu o wskaźnik oparty na kosztach budowy mieszkań oddawanych do użytkowania w budownictwie wielorodzinnym może być zbyt niski. Część TBS rezygnuje z finansowania inwestycji społecznego budownictwa czynszowego ze względu na konieczność unieważnienia przetargów i brak możliwości wyłonienia wykonawcy oferującego cenę nieodbiegającą istotnie od kosztorysu inwestorskiego. Nawet w przypadku zapewnienia montażu finansowego inwestycji bardzo trudno utrzymać akceptowalną z punktu widzenia najemców i mieszczącą się w limitach stawkę czynszu.

W przypadku mieszkań oddanych do użytkowania problem wymaga interwencji prawnej już obecnie, uwzględniając przypadki, gdy TBS ponosi koszty dodatkowych inwestycji dotyczących budynku w okresie spłaty kredytu BGK.

Mając na uwadze powyższe, Ministerstwo Rozwoju rekomenduje:

* + - 1. kontynuację realizacji programu społecznego budownictwa czynszowego realizowanego na gruncie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, oraz
      2. podjęcie prac legislacyjnych, mających na celu wdrożenie rozwiązań zmierzających do likwidacji sformułowanych powyżej barier w realizacji programu*.*

*Załącznik*

**Rys historyczny**

Program społecznego budownictwa czynszowego miał być odpowiedzią na zjawiska kryzysowe zauważalne po transformacji ustrojowej, związane z upadkiem dotychczasowego systemu wspierania budownictwa mieszkaniowego opartego na preferencjach finansowanych ze środków publicznych, przede wszystkim skierowanym do spółdzielni mieszkaniowych.

W celu przezwyciężenia negatywnych tendencji występujących w sektorze mieszkaniowym władze publiczne przedstawiły szereg propozycji regulacyjnych i finansowych, z których część dotyczyła wykreowania w Polsce, w oparciu o doświadczenia zachodnioeuropejskie, sektora społecznych mieszkań czynszowych. Na podstawie *ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2017 r., poz. 79 i 1442):*

1. określono podstawy działania towarzystw budownictwa społecznego – przedsiębiorstw działających w formule *„not-for-profit”*, których głównym zadaniem miało być budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu;
2. określono kryteria dostępu do nowobudowanych mieszkań, z podstawową rolą limitów dochodowych;
3. stworzono system finansowania nowych inwestycji, za pośrednictwem Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM), obsługiwanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

Począwszy od 1996 r., Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, a następnie minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa zatwierdził **395** statutów TBS-ów. W przypadku **232** powstałych towarzystw gmina była większościowym udziałowcem (**58,8%** z ogólnej liczby powstałych towarzystw).

Poniżej znajduje się tabela przedstawiająca terytorialny rozkład powstałych od 1996 r. TBS-ów:

*Tabela nr 1. Liczba towarzystw budownictwa społecznego powstałych od 1996 r.*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Województwo** | **TBS-y powstałe od 1996 r.** |
| 1. | mazowieckie | 56 |
| 2. | wielkopolskie | 41 |
| 3. | śląskie | 46 |
| 4. | dolnośląskie | 34 |
| 5. | pomorskie | 31 |
| 6. | małopolskie | 31 |
| 7. | zachodnio-pomorskie | 30 |
| 8. | kujawsko-pomorskie | 24 |
| 9. | warmińsko-mazurskie | 18 |
| 10. | łódzkie | 23 |
| 11. | lubelskie | 10 |
| 12. | lubuskie | 10 |
| 13. | podkarpackie | 14 |
| 14. | opolskie | 13 |
| 15. | świętokrzyskie | 8 |
| 16. | podlaskie | 6 |
| **Suma** | | **395** |

*Źródło: Opracowanie MIiR.*

Spośród **395** powstałych towarzystw: **378** to spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, **11** to spółki akcyjne, a **6** to spółdzielnie osób prawnych.

Wg danych, którymi dysponuje MR, aktualnie istnieją **243** towarzystwa budownictwa społecznego   
(w tym **jedna** spółdzielnia osób prawnych, **4** spółki akcyjne, oraz **238** spółek z o.o.). W przypadku **189** działających towarzystw gmina jest większościowym udziałowcem (**77%** działających towarzystw),   
z czego w przypadku **169** gmina posiada 100% udziałów (**70%** działających towarzystw).

Zgodnie z art. 27 *ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*, przedmiotem działania towarzystwa jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. Ponadto towarzystwo może:

1. nabywać lokale mieszkalne i budynki mieszkalne oraz niemieszkalne, w celu rozbudowy;
2. nadbudowy i przebudowy, w wyniku której powstaną lokale mieszkalne;
3. przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu;
4. wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach towarzystwa;
5. sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd nieruchomościami mieszkalnymi   
   i niemieszkalnymi niestanowiącymi jego własności;
6. sprawować zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi w ułamkowej części jego współwłasność;
7. prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą, w tym budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

*Tabela nr 2. Liczba działających towarzystw budownictwa społecznego, wg województw - stan sprzed wejścia   
w życie ustawy z dnia 10 września 2015 r.*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Województwo** | **Liczba TBS-ów** |
| 1. | mazowieckie | 29 |
| 2. | wielkopolskie | 27 |
| 3. | śląskie | 23 |
| 4. | dolnośląskie | 22 |
| 5. | pomorskie | 22 |
| 6. | małopolskie | 21 |
| 7. | zachodnio-pomorskie | 18 |
| 8. | kujawsko-pomorskie | 16 |
| 9. | warmińsko-mazurskie | 15 |
| 10. | łódzkie | 15 |
| 11. | lubelskie | 8 |
| 12. | lubuskie | 7 |
| 13. | podkarpackie | 8 |
| 14. | opolskie | 5 |
| 15. | świętokrzyskie | 4 |
| 16. | podlaskie | 3 |
| **Suma** | | **243** |

*Źródło: Opracowanie MR.*

Grupy docelowe najemców lokali w systemie TBS wyznaczały dwa podstawowe kryteria, określone   
w ustawie:

1. brak tytułu prawnego do innego lokalu (z wyjątkiem osób migrujących do innej miejscowości   
   w poszukiwaniu pracy);
2. dochody gospodarstwa domowego mieszczące się w limitach określonych w ustawie.

Szczegółowe kryteria i tryb przeznaczania mieszkań dla konkretnych najemców określały dokumenty statutowe poszczególnych towarzystw.

Podstawą funkcjonowania systemu społecznego budownictwa czynszowego było wsparcie udzielane ze środków publicznych. Najważniejszym źródłem tego wsparcia były preferencyjne kredyty udzielane ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Kredyty były udzielane początkowo do wysokości 50%, a następnie 70% kosztów inwestycji. Oprocentowanie wynosiło w ostatnich latach 3,5% w skali roku, zaś część odsetek nie była spłacana na bieżąco tylko kapitalizowana i doliczana do salda kredytu. Powodowało to, że w początkowym okresie spłaty kredyt mógł być obsługiwany przez inwestora z bieżących wpływów czynszowych. Jednocześnie jednak wydłużał się okres spłaty kredytu. Zakładano, że parametry kredytu powinny być określone tak, aby jego wymagalność nie przekraczała 35 lat, jednak w przypadku kredytów udzielanych w pierwszych latach funkcjonowania systemu okres spłaty może sięgać nawet 50-80 lat. Należy zaznaczyć, że ze środków KFM na podobnych zasadach kredyty mogły zaciągać również spółdzielnie mieszkaniowe, budujące mieszkania objęte spółdzielczym lokatorskim prawem lub mieszkania na wynajem.

Krajowy Fundusz Mieszkaniowy był przez cały okres funkcjonowania dotowany ze środków budżetu państwa. W sumie w latach 1995-2009 przekazano z budżetu państwa do Funduszu kwotę 4,3 mld zł. Dodatkowo Skarb Państwa poręczał i gwarantował kredyty zaciągane na dofinansowanie KFM   
w międzynarodowych instytucjach finansowych (Bank Rozwoju Rady Europy, Europejski Bank Inwestycyjny). W latach 1995-2010 ze środków publicznych Bank Gospodarstwa Krajowego udzielił 1 789 kredytów na kwotę ok. 7 mld zł, z czego 1 368 kredytów na kwotę blisko 5,8 mld zł udzielono towarzystwom budownictwa społecznego, a 421 kredytów na kwotę ok. 1,2 mld zł udzielono spółdzielniom mieszkaniowym, w związku z budową 93 774 lokali mieszkalnych.

Rządowy system wsparcia inwestycji towarzystw budownictwa społecznego i spółdzielni mieszkaniowych został gruntownie przemodelowany w 2009 r. *Ustawą z dnia 2 kwietnia 2009 r.   
o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 65, poz. 545)* zlikwidowano Krajowy Fundusz Mieszkaniowy, a dalsze wspieranie sektora budownictwa społecznego powierzono Bankowi Gospodarstwa Krajowego, mającemu udzielać w ramach działalności własnej preferencyjnych kredytów, odpowiadając za realizację programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego. W celu realizacji tych programów minister właściwy do spraw finansów publicznych miał przekazywać z budżetu państwa środki na zwiększenie funduszu statutowego BGK. W 2010 r. przekazano na tych zasadach kwotę 7 mln zł. Na podstawie znowelizowanej w 2009 r. ustawy nie została jednak uruchomiona akcja kredytowa, m.in. ze względu na brak możliwości uzgodnienia wydania przepisów wykonawczych do ustawy.

Przeprowadzona w 2014 r. przez ówczesne Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju ocena dostępności mieszkań, potwierdziła **występowanie luki w dostępie do instrumentów wsparcia mieszkalnictwa, a także do rynkowych możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób o niskich i średnich dochodach. Stąd podjęto decyzję o konieczności reaktywowania finansowania budownictwa społecznego, jako formuły użytkowania mieszkań adresowanej do zidentyfikowanych grup docelowych wyłączonych obecnie z możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na rynku, a jednocześnie pozbawionych oparcia   
w funkcjonujących programach wsparcia mieszkalnictwa**. Przeprowadzone analizy wskazały, że dostępność kredytów mieszkaniowych na zakup własnego mieszkania oraz dostępność mieszkań na wynajem na rynku komercyjnym jest bardzo podobna (miesięczny czynsz za wynajem mieszkania o danej powierzchni jest zbliżony do raty spłaty kredytu zaciągniętego na jego zakup). Kredyt mieszkaniowy na zasadach komercyjnych mogą zaciągnąć osoby najzamożniejsze, których dochody mieszczą się w ok. VIII-X decylu rozkładu wynagrodzeń. Funkcjonowanie programu „Mieszkanie dla młodych” i dostępny w jego ramach instrument wsparcia (dofinansowanie wkładu własnego) powoduje, że dostępność ta się zwiększa i o kredyt może się ubiegać dodatkowe 10% osób. Uwzględniając powyższe, odniesienie rynkowych możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych do instrumentów władz publicznych mających na celu pomoc w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wskazuje, ze wypełnienie luki adresowania instrumentów wsparcia powinno koncentrować nowe działania na inicjatywach wspierających mieszkania na wynajem o umiarkowanych, niższych od rynkowych czynszach.

W związku z powyższym, jednym z podstawowych celów nowelizacji *ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*,przeprowadzonej w 2015 r., było określenie warunków umożliwiających uruchomienie rządowego programu popierania społecznego budownictwa na wynajem.

1. Rys historyczny- załącznik [↑](#footnote-ref-1)