

Mieszkanie+ odpowiedzią na wyzwania mieszkaniowe

Idea: poprawa dostępności mieszkań w każdym regionie

„Mieszkanie+” to **pakiet** najważniejszych **rozwiązań prawno-organizacyjno-finansowych** przewidzianych w Narodowym Programie Mieszkaniowym¹, sprzyjających zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli. Ich głównym celem jest **zwiększenie dostępności mieszkań** w każdym regionie Polski, zwłaszcza wśród osób o dochodach utrudniających nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach rynkowych.

Uzupełniającymi się polami realizacji programu „Mieszkanie+” są działania o charakterze:

- ✓ inwestycyjno-finansowym,
- ✓ regulacyjnym,
- ✓ społecznym.

Mają one przyczynić się do **pobudzenia rozwoju budownictwa mieszkaniowego**, w szczególności do **wzrostu liczby mieszkań na wynajem** o czynszach dostosowanych do możliwości finansowych osób mających trudności z samodzielnym zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych.

Wyróżniki M+

- ✓ zróżnicowany, ale spójny zestaw rozwiązań,
- ✓ zaangażowanie gmin i inwestorów kluczem do powodzenia programu,
- ✓ ogólnokrajowy zasięg, lokalnie determinowana realizacja instrumentów,
- ✓ wykorzystanie potencjału współpracy między różnymi uczestnikami rynku,
- ✓ angażowanie podmiotów rynkowych do realizacji społecznie istotnego celu,
- ✓ gospodarne i celowe przeznaczanie aktywów publicznych na rozwój oferty mieszkaniowej,
- ✓ możliwość łączenia w ramach jednej inwestycji zalet różnych rozwiązań przewidzianych w M+,
- ✓ otwartość na zmienne warunki rynkowe (dobór środków adekwatnych do bieżących wyzwań),
- ✓ możliwość wykorzystania efektu skali do obniżania kosztów inwestycji mieszkaniowych,
- ✓ spójność architektoniczno-urbanistyczna, udział innowacji, mądre planowanie i realizacja,
- ✓ szeroka i spójna oferta nowych mieszkań, odpowiadająca potrzebom różnych grup społecznych,
- ✓ precyzyjne adresowanie mieszkań i ich społecznie zrównoważony przydział zainteresowanym najmem,
- ✓ możliwość połączenia elastyczności najmu z bezpieczeństwem własności,
- ✓ jakość zamieszkiwania i dogodne warunki użytkowania,
- ✓ zachęta do osiedlania się i inwestowania w regionie,
- ✓ szansa na zwiększenie mobilności obywateli,
- ✓ stabilne perspektywy dla rozwoju rodziny.

Podstawowe założenia programu

Idea: spójny zestaw rozwiązań o charakterze inwestycyjno-finansowym, regulacyjnym i społecznym służących poprawie dostępności mieszkań (zwłaszcza wśród osób o dochodach utrudniających samodzielne zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych) poprzez pobudzanie rozwoju budownictwa mieszkaniowego na wynajem.

¹ Uchwała nr 115/2016 Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 r. w sprawie przyjęcia „Narodowego Programu Mieszkaniowego”.

Podstawa prawna: Narodowy Program Mieszkaniowy oraz stanowiące jego uszczegółowienie akty prawne dedykowane poszczególnym rozwiązaniom.

Pola realizacji programu – działania o charakterze:

- inwestycyjno-finansowym,
- regulacyjnym,
- społecznym.

Podmioty zaangażowane w realizację programu:

- **podmioty współpracujące przy realizacji programu:** jednostki samorządu terytorialnego (przede wszystkim gminy), inne podmioty zainteresowane realizacją lub finansowaniem inwestycji mieszkaniowych na wynajem (np. towarzystwa budownictwa społecznego, spółdzielnie mieszkaniowe, deweloperzy, podmioty zarządzające funduszami inwestycyjnymi, podmioty zainteresowane tworzeniem firm inwestujących w najem nieruchomości), podmioty wynajmujące mieszkania, Krajowy Zasób Nieruchomości itp.
- **podmiot operacyjnie odpowiedzialny za zarządzanie środkami na finansowanie instrumentów realizowanych z udziałem budżetu państwa:** Bank Gospodarstwa Krajowego,
- **ostateczni beneficjenci programu:** gospodarstwa domowe o dochodach utrudniających samodzielne zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych.

Finansowanie:

- różne modele finansowania inwestycji mieszkaniowych, uzależnione od lokalnych potrzeb oraz możliwości i preferencji podmiotów współpracujących w ramach danego działania:
 - od bezwrotnego wsparcia ze środków budżetu państwa do finansowania rynkowego,
 - możliwość wykorzystania nieruchomości: Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, innych podmiotów publicznych, pozyskanych na zasadach rynkowych z sektora prywatnego,
- rozwiązania ułatwiające pozyskiwanie finansowania inwestycji mieszkaniowych.

Pola realizacji programu

Zróżnicowane, ale wzajemnie się uzupełniające działania o charakterze inwestycyjno-finansowym, regulacyjnym i społecznym.

Program „Mieszkanie+” w sposób kompleksowy podchodzi do wyzwań wynikających z ograniczonego dostępu do mieszkań, zwłaszcza wśród osób o dochodach utrudniających samodzielne zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych. Łączy bowiem działania polegające na realizacji inwestycji mieszkaniowych na wynajem (w tym pozyskiwaniu finansowania dla tych inwestycji) z rozwiązaniami regulacyjnymi, ułatwiającymi podejmowanie działań inwestycyjnych, oraz społecznymi, służącymi zapewnieniu stabilności w użytkowaniu nowych mieszkań.

W zakres programu „Mieszkanie+” wchodzi działania o charakterze:

- 1) inwestycyjno-finansowym:
 - a) skupione bezpośrednio na realizacji inwestycji mieszkaniowych lub finansowym wsparciu realizacji tych inwestycji,
 - b) ułatwiające pozyskiwanie finansowania inwestycji mieszkaniowych,
- 2) regulacyjnym:
 - a) upraszczające procedury,

- b) zapewniające zrównoważoną ochronę prawną w ramach stosunku najmu,
- 3) społecznym – przewidujące pomoc finansową w okresie użytkowania nowych mieszkań na zasadach najmu.

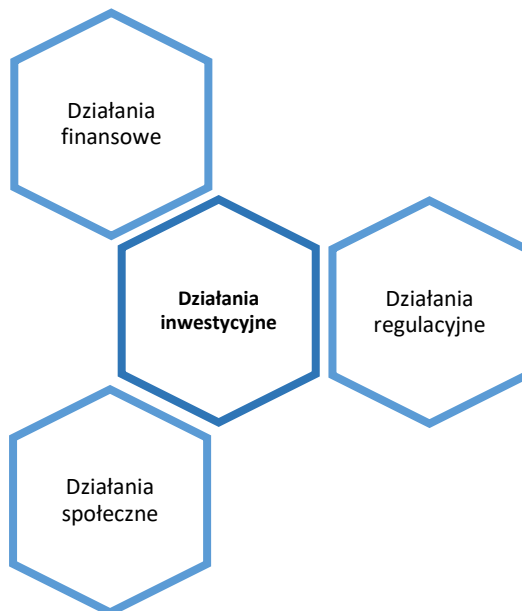
Mieszkanie+

Działania inwestycyjne

Rozwiązania służące zwiększeniu liczby lokali mieszkalnych użytkowanych na zasadach najmu.

Działania społeczne

Program dopłat do czynszu „Mieszkanie na Start”.



Działania finansowe

Firmy inwestujące w najem nieruchomości.
Środki budżetu państwa i BGK.
Fundusze inwestycyjne.
Instrumenty finansowania innowacyjnych projektów.

Działania regulacyjne

Usprawnienie procedur inwestycyjno-budowlanych.
Zwiększenie podaży gruntów.
Zrównoważenie pozycji stron stosunku najmu w zakresie ochrony prawnej.

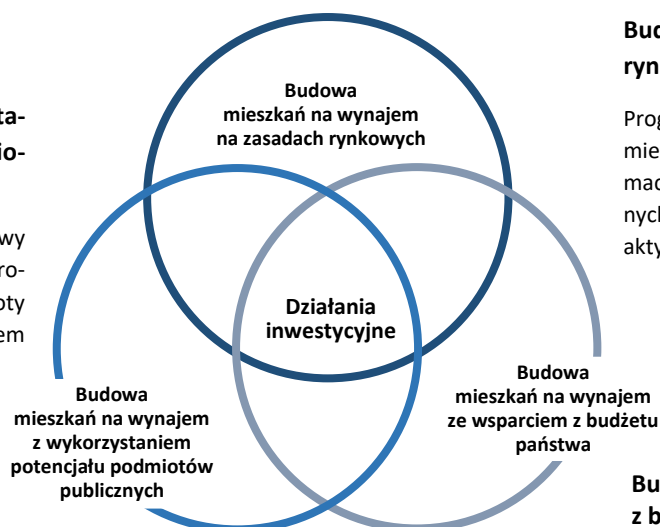
Działania o charakterze inwestycyjno-finansowym

Podstawę programu „Mieszkanie+” stanowią działania inwestycyjne służące budowie lokali mieszkalnych użytkowanych na zasadach najmu, adresowanych w szczególności do osób o umiarkowanych i niskich dochodach. W zakres tych działań wchodzi:

- ✓ **program budowy dostępnych mieszkań na wynajem (w tym z opcją dojścia do własności)** w ramach inwestycji prowadzonych z wykorzystaniem aktywów Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK) i Polskiego Funduszu Rozwoju (PFR),
- ✓ działania w zakresie **budowy mieszkań na wynajem** prowadzone **przez podmioty z dominującym udziałem Skarbu Państwa**,
- ✓ **zintegrowany program wsparcia społecznego budownictwa czynszowego**, obejmujący:
 - **program wsparcia inwestorów społecznego budownictwa czynszowego budujących mieszkania na wynajem lub mieszkania spółdzielcze lokatorskie**, adresowane do osób o średnich dochodach,
 - **program wsparcia gmin współpracujących z innymi podmiotami przy tworzeniu mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu**, adresowanych do osób o niższych dochodach,
 - **program wsparcia samorządów lokalnych i organizacji pożytku publicznego w zakresie budownictwa komunalnego i wspomaganego**, adresowanego do osób o najniższych dochodach oraz osób w najtrudniejszej sytuacji życiowej.

Budowa z wykorzystaniem potencjału podmiotów publicznych

Działania w zakresie budowy mieszkań na wynajem prowadzone przez podmioty z dominującym udziałem Skarbu Państwa.



Budowa na zasadach rynkowych

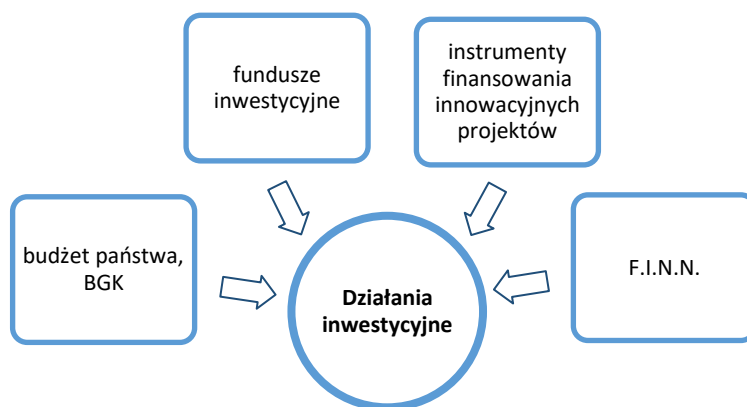
Program budowy dostępnych mieszkań na wynajem w ramach inwestycji prowadzonych z wykorzystaniem aktywów BGK i PFR.

Budowa ze wsparciem z budżetu państwa

Zintegrowany program wsparcia społecznego budownictwa czynszowego.

Działania inwestycyjne są wspierane przez rozwiązania, które ułatwiają pozyskiwanie środków finansowych na realizację inwestycji mieszkaniowych służących rozwojowi oferty mieszkań na wynajem². Należą do nich:

- ✓ **zapewnienie odpowiednich środków budżetowych oraz środków Banku Gospodarstwa Krajowego** na realizację działań w ramach zintegrowanego programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego,
- ✓ **wzmocnienie kapitałowe publicznych funduszy inwestycyjnych** funkcjonujących na rynku mieszkaniowym,
- ✓ **wprowadzenie instrumentów finansowania innowacyjnych projektów mieszkaniowych**, np. budownictwa drewnianego,
- ✓ **umożliwienie finansowania** budownictwa mieszkaniowego na wynajem **w oparciu o działalność firm inwestujących w najem nieruchomości** (tzw. F.I.N.N.).



² Część wymienionych rozwiązań nie została jeszcze wdrożona z uwagi na konieczność ich prawnego lub organizacyjnego przygotowania.

Działania o charakterze regulacyjnym

Usprawnieniu działań inwestycyjnych realizowanych w ramach programu „Mieszkanie+” i zapewnieniu zrównoważonej ochrony prawnej w okresie trwania stosunku najmu służą działania o charakterze regulacyjnym. Obejmują one:

- ✓ **usprawnienie procedur inwestycyjno-budowlanych,**
- ✓ **zmniejszenie barier regulacyjnych w pozyskiwaniu gruntu** pod zabudowę mieszkaniową (w tym ułatwienie wykorzystania nieruchomości rolnych położonych w obrębie miast oraz uwolnienie potencjału nieruchomości Skarbu Państwa),
- ✓ **zrównoważenie pozycji stron stosunku najmu w zakresie ochrony prawnej** (w tym rozwiązanie problemu najemców niewywiązujących się z obowiązku zapłaty czynszu).

Działania o charakterze społecznym

Omówione pola realizacji programu „Mieszkanie+” uzupełniają działania gwarantujące bezpieczeństwo użytkowania mieszkań w okresie trwania stosunku najmu w dłuższej perspektywie czasu. Są to działania adresowane bezpośrednio do najemców nowych mieszkań. Obejmują one **program dopłat do czynszu „Mieszkanie na Start”**.

Podmioty uczestniczące w realizacji programu

Jednostki samorządu terytorialnego (przede wszystkim gminy), inne podmioty zainteresowane realizacją lub finansowaniem inwestycji mieszkaniowych na wynajem, podmioty wynajmujące mieszkania, Krajowy Zespół Nieruchomości, Bank Gospodarstwa Krajowego itp.

Uczestnictwo w programie „Mieszkanie+” jest dobrowolne.

Inwestorzy

Program „Mieszkanie+” proponuje **szerokie spektrum uzupełniających się rozwiązań** dedykowanych podmiotom zainteresowanym inwestowaniem w rynek najmu mieszkań (zarówno w roli podmiotu realizującego inwestycje mieszkaniowe lub wynajmującego mieszkania, jak i podmiotu zainteresowanego zaangażowaniem aktywów w rozwój rynku najmu mieszkań w innej formule). **Inwestorzy mogą** w tym względzie **skorzystać** nie tylko z **większości** przewidzianych w programie **rozwiązań** inwestycyjno-finansowych, ale także z ułatwień o charakterze regulacyjnym i społecznym.

Program „Mieszkanie+” cechuje **otwarty dostęp do rozwiązań**, umożliwiający wykorzystanie w prowadzonych działaniach potencjału całego rynku mieszkaniowego. Przykładowo, **inwestorem** w ramach działań inwestycyjnych i społecznych M+ może być **każdy podmiot, który:**

- dysponuje aktywami niezbędnymi do realizacji inwestycji mieszkaniowej,
- będzie respektował założenia danego rozwiązania.

Korzyści dla inwestorów

- ✓ rozszerzenie zakresu działalności o nowe formy i segmenty rynku mieszkaniowego z dużym potencjałem inwestycyjnym,
- ✓ rozwiązania ułatwiające realizację inwestycji mieszkaniowych, w tym pozyskiwanie gruntu pod zabudowę i finansowania (również na innowacyjne projekty mieszkaniowe),
- ✓ elastyczne zasady uczestnictwa w programie (różne modele współpracy i finansowania, możliwość realizacji inwestycji na zasadach rynkowych),
- ✓ zwiększony popyt na mieszkania i zmniejszone ryzyko niewypłacalności najemców,
- ✓ równowaga pozycji stron stosunku najmu w zakresie ochrony prawnej w formule najmu instytucjonalnego, w tym z doświadczeniem do własności,
- ✓ wpływ na realizację lokalnej polityki mieszkaniowej, publiczna legitymizacja podejmowanych w ramach programu działań.

Gminy

Gminy odgrywają **kluczową rolę we wdrażaniu większości rozwiązań** wchodzących w zakres programu „Mieszkanie+”. **Sposób ich włączenia się w realizację M+ zależy od wybranego rozwiązania.** Przykładowo, w przypadku działań inwestycyjnych służących rozwojowi mieszkaniowego zasobu gminy lub zasobu dostępnych mieszkań na wynajem, co do zasady, niezbędna jest inicjatywa gminy w formie stosownego wniosku lub oferty. W ramach programu dopłat do czynszu „Mieszkanie na Start” z zaproszeniem do współpracy przy realizacji instrumentu może również wystąpić podmiot zainteresowany budową mieszkań objętych w przyszłości wsparciem z budżetu państwa.

Z uwagi na zróżnicowany charakter rozwiązań przewidzianych w M+ tryb przystąpienia do poszczególnych programów zostanie przedstawiony w dalszej części materiału, poświęconej konkretnym rozwiązaniom.

Przy realizacji programu „Mieszkanie+” możliwe jest **uwzględnienie lokalnej perspektywy** w podejściu do wyzwań mieszkaniowych. Rzetelna analiza sytuacji mieszkaniowej, dokonana przez gminę przed przystąpieniem do programu, umożliwi jej dobór środków najbardziej adekwatnych do stwierdzonych wyzwań, a w konsekwencji efektywne rozwiązywanie problemów mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Korzyści dla gmin

- ✓ zwiększenie zakresu dostępnych możliwości realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej – rozwiązania wspierające na różnych polach (organizacyjnym, finansowym, regulacyjnym) rozwój oferty mieszkaniowej (w tym niewymagające angażowania środków własnych gminy),
- ✓ elastyczne zasady uczestnictwa w programie możliwe do zaadaptowania w gminach o różnej sytuacji mieszkaniowej – wybór spośród rozwiązań oferowanych przez program tych najbardziej adekwatnych do lokalnych wyzwań mieszkaniowych i planowanego modelu finansowania inwestycji,
- ✓ rozwiązanie problemów mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej pozbawionych oferty mieszkaniowej odpowiadającej ich potrzebom,
- ✓ rozwój i odciążenie mieszkaniowego zasobu gminy – wykorzystanie proponowanych rozwiązań do realizacji efektywnej polityki gospodarowania zasobami mieszkaniowymi na terenie gminy (np. możliwość kierowania do nowych mieszkań na wynajem o niższym niż rynkowy czynszu dotychczasowych najemców lokali komunalnych o stabilnej sytuacji dochodowej),
- ✓ zwiększenie zainteresowania zamieszkaniem na terenie gminy – rozszerzenie oferty mieszkań i uwzględnianie perspektywy lokalnej w działaniach inwestycyjnych jako zachęta do osiedlania się na terenie gminy,
- ✓ zwiększenie zainteresowania inwestowaniem na terenie gminy – wzrost liczby mieszkańców i stabilizacja sytuacji mieszkaniowej jako dodatkowa przestrzeń dla rozwoju usług i przemysłu,
- ✓ wymiana doświadczeń i wiedzy z innymi podmiotami działającymi na lokalnym rynku mieszkaniowym.

Formy udziału w realizacji programu

Inwestorzy: realizacja inwestycji mieszkaniowych, inwestowanie aktywów w rynek najmu mieszkań, *wynajem mieszkań*.

Gminy: realizacja lub współpraca przy realizacji inwestycji mieszkaniowych, udzielanie i wypłata dopłat do czynszu, udział w procedurze ustalania lokalizacji inwestycji.

Możliwości dla inwestorów

Inwestorzy mogą uczestniczyć w programie „Mieszkanie+” w różnych rolach, determinowanych charakterem wybranego rozwiązania. **Podstawową formą udziału** jest realizacja inwestycji mieszkaniowej polegającej na tworzeniu lokali mieszkalnych użytkowanych na zasadach najmu. W przypadku większości rozwiązań przewidzianych w programie wiąże się to z koniecznością nawiązania przez inwestora współpracy z gminą właściwą miejscowo dla danej inwestycji.

Inwestorzy mogą **łączyć w ramach jednej inwestycji korzyści płynące z różnych rozwiązań** wchodzących w zakres M+. Niezależnie od tego **mogą korzystać z** proponowanych w programie **rozwiązań finansowych, regulacyjnych i społecznych³ również w ramach inwestycji podejmowanych poza M+.**

Korzyści z udziału w działaniach organizowanych przez PFR Nieruchomości S.A.

Program budowy dostępnych mieszkań na wynajem (w tym z opcją dojścia do własności).

Preferencyjne finansowanie zwrotne

Program wsparcia inwestorów społecznego budownictwa czynszowego budujących mieszkania na wynajem lub mieszkania spółdzielcze lokatorskie.

Aktualne możliwości

Dofinansowanie części kosztów przedsięwzięcia

Program wsparcia gmin współpracujących z innymi podmiotami przy tworzeniu mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu.

Dofinansowanie części kosztów przedsięwzięcia

Program wsparcia budownictwa komunalnego i wspomaganego w zakresie tworzenia mieszkań przeznaczonych na wynajem gminie (wsparcie dedykowane TBS-om i spółkom gminnym).

Rozwiązania prawne usprawniające realizację inwestycji mieszkaniowych

Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. poz. 1496).

Zmniejszenie ryzyka niewypłacalności najemców nowych mieszkań

Program dopłat do czynszu „Mieszkanie na Start”.

Zrównoważona pozycja stron umowy najmu instytucjonalnego

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234, z późn. zm.).

Nowe możliwości pozyskania gruntu pod zabudowę

Zmniejszenie barier w kwalifikowaniu pod zabudowę mieszkaniową gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast dla określonych inwestycji.

³ Przy uwzględnieniu warunków towarzyszących tym rozwiązaniom.

Firmy inwestujące w najem nieruchomości

Inwestowanie w rynek najmu mieszkań w ramach F.I.N.N. funkcjonujących w formie spółek akcyjnych, uprawniające do skorzystania z preferencji podatkowych (CIT, PIT).

Sprawniejsze pozyskiwanie nieruchomości Skarbu Państwa pod zabudowę mieszkaniową

Nowelizacja ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. 1529, z późn. zm.).

Przyszłe możliwości

Możliwości dla gmin

Do podstawowych form udziału gmin w programie „Mieszkanie+” należy⁴:

- realizacja inwestycji mieszkaniowych,
- podejmowana w ramach różnych rozwiązań i modeli współpraca z podmiotami zainteresowanymi realizacją inwestycji mieszkaniowych,
- udzielanie i wypłata dopłat do czynszu,
- udział w procedurze ustalania lokalizacji inwestycji.

Korzyści z udziału w działaniach organizowanych przez PFR Nieruchomości S.A.

Program budowy dostępnych mieszkań na wynajem (w tym z opcją dojścia do własności).

Preferencyjne finansowanie zwrotne

Program wsparcia inwestorów społecznego budownictwa czynszowego budujących mieszkania na wynajem (wsparcie dedykowane m. in. spółkom gminnym).

Udział gmin w działaniach inwestycyjnych i społecznych

Bezzwrotne finansowe wsparcie z budżetu państwa

Program wsparcia gmin współpracujących z innymi podmiotami przy tworzeniu mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu.

Bezzwrotne finansowe wsparcie z budżetu państwa

Program wsparcia samorządów lokalnych w zakresie budownictwa komunalnego i wspomagane.

Nowy instrument lokalnej polityki mieszkaniowej

Program dopłat do czynszu „Mieszkanie na Start”.

⁴ W zależności od wybranego w ramach programu rozwiązania.

Program budowy dostępnych mieszkań na wynajem

Idea: budowa na zasadach rynkowych mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu, w tym mieszkań z opcją dojścia do własności, na nieruchomościach oferowanych przez podmioty publiczne i prywatne.

Podmioty zaangażowane w realizację programu:

- organizator: PFR Nieruchomości S.A. (PFRN),
- podmioty oferujące nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową (jednostki samorządu terytorialnego, podmioty prywatne, spółki Skarbu Państwa, Krajowy Zasób Nieruchomości).

Finansowanie: na zasadach rynkowych, z wykorzystaniem aktywów Banku Gospodarstwa Krajowego i Polskiego Funduszu Rozwoju.

Grupa docelowa lokatorów: gospodarstwa domowe posiadające zdolność czynszową (tj. dochody umożliwiające terminową zapłatę czynszu).

Charakterystyka tworzonego zasobu mieszkaniowego:

- mieszkania na wynajem lub mieszkania na wynajem z dojściem do własności dostępne dla osób posiadających zdolność czynszową,
- w przypadku liczby zainteresowanych najmem przewyższającej liczbę dostępnych mieszkań o kolejności zawierania umów najmu przesądzą uwarunkowane lokalnie preferencje (określane we współpracy z samorządami gminnymi)⁵,
- czynsz ustalany na zasadach rynkowych (z uwagi na spodziewany niższy koszt inwestycji, co do zasady, na poziomie niższym niż przeciętne stawki czynszu funkcjonujące na lokalnym rynku).

Formy udziału gmin w programie:

- współpraca z PFR Nieruchomości S.A. w zakresie realizacji inwestycji na terenie gminy, w tym sprawne przeprowadzenie procedury ustalania lokalizacji inwestycji oraz zapewnienie dostępu do infrastruktury towarzyszącej,
- zaoferowanie nieruchomości pod zabudowę,
- obsługa systemu dopłat do czynszu w ramach programu „Mieszkanie na Start”.

Rola gminy w programie

Gmina działa jako partner PFRN – ma wpływ zarówno na model współpracy (w tym realizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie jej właściwości), jak i gospodarowanie utworzonym zasobem mieszkaniowym. Prawa i obowiązki wynikające z udziału w programie określa umowa zawierana pomiędzy partnerami.

Udział w programie zależy od inicjatywy gminy. Co do zasady, warunkiem nawiązania przez nią współpracy jest zaoferowanie nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową oraz zawarcie z PFRN porozumienia określającego wzajemne zobowiązania. Ze względu na to, że prowadzone w ramach programu działania nie służą realizacji funkcji budownictwa komunalnego, ale uzupełnieniu lokalnego rynku mieszkaniowego o nowy segment (tj. mieszkania na wynajem tworzone w warunkach komercyjnych), decyzję dotyczącą możliwości realizacji inwestycji na danym terenie podejmuje ostatecznie PFRN, uwzględniając parametry ekonomiczne inwestycji, w tym jej opłacalność, dostępność nieruchomości odpowiednich pod zabudowę mieszkaniową oraz zapotrzebowanie na mieszkania w regionie.

⁵ Możliwość skorzystania z rozwiązań przyjętych w programie dopłat do czynszu „Mieszkanie na Start”.

PFRN oferuje gminie instrumenty finansowania optymalnie dostosowane do specyfiki danej inwestycji mieszkaniowej. Finansowanie pozyskiwane jest na zasadach rynkowych, z wykorzystaniem aktywów BGK i PFR. Inwestycje są natomiast realizowane, co do zasady, we współpracy PFRN oraz podmiotów prawa handlowego powoływanych w celu finalizacji danego procesu inwestycyjnego (tj. spółek celowych z udziałem PFRN oraz podmiotów wnoszących nieruchomości pod zabudowę).

Podstawowe działania gminy w programie

W celu przystąpienia do programu gmina:

- ✓ **przesyła PFRN zgłoszenie do udziału w programie** (obejmujące ofertę dotyczącą przekazania nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową oraz wstępne oczekiwania w zakresie współpracy),
- ✓ po dokonaniu przez PFRN (w oparciu o analizę potencjału ekonomicznego przyszłej inwestycji) pozytywnej oceny oferty **negocjuje warunki współpracy** – podstawowe modele współpracy:
 - nabycie przez PFRN od partnera nieruchomości po cenie rynkowej z zamiarem realizacji inwestycji mieszkaniowej,
 - powołanie przez PFRN wraz z partnerem spółki w celu realizacji takiej inwestycji,
- ✓ po pozytywnym zakończeniu negocjacji **zawiera z PFRN umowę** określającą wzajemne prawa i obowiązki,
- ✓ w zależności od wybranego modelu współpracy **dokonuje sprzedaży nieruchomości** PFRN albo **uczestniczy w powołaniu spółki** w celu rozpoczęcia realizacji inwestycji.

W ramach programu gmina:

- ✓ **bierze udział w ustalaniu kryteriów naboru** najemców i, w zależności od charakteru współpracy, przeprowadza nabór⁶,
- ✓ w przypadku łączenia korzyści płynących z realizacji omawianego programu z programem „Mieszkanie na Start” **wykonuje czynności związane z obsługą systemu dopłat do czynszu**.

Kluczowe korzyści wynikające z uczestnictwa w programie

gmina jako partner PFRN – znacząca rola samorządu lokalnego w podejmowaniu kluczowych dla realizacji programu na terenie gminy rozstrzygnięć:

- ✓ dobrowolność przystąpienia do programu,
- ✓ wpływ na warunki realizacji inwestycji potwierdzony w postanowieniach umowy,
- ✓ wiodąca rola przy organizacji naboru najemców (w tym ustalaniu kryteriów naboru motywowanych lokalną sytuacją mieszkaniową),
- ✓ elastyczne modele współpracy;

wsparcie realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej:

- ✓ odciążenie zasobu komunalnego bez potrzeby angażowania innych niż nieruchomości aktywów gminy,
- ✓ możliwość przeznaczenia części tworzonych lokali na mieszkania komunalne,
- ✓ możliwość łączenia korzyści płynących z realizacji programu z programem dopłat do czynszu „Mieszkanie na Start”;

impuls proinwestycyjny i prodemograficzny w regionie – zaangażowanie lokalnych wykonawców i stworzenie szerokiej oferty dostępnych mieszkań na wynajem na lokalnym rynku mieszkaniowym jako zachęta do inwestowania i osiedlania się na terenie gminy.

Szczegółowe informacje o programie są dostępne na stronie: <http://mieszkanieplus.gov.pl/>

⁶ Może w tym celu skorzystać z rozwiązań przyjętych w programie dopłat do czynszu „Mieszkanie na Start”.

Program wsparcia społecznego budownictwa czynszowego w formule preferencyjnego finansowania zwrotnego

Idea: finansowanie zwrotne z preferencyjnym oprocentowaniem udzielane z przeznaczeniem na budowę społecznych mieszkań czynszowych adresowanych do gospodarstw domowych o umiarkowanych dochodach.

Podstawa prawna: *ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*⁷.

Podmioty zaangażowane w realizację programu:

- podmiot odpowiedzialny za udzielanie finansowania zwrotnego: Bank Gospodarstwa Krajowego,
- beneficjenci finansowania zwrotnego: towarzystwa budownictwa społecznego, spółdzielnie mieszkaniowe, spółki gminne.

Finansowanie:

- finansowanie zwrotne w formie kredytu lub organizacji emisji obligacji i gwarantowania ich nabycia udzielane przez BGK ze środków własnych,
- dopłaty do oprocentowania udzielane z budżetu państwa,
- budżet programu na lata 2018-2025: 3,15 mld zł (BGK), 730,4 mln zł (budżet państwa).

Grupa docelowa lokatorów: gospodarstwa domowe o umiarkowanych dochodach, spełniające warunki wskazane w ustawie.

Charakterystyka tworzonego zasobu mieszkaniowego:

- lokale mieszkalne na wynajem lub lokale mieszkalne, do których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- lokale mieszkalne nie mogą być wyodrębniane na własność,
- najem może być uzależniony od zwrotnej partycypacji najemcy w kosztach budowy lokalu mieszkalnego (pokrywającej do 30% tych kosztów),
- czynsz w skali roku nie może przekroczyć 5% wartości odtworzeniowej lokalu.

Formy udziału gmin w programie:

- budowa przez spółki gminne, w tym gminne TBS-y, mieszkań na wynajem z wykorzystaniem finansowania zwrotnego z preferencyjnym oprocentowaniem,
- współpraca gmin z inwestorami w zakresie sposobu gospodarowania tworzoną zasobem,
- obsługa systemu dopłat do czynszu w ramach programu „Mieszkanie na Start”.

Rola gminy w programie

Wysokość preferencyjnego finansowania zwrotnego (w formie kredytu lub organizacji emisji obligacji i gwarantowania ich nabycia), z którego mogą skorzystać spółki gminne, w tym gminne TBS-y, nie może przekroczyć 75% kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego polegającego na budowie mieszkań na wynajem⁸.

Finansowanie zwrotne udzielane jest przez BGK ze środków własnych (z dopłatą do preferencyjnego oprocentowania pokrywanych ze środków zgromadzonych w Funduszu Dopłat) na okres do 30 lat.

⁷ Dz. U. z 2018 r. poz. 1020.

⁸ W przypadku tworzenia lokali mieszkalnych przeznaczonych dla seniorów finansowemu wsparciu może podlegać ponadto budowa dodatkowych powierzchni użytkowych przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb takich osób.

Podstawowym warunkiem uzyskania wsparcia przez inwestora jest zawarcie umowy z właściwą miejscowo gminą, określającej ogólne wymogi w zakresie realizacji przedsięwzięcia i gospodarowania zasobem, w szczególności przewidywane formy partycypacji finansowej gminy w kosztach realizacji przedsięwzięcia oraz planowaną liczbę lokali mieszkalnych przeznaczonych dla osób wskazanych przez gminę, w tym będących najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Podstawowe działania spółki gminnej w programie

W celu przystąpienia do programu spółka gminna, w tym gminne товариство budownictwa społecznego:

- ✓ **zawiera umowę z gminą** właściwą miejscowo dla realizacji przedsięwzięcia,
- ✓ **składa w BGK wniosek o udzielenie finansowania zwrotnego** w marcu lub we wrześniu danego roku,
- ✓ **podlega ocenie wiarygodności kredytowej**, przeprowadzanej przez BGK,
- ✓ w przypadku zainteresowania inwestorów posiadających pozytywną ocenę wiarygodności kredytowej przekraczającego środki dostępne w danej edycji programu **podlega ocenie punktowej**, dokonywanej w oparciu o kryteria określone w rozporządzeniu⁹, obejmujące m. in. adresowanie mieszkań do rodzin z dziećmi, wysokość partycypacji najemcy i poziom deficytu mieszkań w gminie,
- ✓ w przypadku zakwalifikowania do udziału w programie **zawiera z BGK umowę** stanowiącą podstawę udzielenia finansowania zwrotnego.

Spółka gminna, w tym gminne товариство budownictwa społecznego, może przy tym łączyć korzyści płynące z realizacji omawianego programu z programem „Mieszkanie na Start”, zapewniając przyszłym najemcom lokali mieszkalnych możliwość ubiegania się o dopłaty do czynszu.

Kluczowe korzyści wynikające z uczestnictwa w programie

impuls proinwestycyjny i prodemograficzny w regionie – większa oferta mieszkań na wynajem o limitowanym czynszu:

- ✓ wsparcie członków lokalnej wspólnoty uzyskujących umiarkowane dochody, mających trudności z samodzielnym zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych na rynku komercyjnym,
- ✓ zachęta do inwestowania i osiedlania się na terenie gminy;

istotna rola samorządu lokalnego w podejmowaniu kluczowych dla realizacji programu na terenie gminy rozstrzygnięć:

gmina jako partner inwestora:

- ✓ dobrowolność udziału w programie – nawiązanie przez inwestora współpracy z gminą warunkiem uzyskania przez niego finansowania zwrotnego,
- ✓ instrument realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej odciążający zasób komunalny;

spółka gminna (w tym gminny TBS) jako inwestor:

- ✓ uzyskanie dofinansowania przedsięwzięcia na preferencyjnych warunkach, w perspektywie wieloletniej ograniczającego ryzyka związane z realizacją inwestycji,
- ✓ korzystanie z ustawowych rozwiązań ograniczających ryzyko związane ze spłatą kosztów inwestycji oraz niewypłacalnością najemcy (w tym możliwości wynikające z udziału w programie dopłat do czynszu „Mieszkanie na Start”).

Szczegółowe informacje o programie dostępne są na stronie: <https://www.bgk.pl/fundusze-i-programy/programy/wsparcie-spoecznego-budownictwa-czynszowego/>

⁹ 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. poz. 1720, z późn. zm.).

Program wsparcia gmin współpracujących z innymi podmiotami przy tworzeniu mieszkań na wynajem w formule bezzwrotnego dofinansowania części kosztów przedsięwzięcia

Idea: bezzwrotne finansowe wsparcie z budżetu państwa stanowiące dofinansowanie części kosztów udziału gmin i związków gminnych w tworzeniu mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu przez podmioty inne niż gmina i związek międzygminny.

Podstawa prawna: *ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń¹⁰.*

Podmioty zaangażowane w realizację programu:

- podmiot operacyjnie odpowiedzialny za udzielanie bezzwrotnego wsparcia: Bank Gospodarstwa Krajowego,
- beneficjenci bezzwrotnego wsparcia: gminy, związki międzygminne.

Finansowanie:

- bezzwrotne wsparcie udzielane ze środków budżetu państwa za pośrednictwem Funduszu Doptat,
- budżet programu w latach 2018-2025 (łącznie z programem wsparcia budownictwa komunalnego i wspomaganego): do 6,21 mld zł.

Grupa docelowa lokatorów: gospodarstwa domowe o niższych dochodach, spełniające warunki wskazane w ustawie.

Charakterystyka tworzonego zasobu mieszkaniowego: mieszkania na wynajem o ograniczonym ustawowo czynszu, który w skali roku nie może przekroczyć 4% wartości odtworzeniowej lokalu.

Formy udziału gmin w programie:

- udział w kosztach budowy mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu przez podmioty inne niż gmina lub związek międzygminny,
- obsługa systemu dopłat do czynszu w ramach programu „Mieszkanie na Start”.

Rola gminy w programie

Gmina lub związek międzygminny może skorzystać z bezzwrotnego wsparcia w przypadku udziału w kosztach przedsięwzięcia polegającego na tworzeniu lokali mieszkalnych na wynajem użytkowanych na zasadach wskazanych w ustawie, realizowanego przez podmiot inny niż gmina lub związek międzygminny, np. spółdzielnię mieszkaniową, товариство будownицтва сполечного, dewelopera.

Warunkiem udzielenia wsparcia jest zawarcie przez gminę lub związek międzygminny umowy z inwestorem, określającej m. in. udział gminy albo związku międzygminnego w kosztach tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem i prawo gminy albo związku międzygminnego do wskazywania najemców tych lokali (w tym kryteria zapewniające pierwszeństwo osobom będącym dotychczas najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy).

Wysokość wsparcia nie może przekroczyć 20% kosztów przedsięwzięcia polegającego na tworzeniu ww. lokali mieszkalnych na wynajem z udziałem finansowym gminy lub związku międzygminnego¹¹.

¹⁰ Dz. U. z 2017 r. poz. 1392, z późn. zm.

Podstawowe działania gminy w programie

W celu przystąpienia do programu gmina (lub związek międzygminny):

- ✓ **zawiera umowę z podmiotem zainteresowanym tworzeniem mieszkań na wynajem o ograniczonym ustawowo czynszu,**
- ✓ **występuje do BGK z wnioskiem o udzielenie finansowego wsparcia na zasadach określonych w przepisach,**
- ✓ **po pozytywnym przejściu przez procedurę rozpatrywania wniosku zawiera z BGK umowę stanowiącą podstawę udzielenia finansowego wsparcia.**

W przypadku łączenia korzyści płynących z realizacji omawianego programu z programem „Mieszkanie na Start” gmina **wykonuje czynności związane z obsługą systemu dopłat do czynszu.**

Kluczowe korzyści wynikające z uczestnictwa w programie

- nowy instrument realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej, odciążający zasób komunalny;
- uzyskanie bezzwrotnego dofinansowania przedsięwzięcia służącego rozwojowi oferty mieszkaniowej na terenie gminy;
- możliwość łączenia korzyści płynących z realizacji programu z programem dopłat do czynszu „Mieszkanie na Start”;
- impuls proinwestycyjny i prodemograficzny w regionie – większa oferta mieszkań na wynajem o ograniczonym ustawowo czynszu:
- ✓ wsparcie członków lokalnej wspólnoty uzyskujących niższe dochody, mających trudności z samodzielnym zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych na rynku komercyjnym,
- ✓ zachęta do inwestowania i osiedlania się na terenie gminy;
- dobrowolność udziału w programie – nawiązanie przez inwestora współpracy z gminą lub związkiem międzygminnym warunkiem uzyskania bezzwrotnego wsparcia.

Szczegółowe informacje o programie dostępne są na stronie: <https://www.bgk.pl/samorzady/fundusze-i-programy/bezwrotne-wsparcie-budownictwa/>

Program wsparcia budownictwa komunalnego i wspomaganego w formule bezzwrotnego dofinansowania części kosztów przedsięwzięcia

Idea: bezzwrotne finansowe wsparcie z budżetu państwa na działania z zakresu rozwoju budownictwa komunalnego i wspomaganego.

Podstawa prawna: *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.*

Podmioty zaangażowane w realizację programu:

- podmiot operacyjnie odpowiedzialny za udzielanie bezzwrotnego wsparcia: Bank Gospodarstwa Krajowego,

¹¹ Ustawa wprowadza możliwość podwyższenia wsparcia o dodatkowe 5 punktów procentowych w przypadku przedsięwzięć rewitalizacyjnych oraz przedsięwzięć, w ramach których nie mniej niż 5% lokali mieszkalnych będzie przeznaczonych dla rodzin z dziećmi niepełnosprawnymi.

- beneficjenci bezzwrotnego wsparcia: gminy, związki międzygminne, powiaty, wskazane w ustawie spółki prawa handlowego, organizacje pożytku publicznego.

Finansowanie:

- bezzwrotne wsparcie udzielane ze środków budżetu państwa za pośrednictwem Funduszu Dopląt,
- budżet programu w latach 2018-2025 (łącznie z programem wsparcia gmin współpracujących z innymi podmiotami przy tworzeniu mieszkań na wynajem): do 6,21 mld zł.

Grupa docelowa lokatorów: gospodarstwa domowe uprawnione do najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, osoby wymagające wsparcia w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych w postaci mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń.

Charakterystyka tworzonego zasobu mieszkaniowego:

- lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy i lokale wynajmowane przez gminę gospodarowane na zasadach określonych w uchwale rady gminy,
- pozostałe lokale gospodarowane na zasadach im dedykowanych.

Podstawowe formy udziału gmin w programie:

- tworzenie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- udział w kosztach tworzenia przez towarzystwa budownictwa społecznego i spółki gminne lokali mieszkalnych wynajmowanych następnie gminie z prawem podnajmowania osobom fizycznym spełniającym warunki otrzymania lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

[Rola gminy w programie](#)

Gmina może skorzystać z bezzwrotnego wsparcia na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na tworzeniu:

- ✓ mieszkań komunalnych lub chronionych w wyniku:
 - budowy budynku,
 - remontu lub przebudowy budynku niemieszkalnego przeznaczonego na pobyt ludzi (albo jego części),
 - remontu lub przebudowy budynku mieszkalnego (albo jego części), wyłączonego z użytkowania ze względu na stan techniczny albo objętego zakazem użytkowania w sytuacjach wskazanych w ustawie,
 - zmiany sposobu użytkowania budynku albo jego części wymagającej dokonania remontu lub przebudowy,
 - kupna lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego,
 - kupna lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego, połączonego z remontem tych lokali lub budynku,
- ✓ w wyniku działań wskazanych w ustawie tymczasowych pomieszczeń, ogrzewalni, noclegowni lub schronisk dla bezdomnych (albo zwiększeniu powierzchni użytkowej pomieszczeń mieszkalnych w noclegowni lub schronisku),
- ✓ przez towarzystwo budownictwa społecznego lub spółkę gminną mieszkań wynajmowanych następnie gminie z prawem do podnajmowania osobom fizycznym spełniającym warunki otrzymania lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Ustawa dopuszcza ponadto możliwość ubiegania się o bezzwrotne wsparcie w związku z realizacją wskazanych ustawowo przedsięwzięć związkom gminnym, powiatom, wybranym spółkom prawa handlowego (z udziałem jednostek samorządu terytorialnego) oraz organizacjom pożytku publicznego.

Wysokość wsparcia waha się, w zależności od rodzaju przedsięwzięcia, od 35 do 55% kosztów tego przedsięwzięcia¹².

Podstawowe działania gminy w programie

W celu przystąpienia do programu gmina:

- ✓ **zawiera z towarzystwem budownictwa społecznego lub spółką gminną umowę** określającą m. in. udział gminy w kosztach przedsięwzięcia oraz prawo gminy do podnajmu tworzonych mieszkań osobom spełniającym warunki do przydziału mieszkania komunalnego (w przypadku gdy przedsięwzięcie polega na tworzeniu mieszkań wynajmowanych następnie gminie z prawem do podnajmowania osobom fizycznym),
- ✓ **występuje do BGK z wnioskiem o udzielenie finansowego wsparcia** na zasadach określonych w przepisach,
- ✓ po pozytywnym przejściu przez procedurę rozpatrywania wniosku **zawiera z BGK umowę** stanowiącą podstawę udzielenia finansowego wsparcia.

Kluczowe korzyści wynikające z uczestnictwa w programie

uzyskanie bezzwrotnego dofinansowania przedsięwzięcia służącego rozwojowi zasobu komunalnego;
wsparcie członków lokalnej wspólnoty uzyskujących niskie dochody, niemających możliwości samodzielnego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych;
dobrowolność udziału w programie.

Szczegółowe informacje o programie dostępne są na stronie: <https://www.bgk.pl/samorzady/fundusze-i-programy/bezzwrotne-wsparcie-budownictwa/>

Program dopłat do czynszu „Mieszkanie na Start”

Idea: dopłaty do czynszu najmu mieszkania nowo utworzonego lub poddanego działaniom rewitalizacyjnym w ramach współpracy inwestora z gminą.

Podstawa prawna: *ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania*¹³.

Podmioty zaangażowane w realizację programu:

- podmiot operacyjnie odpowiedzialny za zarządzanie środkami na dopłaty do czynszu: Bank Gospodarstwa Krajowego,

¹² Ustawa wprowadza możliwość podwyższenia wsparcia o dodatkowe 5 punktów procentowych w przypadku przedsięwzięć rewitalizacyjnych oraz przedsięwzięć, w ramach których nie mniej niż 5% lokali mieszkalnych będzie przeznaczonych dla rodzin z dziećmi niepełnosprawnymi.

¹³ Dz. U. poz. 1540.

- podmioty współpracujące przy realizacji programu: inwestorzy (podmioty realizujące inwestycje mieszkaniowe i wynajmujące mieszkania) oraz gminy (podmioty współpracujące z inwestorami, przyznające dopłaty do czynszu i pośredniczące w ich wypłacie).

Finansowanie:

- inwestycje mieszkaniowe realizowane ze środków pozyskanych przez inwestorów,
- dopłaty do czynszu pokrywane ze środków budżetu państwa – w okresie 2019-2028 do 16 mld zł.

Grupa docelowa lokatorów: najemcy mieszkań utworzonych lub poddanych działaniom rewitalizacyjnym w ramach współpracy inwestora z gminą (wybrani, co do zasady, w naborze zorganizowanym przez gminę lub spółkę gminną), uzyskujący dochody utrudniające samodzielne zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, posiadający zdolność czynszową i spełniający inne warunki ustawowe.

Charakterystyka tworzonego zasobu mieszkaniowego:

- mieszkania na wynajem objęte współpracą inwestorów z gminami w zakresie:
 - budowy budynku mieszkalnego,
 - przebudowy budynku, w wyniku której nastąpiła zmiana sposobu użytkowania z budynku niemieszkalnego na budynek mieszkalny,
 - remontu lub przebudowy budynku mieszkalnego znajdującego się na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji,
- nabór najemców prowadzony, co do zasady, przez gminy z uwzględnieniem uwarunkowanych lokalnie preferencji.

Formy udziału gmin w programie:

- współpraca z inwestorem, przyznawanie dopłat najemcom i pośrednictwo w ich wypłacie,
- realizacja przez spółki gminne (w tym towarzystwa budownictwa społecznego) inwestycji mieszkaniowych.

Rola gminy w programie

Gmina działa w ramach programu jako **podmiot mający kluczowy wpływ na sposób realizacji instrumentu na terenie jej właściwości, pośredniczący w relacjach** między osobami zainteresowanymi najmem mieszkań objętych możliwością stosowania dopłat a inwestorami oraz między Bankiem Gospodarstwa Krajowego, zarządzającym środkami finansowymi programu, a stronami umów najmu mieszkań.

W programie może uczestniczyć **każda zainteresowana gmina**¹⁴. Warunkiem udziału jest:

- nawiązanie współpracy z podmiotem realizującym na terenie gminy inwestycję mieszkaniową o profilu objętym programem, zainteresowanym realizacją takiej inwestycji lub dysponującym niezasiedlonymi mieszkaniami (przypadek mieszkań niezasiedlonych przed 1 stycznia 2019 r.),
- określenie warunków naboru najemców,
- respektowanie założeń programu.

Gmina może powierzyć niektóre czynności podejmowane w ramach programu **spółce gminnej**. Należą do nich zawarcie umowy z inwestorem oraz czynności związane z naborem najemców.

¹⁴ Ustawa różnicuje warunki dostępu do programu w zależności od terminu realizacji inwestycji mieszkaniowej i pierwszego zasiedlenia mieszkań będących przedmiotem tej inwestycji (przypadek mieszkań zasiedlonych przed 1 stycznia 2019 r. oraz niezasiedlonych przed tym dniem).

W dalszej części materiału zostaną przedstawione działania podejmowane przez gminy w ramach systemu dopłat w przypadku dotyczącym mieszkań niezasiedlonych przed 1 stycznia 2019 r. W przypadku mieszkań zasiedlonych przed tym dniem działania gminy ograniczają się do czynności związanych z zawarciem umowy w sprawie stosowania dopłat oraz procedurą stosowania dopłat (analogiczną do opisanej poniżej).

Podstawowe działania gminy w programie

W celu przystąpienia do programu gmina:

- ✓ określa w uchwale rady gminy o randze aktu prawa miejscowego:
 - zasady naboru najemców mieszkań objętych możliwością stosowania dopłat, położonych na terenie gminy,
 - obowiązującą na terenie gminy maksymalną wysokość parametrów zdolności czynszowej, czyli dochodu gospodarstwa domowego lub kaucji zabezpieczającej umowę najmu,
- ✓ dokonuje wyboru inwestora i zawiera z nim umowę dotyczącą inwestycji mieszkaniowej (zasady pozyskania inwestora ustala gmina).

W celu przystąpienia do realizacji procedury udzielania dopłat gmina:

- ✓ występuje do Banku Gospodarstwa Krajowego z wnioskiem o zawarcie umowy w sprawie stosowania dopłat, służącej zabezpieczeniu środków na dopłaty stosowane w związku z najmem wszystkich mieszkań objętych możliwością stosowania dopłat w ramach danej inwestycji mieszkaniowej,
- ✓ zawiera z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowę w sprawie stosowania dopłat,
- ✓ przeprowadza nabór kandydatów na najemców,
- ✓ przekazuje listę kandydatów na najemców inwestorowi w celu zawarcia przez niego umów najmu z osobami posiadającymi zdolność czynszową.

W ramach procedury stosowania dopłat gmina w szczególności:

- ✓ przyznaje dopłaty:
 - na pisemny wniosek najemcy lokalu objętego możliwością stosowania dopłat (położonego na terenie gminy), spełniającego warunki ustawowe,
 - w drodze decyzji wójta, burmistrza lub prezydenta miasta,
 - na okres do 15 lat,
- ✓ podejmuje inne czynności (w tym wydaje decyzje) mające wpływ na prawo do dopłat, w szczególności weryfikuje co roku spełnianie przez najemców warunków dochodowych uprawniających do dopłat,
- ✓ co miesiąc występuje do Banku Gospodarstwa Krajowego z wnioskiem o wypłatę środków na dopłaty i przekazuje je na rachunek wynajmującego.

zwiększenie się zakresu dostępnych gminie możliwości realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej bez konieczności angażowania w inwestycje mieszkaniowe środków własnych gminy;

elastyczne zasady uczestnictwa w programie możliwe do zaadaptowania w gminach o różnej sytuacji mieszkaniowej;

wiodąca rola w podejmowaniu kluczowych dla realizacji programu na terenie gminy **rozstrzygnięć** – wybór inwestora, możliwość angażowania w działania spółek gminnych, znaczący wpływ na sposób realizacji inwestycji mieszkaniowej i gospodarowanie mieszkaniami, przyznawanie dopłat;

impuls proinwestycyjny i prodemograficzny w regionie – zwiększenie liczby dostępnych mieszkań na terenie gminy:

- ✓ rozwiązanie problemów mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej pozbawionych dotąd oferty mieszkaniowej odpowiadającej ich potrzebom,
- ✓ znaczne odciążenie mieszkaniowego zasobu gminy – możliwość kierowania do nowych mieszkań najemców lokali komunalnych o stabilnej sytuacji dochodowej i tworzenia im szans na poprawę sytuacji osobistej,
- ✓ możliwość przyciągnięcia nowych mieszkańców – kluczowy wpływ na wybór najemców umożliwiający preferowanie w naborze przedstawicieli grup społecznych szczególnie istotnych dla rozwoju gminy,
- ✓ zwiększenie zainteresowania inwestowaniem na terenie gminy.

Szczegółowe informacje o programie dostępne są na stronie: <https://www.bgk.pl/osoby-fizyczne/mieszkanie-na-start/>

Beneficjenci programu

Gospodarstwa domowe o dochodach utrudniających samodzielne zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych.

Program „Mieszkanie+” wprowadza pakiet rozwiązań **gwarantujących wypełnienie luk w dostępie do mieszkań**. Umożliwią one stworzenie szerokiej i spójnej oferty mieszkań dostosowanej do możliwości finansowych **osób o różnych potrzebach mieszkaniowych**. Przewidziane w programie rozwiązania wyróżniają w szczególności:

- ✓ zróżnicowany charakter dostępu do mieszkań (programy powszechne oraz programy dedykowane konkretnym grupom adresatów),
- ✓ zachęty do podejmowania działań zmierzających do poprawy sytuacji finansowej rodziny,
- ✓ precyzyjne adresowanie mieszkań, umożliwiające przechodzenie najemców między zasobami powstałymi w ramach poszczególnych instrumentów w przypadku zmiany sytuacji finansowej rodziny,
- ✓ pomoc dla osób o szczególnych potrzebach mieszkaniowych, w tym znajdujących się na początku ścieżki zawodowej.

Osoba zainteresowana uzyskaniem pomocy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych w ramach M+ **może liczyć na wsparcie uwzględniające jej indywidualną sytuację osobistą i finansową**.

Lokal używany na zasadach najmu socjalnego

Beneficjenci: gospodarstwa domowe o najtrudniejszej sytuacji finansowej lub osobistej oraz osoby opróżniające dotychczas zamieszkiwany lokal na mocy wyroku sądu.

Akt określający warunki najmu:

- *ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*¹⁵,
- uchwała rady gminy w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Charakterystyka zasobu:

- umowa najmu socjalnego lokalu zawierana **na czas oznaczony**,
- warunki najmu określane lokalnie – w uchwale rady gminy w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustalane są m. in.:
 - **kryteria dochodowe** uprawniające do najmu socjalnego lokalu,
 - zasady przyznawania pierwszeństwa w naborze najemców,
- warunkiem najmu **brak tytułu prawnego do lokalu**,
- stawka czynszu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

Możliwość uzyskania informacji na temat najmu i dostępności lokali: urząd gminy.

Mieszkanie komunalne

Beneficjenci: gospodarstwa domowe o niskich dochodach spełniające warunki wskazane w uchwale rady gminy w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Akt określający warunki najmu:

- *ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*,
- uchwała rady gminy w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Charakterystyka zasobu:

- umowa najmu zawierana, co do zasady, **na czas nieoznaczony**,
- warunki najmu określane lokalnie – w uchwale rady gminy w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustalane są m. in.:
 - **kryteria** (przede wszystkim **dochodowe**) uprawniające do najmu,
 - zasady przyznawania pierwszeństwa w naborze najemców.

Możliwość uzyskania informacji na temat najmu i dostępności lokali: urząd gminy.

Mieszkanie chronione

Beneficjenci: osoby pełnoletnie, które ze względu na trudną sytuację życiową, wiek, niepełnosprawność lub chorobę potrzebują wsparcia w funkcjonowaniu w codziennym życiu, ale nie wymagają usług w zakresie świadczonego przez jednostkę całodobowej opieki.

Akt określający warunki skierowania do korzystania ze wsparcia w mieszkaniu chronionym: *ustawa z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej*¹⁶.

¹⁵ W tym kontekście należy przypomnieć, że 21 kwietnia 2019 r. wejdą w życie zmiany w *ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* mające istotny wpływ na sposób gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Charakterystyka zasobu:

- forma pomocy społecznej przygotowująca pod opieką specjalistów do prowadzenia samodzielnego życia lub wspomagająca w codziennym funkcjonowaniu,
- decyzja o skierowaniu do korzystania ze wsparcia w mieszkaniu chronionym wydawana, co do zasady, **na czas określony**.

Możliwość uzyskania informacji na temat zasad korzystania z omawianego wsparcia: urząd gminy, urząd powiatu, biuro organizacji pożytku publicznego prowadzącej takie mieszkania.

Mieszkanie na wynajem o umiarkowanym czynszu

Beneficjenci: gospodarstwa domowe o niższych dochodach spełniające warunki ustawowe.

Akt określający warunki najmu: *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.*

Charakterystyka zasobu:

- **lokale mieszkalne na wynajem** powstałe w ramach współpracy gminy lub związku międzygminnego z innym podmiotem,
- umowa najmu **na czas oznaczony**, nie krótszy niż 5 lat,
- lokale mieszkalne nie mogą być wyodrębniane na własność,
- **najemcy wskazywani przez gminę** (lub związek), spełniający warunki ustawowe:
 - **brak tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego** w tej samej miejscowości,
 - **kryterium dochodowe** określone w art. 30 ust. 1 pkt 3 *ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*,
 - preferencje dla osób będących aktualnie najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy
- **czynsz w skali roku nie może przekroczyć 4% wartości odtworzeniowej lokalu.**

Możliwość uzyskania informacji na temat najmu i dostępności lokali: urząd gminy.

Mieszkanie społeczne czynszowe

Beneficjenci: gospodarstwa domowe o średnich dochodach spełniające warunki ustawowe.

Akt określający podstawowe warunki najmu: *ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.*

Charakterystyka zasobu:

- **lokale mieszkalne na wynajem lub** lokale mieszkalne, do których ustanowione zostanie **spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu**,
- lokale mieszkalne nie mogą być wyodrębniane na własność,
- najemcy spełniający warunki ustawowe:
 - **brak tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego** w tej samej miejscowości,
 - **kryterium dochodowe** – limity dochodowe uzależnione od rodzaju finansowania kosztów budowy lokalu, określone w art. 30 ust. 1 pkt 2-3 *ustawy*,

¹⁶ Dz. U. z 2018 r. poz. 1508, z późn. zm.

- najem może być uzależniony od **zwrotnej partycypacji** najemcy w kosztach budowy lokalu mieszkalnego (pokrywającej do 30% tych kosztów),
- **czynsz w skali roku nie może przekroczyć**, w zależności od rodzaju finansowania kosztów budowy lokalu, **4% lub 5% wartości odtworzeniowej lokalu**.

Możliwość uzyskania informacji na temat najmu i dostępności lokali: urząd gminy, biuro towarzystwa budownictwa społecznego, spółdzielni mieszkaniowej lub spółki gminnej gospodarującej tego typu lokalami.

Mieszkanie na wynajem z możliwością uzyskania prawa własności

Beneficjenci: gospodarstwa domowe posiadające zdolność czynszową.

Charakterystyka zasobu:

- **mieszkania na wynajem z opcją dojścia do własności** przez najemcę dostępne dla osób posiadających zdolność czynszową, powstałe w ramach programu budowy dostępnych mieszkań na wynajem,
- w przypadku liczby zainteresowanych najmem przewyższającej liczbę dostępnych mieszkań o najmie przesądzają **uwarunkowane lokalnie preferencje** (ustalane przez PFR Nieruchomości S.A. we współpracy z samorządami gminnymi),
- **czynsz** ustalany na zasadach rynkowych (z uwagi na spodziewany niższy koszt budowy, co do zasady, **na poziomie niższym niż przeciętne stawki czynszu** funkcjonujące na lokalnym rynku).

Możliwość uzyskania informacji na temat najmu i dostępności lokali: PFR Nieruchomości S.A., urząd gminy.

Dodatkowe wsparcie dla najemców: dopłaty do czynszu¹⁷

Beneficjenci: gospodarstwa domowe o dochodach utrudniających samodzielne zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, posiadające zdolność czynszową i spełniające inne warunki ustawowe.

Akt określający warunki uzyskania dopłat: *ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.*

Charakterystyka zasobu:

- **mieszkania na wynajem objęte współpracą inwestorów z gminami** (powstałe w ramach M+ lub poza programem),
- **nabór najemców prowadzony**, co do zasady, przez gminy **z uwzględnieniem uwarunkowanych lokalnie preferencji**.

Charakterystyka wsparcia:

- beneficjentami **najemcy nowych mieszkań objętych współpracą inwestorów z gminami**, spełniający **warunki** ustawowe (**dochodowe, majątkowe, związane z użytkowaniem mieszkania**), w tym:
 - osiągający dochody na poziomie utrudniającym samodzielne zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych,
 - nieposiadający tytułu własności lub współwłasności innego mieszkania,
 - zamieszkujący mieszkanie objęte prawem do dopłat,
- dopłaty przyznawane **maksymalnie na okres 15 lat** w drodze decyzji organu wykonawczego gminy,
- **wysokość dopłaty uzależniona od przeciętnych kosztów budowy** lokali mieszkalnych na terenie gminy **oraz tzw. powierzchni normatywnej mieszkania**, zależnej od liczby osób w gospodarstwie domowym,

¹⁷ Ubieganie się o dopłaty do czynszu będzie możliwe od 1 stycznia 2019 r.

- **coroczna weryfikacja** spełniania kryterium dochodowego.

Możliwość uzyskania informacji na temat dostępności wsparcia: urząd gminy.

Kontakt w sprawie programu

W przypadku pytań i wątpliwości dotyczących programu „Mieszkanie+” uprzejmie prosimy o przesyłanie ich na adres: m+@miir.gov.pl lub kontakt z operatorami poszczególnych instrumentów, wskazanymi na dedykowanych im stronach internetowych.