



Warszawa, 12 sierpnia 2016 r.

SNB-3-6/13/2016

**Szanowny Pan
Kazimierz SMOLIŃSKI**

**Sekretarz Stanu
Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa
ul. Chałubińskiego 4/6
00-928 Warszawa**

W nawiązaniu do przesłanego do konsultacji społecznej, przy piśmie z dnia 29 czerwca 2016 r. znak DM.II.0210.1.2016.MTM.4, które otrzymaliśmy 27 lipca 2016 r., projektu uchwały Rady Ministrów w sprawie przyjęcia „Narodowego Programu Mieszkaniowego” Stowarzyszenie Nowoczesne Budynki pragnie ustosunkować się do przedstawionych propozycji.

UWAGI SZCZEGÓŁOWE

1) dot. części IV „Realizacja programu” pkt 1A „Wprowadzenie kompleksowych zmian prawnych usprawniających proces inwestycyjno-budowlany (Kodeks budowlany):

a) proponuje się rozważenie utrzymania dotychczasowego poziomu inwestycji w oparciu o decyzje Warunków zabudowy lub ewentualne zaproponowanie instrumentów alternatywnych w stosunku do miejscowych planów, tak, aby nie doprowadzić do spadku liczby inwestycji na terenach niepokrytych planami miejscowymi

Uzasadnienie:

Zaproponowane w dokumencie rozwiązania poddają w wątpliwość możliwość łatwego lokalizowania inwestycji w oparciu o decyzje Warunków zabudowy.

b) proponuje się wprowadzenie terminów ustawowych na dokonanie określonych czynności, bez możliwości ich przedłużania i przywracania

Uzasadnienie:

Ewentualne zwiększenie udziału społeczności lokalnej w podejmowaniu dyspozycji przestrzennych powinno dokonywać się w sposób przejrzysty, niepowodujący nadmiernych opóźnień w realizacji inwestycji.

c) proponuje się precyzyjne ustalenie zasad postępowania stron, tak, aby strona, która wszczęła nieuzasadnione postępowanie i w konsekwencji naraziła inwestora na straty ponosiła odpowiedzialność finansową za swoje działanie

Uzasadnienie:

Propozycja ma na celu ograniczenie przypadków, w których udział organizacji społecznych służy jedynie przedłużeniu postępowania, a w konsekwencji wydłuża proces inwestycyjny.

d) proponuje się wprowadzenie kar finansowych z tytułu niewywiązywania się przez organy administracji z obowiązków na nie nałożonych

Uzasadnienie:

Propozycja ma na celu zwiększenie skuteczności mechanizmów pozwalających kontrolować wydawanie decyzji administracyjnych w terminach ustawowych. Funkcjonujący mechanizmem kary za zwłokę w wydaniu pozwolenia na budowę w kwocie 500 złotych dziennie należy odnieść do innych wydawanych decyzji administracyjnych.

e) proponuje się rozważenie nie wprowadzania zwiększenia udziału lokalnych społeczności w procesie podejmowania decyzji planistycznych,

Uzasadnienie:

Zachodzi obawa, iż zwiększenie udziału lokalnych społeczności może wpłynąć na zwiększenie uznaniowości, kosztem ograniczeń w stosowaniu podejścia ekonomicznego do wykonywania planów.

f) proponuje się wprowadzenie procedur planistycznych z inicjatywy inwestora z zachowaniem wszystkich etapów i kryteriów uzgodnień i konsultacji właściwych dla dotychczasowych procesów

Uzasadnienie:

Propozycja ma na celu usprawnienie procesów inwestycyjnych.

g) proponuje się wzmocnienie znaczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego (SKO) poprzez ustalenie mechanizmów wydawania decyzji w terminach ustawowych

Uzasadnienie:

Propozycja ma na celu wzmocnienie roli Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

h) proponuje się doprecyzowanie warunków powszechnego stosowania szczególnego trybu administracyjnego w odniesieniu do inwestycji mieszkaniowych, pod warunkiem dopuszczenia realizacji takich inwestycji na mocy przepisów planowania i zagospodarowania przestrzennego

Uzasadnienie:

Proponowane podejście do wykorzystania szybkiej ścieżki ma na celu zapewnienie efektywnych warunków dla realizacji inwestycji mieszkaniowych.

2) dot. części IV „Realizacja programu” pkt 1B „Zmiana regulacji określających zasady funkcjonowania rynku najmu: racjonalizacja zasad gospodarowania zasobem mieszkań komunalnych”:

proponuje się wprowadzenie zmian w ustawie o ochronie praw lokatorów poprzez usunięcie: wymogu zawierania umów najmu okazjonalnego w formie aktu notarialnego oraz składania przez właściciela innego lokalu, do którego miałby wyprowadzić się najemca, oświadczenia o wyrażeniu zgody na zamieszkanie najemcy i osób z nim zamieszkujących w lokalu wskazanym w oświadczeniu, w formie oświadczenia z podpisem notarialnie poświadczonym

Uzasadnienie:

Propozycja ma na celu ograniczenie kosztów takiego najmu.

3) dot. części IV „Realizacja programu” pkt 1C „Rozwój spółdzielczości mieszkaniowej w segmencie dostępnych mieszkań – aktywizacja nowego budownictwa lokatorskiego”

proponuje się ustalenie warunków równowagi wspierania pozyskiwania mieszkań w ofercie deweloperskiej oraz w wyniku przekształceń lokali lokatorskich na lokale własnościowe.

Uzasadnienie:

Propozycja ma na celu wyeliminowanie nieuzasadnionych preferencji.

4) dot. części IV „Realizacja programu” pkt 1D „Pakiet Mieszkanie Plus: Zwiększenie podaży mieszkań o umiarkowanych cenach i czynszach przez bezpośrednią aktywność inwestycyjną narodowego operatora mieszkaniowego, realizowaną w szczególności przy wykorzystaniu nieruchomości Skarbu Państwa, w ramach systemu wynajmu mieszkań, w tym z opcją docelowego przeniesienia prawa własności

proponuje się ustalenie funkcji narodowego operatora mieszkaniowego, bez naruszania zasad konkurencyjności oraz postawienie obowiązku spełniania przepisów Kodeksu urbanistyczno-budowlanego oraz innych przepisów związanych z działalnością inwestycyjną, a także określenie rynkowych instrumentów wsparcia finansowego

Uzasadnienie:

Operator narodowy nie powinien być traktowany w gospodarce rynkowej w inny, uprzywilejowany sposób. Przy kwalifikowaniu do niezdolności kredytowej, a jedynie zdolności do uzyskania mieszkania w ramach NFM należy brać pod uwagę kryteria, które pozwolą na weryfikację stanu majątkowego potencjalnych nabywców, również z uwzględnieniem oceny zamożności takich osób po upływie określonego czasu. Analogicznie, jak ma to miejsce w przypadku najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy. Wysokość czynszu powinna być uzależniona od aktualnych dochodów osób zajmujących mieszkania. Uzyskanie mieszkania powinno być połączone z zakazem podnajmu. Budownictwo mieszkaniowe realizowane w ramach polityki społecznej (każde na 8% VAT) powinno być realizowane w uproszczonej ścieżce, jednakowej dla wszystkich (prywatnych inwestorów i państwowych). Przekazanie nieruchomości pod budowę mieszkań na wynajem, w tym z opcją dochodzenia do własności, na rzecz funduszu inwestycyjnego, powinno odbywać się z uwzględnieniem rzeczywistych cen rynkowych. Potencjał istniejących przedsiębiorstw jest na tyle wystarczający, aby poprzez udział w Narodowym Programie Mieszkaniowym, nie generować potrzeby przeznaczania środków na budowę nowych struktur obsługi systemu.

**5) dot. części IV „Realizacja programu” pkt 1E „Pakiet „Mieszkanie PLUS”:
Uruchomienie kompleksowego programu wsparcia społecznego budownictwa
czynszowego, uwzględniającego dostępne instrumenty wsparcia i efekty zmian
planowanych w otoczeniu regulacyjnym”**

proponuje się rozważenie silniejszego włączenie sektora prywatnego (deweloperów) w tworzenie społecznego budownictwa mieszkaniowego np. w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

Uzasadnienie:

Propozycja ma na celu umożliwienie włączenia w tworzenie społecznego budownictwa czynszowego szerokiego grona podmiotów działających na rynku. Realizacja społecznego budownictwa powinna odbywać się na równych zasadach.

**6) dot. części IV „Realizacja programu” pkt 1F „Pakiet „Mieszkanie PLUS”: Wsparcie
systematycznego oszczędzania na cele mieszkaniowe”**

a) proponuje rozważenie ustalenia większych preferencji dla osób kupujących nowe mieszkania lub budujących dom, niż ponoszących wydatki remontowe,

b) proponuje się utrzymanie obecnego zasilenia z budżetu państwa na realizację programów mieszkaniowych oraz zwiększenie wydatków państwa na dofinansowanie Indywidualnych Kont Mieszkaniowych.

Uzasadnienie:

Propozycje mają na celu wzmocnienie skutków działania programu.

7) dot. części IV „Realizacja programu” pkt 1G „Wspieranie mniej zamożnych gospodarstw domowych w ponoszeniu wydatków związanych zaspokajaną potrzebą mieszkaniową”

a) proponuje się utrzymanie formuły dodatków mieszkaniowych do wynajmu mieszkań na wolnym rynku, jako podstawowego sposobu wsparcia osób niemogących zapewnić sobie samodzielnie mieszkania

Uzasadnienie:

Proponuje się nie rezygnowanie z rozwiązań sprawdzających się dobrze w praktyce.

8) dot. części IV „Realizacja programu” pkt 1H „Wsparcie realizacji przedsięwzięć termomodernizacyjnych i remontowych, w tym, jako jeden z aspektów zintegrowanych projektów rewitalizacji, przywracających funkcje mieszkaniowe na obszarach zurbanizowanych i zdegradowanych społecznie”

a) proponuje się zapewnienie równego dostępu do środków na efektywność energetyczną budynków tak dla budynków istniejących, jak i nowo budowanych,

b) proponuje się, aby zapewnić równy dostęp do środków europejskich do budowy infrastruktury dla deweloperów prywatnych oraz NOM.

Uzasadnienie:

Propozycje mają na celu zapewnienia równorzędnych warunków wsparcia, zgodnie z występującymi potrzebami technicznymi.

9) dot. części IV „Realizacja programu” pkt 1I „Polityka senioralna: jakościowa i ilościowa optymalizacja zasobów mieszkaniowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą stosownie do specyfiki wyzwań zmieniającej się struktury wiekowej społeczeństwa”

a) proponuje się, aby regulacje prawne zapewniające przystosowanie budynków do potrzeb osób niepełnosprawnych, uwzględniały optymalizację kosztów tego przystosowania, proponuje się rozważenie ustalenia obowiązku adresowanego do części wspólnych oraz najniższych kondygnacji,



b) proponuje się rozważenie wprowadzenia automatycznego zwolnienia z obowiązku spełniania wymogu urządzania placu zabaw czy odpowiedniej ilości miejsc postojowych - w przypadku budynków dostosowanych do potrzeb i możliwości osób starszych,

c) proponuje się rozważenie wprowadzenia mechanizmów wsparcia, z budżetu państwa, budownictwa mieszkaniowego dla seniorów

Uzasadnienie:

Propozycje mają na celu wzmocnienie instrumentów sprzyjających powstawaniu zasobów mieszkaniowych, dostosowanych do potrzeb i możliwości osób starszych.

Pozostaję z poważaniem,

Rafał Finster

Prezes Zarządu SNB