Chełmno, 2022-09-16

Sz.P. Grzegorz Puda

Minister Funduszy i Polityki Regionalnej

Ul. Wspólna 2/4, 00-926 Warszawa

**Dotyczy: propozycji zmiany Ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. z 2021 r. poz. 2224, z 2022 r. poz. 807, 1561)   
w zakresie artykułu 30 ust. 1 pkt 2 i 2a oraz Ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2022 r., poz. 377) w zakresie artykułu 7a ust.1 pkt 2 tj. wysokości kryteriów dochodowych do otrzymania mieszkania z zasobu społecznej inicjatywy mieszkaniowej**

W związku ze wzrostem zainteresowania osób średnio zarabiających wynajmem lokali mieszkalnych z zasobów społecznych inicjatyw mieszkaniowych jako Związek Miast Polskich rekomendujemy rozważenie propozycji zmiany kryteriów dochodowych do otrzymania mieszkania z zasobów w/w spółek SIM **tj. zmianę Ustawy z dnia 26 października 1995 r.   
o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. z 2021 r. poz. 2224, z 2022 r. poz. 807, 1561) w zakresie artykułu 30 ust. 1 pkt 2 i 2a oraz Ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r.   
o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2022 r., poz. 377) w zakresie art. 7a ust. 1 pkt 2 zgodnie z propozycją poniżej.**

**UZASADNIENIE**

Wzrost stóp procentowych, najniższego wynagrodzenia, inflacja, jak również zmniejszająca się liczba osób posiadających zdolność kredytową na zakup własnego mieszkania, to główne przyczyny propozycji zmian. Z informacji uzyskanych od deweloperów wynika, że znaczna część osób, które planowały zakup mieszkań na kredyt, nie zostało pozytywnie zweryfikowanych przez Banki, przez co nie są w stanie zaspokoić swoich potrzeb lokalowych kupując mieszkania na wolnym rynku. Dzięki ofercie w postaci mieszkań na wynajem, w tym społecznemu budownictwu czynszowemu istnieje szansa na pomoc w zaspokojeniu ich oczekiwań w w/w zakresie.

Poniżej przedstawiamy kryteria dochodowe uprawniające do otrzymania lokalu mieszkalnego z zasobów SIM wraz z propozycją zmian.

obecna treść art. 30 ust. 1 pkt 2 w/w Ustawy

*średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r., w przypadku, gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 lub w art. 29a ust. 1, lub wybudowanego przy udziale finansowania zwrotnego, w przypadku, gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 29 ust. 2b,* ***nie przekracza 1,3 ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny****, więcej niż o: a) 5% w jednoosobowym gospodarstwie domowym, b) 55% w dwuosobowym gospodarstwie domowym, c) dalsze 35% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.*

proponowana treść art. 30 ust. 1 pkt 2 w/w Ustawy

*średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r.,   
w przypadku, gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 lub w art. 29a ust. 1, lub wybudowanego przy udziale finansowania zwrotnego, w przypadku, gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 29 ust. 2b,* ***nie przekracza 1,6 ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej   
w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny****, więcej niż o: a) 5% w jednoosobowym gospodarstwie domowym, b) 55% w dwuosobowym gospodarstwie domowym, c) dalsze 35% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.*

obecna treść art. 30 ust. 1 pkt 2a w/w Ustawy

*średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego lub przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. w innych przypadkach, niż wskazane w pkt 2, nie przekracza:*

*a) 100% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,*

*b) 145% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,*

*c) 175% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,*

*d) 205% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,*

*e) 205% w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 35% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym – iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, oraz współczynnika 1,2.*

proponowana treść art. 30 ust. 1 pkt 2a w/w Ustawy

*średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego lub przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. w innych przypadkach, niż wskazane w pkt 2, nie przekracza:*

*a) 125% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,*

*b) 170% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,*

*c) 200% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,*

*d) 230% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,*

*e) 230% w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 35% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym – iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, oraz współczynnika 1,2.*

Ponadto konieczna jest zmiana kryteriów dochodowych określonych w art. 7a ust.1 pkt 2 Ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2022 r., poz. 377). Ustawa ma zastosowanie jeśli korzysta się z Funduszu Dopłat.

obecna teść art. 7a ust 1 pkt 2 w/w Ustawy

*średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, nie przekracza:*

*a) 75% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,*

*b) 105% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,*

*c) 145% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,*

*d) 170% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,*

*e) 170% w gospodarstwie domowym większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 35% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym – iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, oraz współczynnika 1,2.*

proponowana treść 7a ust. 1 pkt 2 w/w Ustawy

*średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, nie przekracza:*

*a) 95% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,*

*b) 125% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,*

*c) 155% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,*

*d) 180% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,*

*e)180% w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe   
35% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym – iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej   
w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, oraz współczynnika 1,2.*

Na posiedzeniu Komisji ds. mieszkalnictwa Związku Miast Polskich, które odbyło się 16.09.2022 r. w Chełmnie, po analizie sytuacji mieszkaniowej w miastach w Polsce, a także po wymianie opinii i informacji pomiędzy uczestnikami spotkania zwracamy się z prośbą o zmianę art. 30 ust 1 pkt 2 i 2a Ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. z 2021 r. poz. 2224, z 2022 r. poz. 807, 1561) w zakresie artykułu 30 ust 1 pkt. 2 i 2a, co w znacznym stopniu poprawni dostępność mieszkań na wynajem dla osób, których krąg się zwiększył z uwagi na pogorszenie ich zdolności kredytowej z powodu sytuacji ekonomicznej w Polsce uzależnionej od sytuacji ogólnoświatowej i innych czynników, których nie byliśmy w stanie przewidzieć jak wojna w Ukrainie i kryzys na rynku paliw.

Marcin Skwierawski

Przewodniczący Komisji Gospodarki Mieszkaniowej

Związku Miast Polskich