



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
V kadencja

Druk nr 1508

Warszawa, 26 stycznia 2007 r.

Pan
Marek Jurek
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Na podstawie art. 32 regulaminu Sejmu my, niżej podpisani Posłowie na Sejm RP, składamy projekt ustawy:

**- o zmianie ustawy o finansowym
wspieraniu rodzin w nabywaniu własnego
mieszkania.**

Do reprezentowania wnioskodawców w pracach nad projektem ustawy upoważniamy pana posła Janusza Kołodzieja.

(-) Przemysław Andrejuk; (-) Witold Bałazak; (-) Krzysztof Bosak;
(-) Edward Ciągło; (-) Andrzej Fedorowicz; (-) Witold Hatka; (-) Jan
Jarota; (-) Janusz Kołodziej; (-) Arnold Masin; (-) Leszek Murzyn;
(-) Stanisław Papież; (-) Radosław Parda; (-) Daniel Pawłowiec;
(-) Szymon Pawłowski; (-) Elżbieta Ratajczak; (-) Bogusław Sobczak;
(-) Antoni Sosnowski; (-) Stanisław Zadora.

USTAWA

z dnia 2007 r.

o zmianie ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania

Art. 1. W ustawie z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania (Dz. U. Nr 183, poz. 1354) w art. 2 pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) średni wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych – iloczyn współczynnika 1,3 oraz średniej arytmetycznej dwóch ostatnio ogłoszonych wartości wskaźnika, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 i Nr 69, poz. 626 oraz z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833), obowiązujących dla gminy, na terenie której położony jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, na który ma być udzielony kredyt preferencyjny;”.

Art. 2. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia.

Uzasadnienie

Przedłożony projekt nowelizacji ustawy z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania zawiera wyłącznie zmianę polegającą na zwiększeniu średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, poprzez zastosowanie mnożnika w wysokości 1,3. Celem proponowanej zmiany jest dostosowanie ustawowego limitu dotyczącego maksymalnej ceny lokalu mieszkalnego/kosztu budowy domu jednorodzinnego do aktualnych i prognozowanych w najbliższych latach uwarunkowań rynku nieruchomości mieszkalnych.

Podstawowym celem wprowadzenia do ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania wskaźnika ograniczającego cenę/koszt nieruchomości mieszkalnych finansowanych za pomocą preferencyjnego kredytu mieszkaniowego było zagwarantowanie tego, aby dopłaty do oprocentowania kredytu dotyczyły wyłącznie mieszkań o przeciętnym standardzie cenowym, dostępnych dla rodzin decydujących się na zakup często pierwszej nieruchomości i nie posiadających środków na zakup mieszkania na w pełni komercyjnych warunkach. Ograniczenia kosztowe oraz powierzchniowe były podstawowymi kryteriami mającymi zapewniać, zgodnie z zamierzeniami ustawodawcy, adresowanie programu do rodzin, które z pewnym wsparciem państwa będą w stanie obsługiwać kredyt mieszkaniowy zaciągnięty na zakup/budowę niedrogiego mieszkania o przeciętnym standardzie.

Wskaźnik stanowiący obecnie podstawę określenia górnego limitu ceny/kosztu, opierający się średniej arytmetycznej dwóch ostatnio ogłoszonych wartości wskaźnika 1m² wartości odtworzeniowej lokalu w gminie na terenie której położona jest kredytowana nieruchomość, bezpośrednio bazuje na wynikach badań prowadzonych przez GUS odnośnie przeciętnych kosztów budowy mieszkań w budownictwie wielorodzinnym - podstawą dla wojewodów są dane gromadzone na podstawie kwestionariusza GUS o symbolu B-09. W okresie opracowania rządowego projektu ustawy informacja o przeciętnych kosztach budowy w budownictwie jednorodzinnym za poprzedni rok (kosztach przeciętnych, a więc uwzględniających również duży odsetek mieszkań oddawanych do użytkowania w segmencie mieszkań o ponadprzeciętnym standardzie wykończenia, mieszkań luksusowych, mieszkań w bardzo atrakcyjnych lokalizacjach etc.) mogła jak się wydawało stanowić podstawę dla ustalenia limitu cenowego/kosztowego dla mieszkań, które z założenia powinny być finansowane kredytem preferencyjnym.

Korekty w tym względzie nie wprowadził również Parlament. Przemawiało za tym poszerzenie w toku prac parlamentarnych możliwości wykorzystania kredytu o finansowanie transakcji na rynku wtórnym w połączeniu z faktem, że wskaźnik opierający się na całkowitych (w tym zawierających cenę gruntu) przeciętnych kosztach w budownictwie

wielorodzinnym znajdował potwierdzenie w ofercie mieszkaniowej tego segmentu rynku mieszkaniowego, który stanowił założony przez ustawodawcę przedmiot kredytowania¹.

Obserwowana w ostatnich miesiącach wysoka dynamika wzrostu cen obserwowana na największych rynkach mieszkaniowych w Polsce jest już jednak w warunkach wysokiego popytu nie tyle spowodowana radykalnym podwyższeniem kosztów budowy mieszkań, co przede wszystkim cenami uwzględniającymi coraz wyższe marże zysku deweloperów i podążającymi za ogólnym trendem rosnącymi cenami mieszkań na rynku wtórnym. Z tego też względu limit opierający się wyłącznie na przeciętnych kosztach budowy wszystkich mieszkań realizowanych w budownictwie wielorodzinnym z każdym miesiącem w coraz większym stopniu odbiega od poziomu cen na rynku mieszkaniowym. W praktyce obecny limit ustawowy minimalizuje zakres oferty rynku mieszkaniowego w większych miastach, która może być przedmiotem transakcji finansowanych preferencyjnym kredytem z dopłatami do oprocentowania. Porównanie cen mieszkań w kilku największych miastach Polski wskazuje, że wzrost cen w okresie od stycznia do października 2006 r. (pierwszy miesiąc wejścia przepisów ustawy w życie) wynosił w zależności od lokalizacji przeciętnie od 30% do nawet 60%. Nawet zakładając spadek tej dynamiki w przyszłym roku analitycy rynku są zgodni, że trend wzrostowy nadal będzie kontynuowany.

Utrzymanie limitu cenowego na dotychczasowym poziomie powoduje w tych warunkach znaczne zmniejszenie dostępności lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych spełniających ustawowe kryterium cenowe. W praktyce oznacza zawężenie kręgu potencjalnych odbiorców finansowego wsparcia i zagrożenie dla satysfakcjonującego zrealizowania podstawowego celu ustawy, jakim było wspieranie rodzin w pozyskiwaniu dostępnych cenowo mieszkań stanowiących dla tych rodzin ich pierwsze lokum.

Celem proponowanej zmiany nie jest bynajmniej "nadażenie" za wzrostem cen na rynku mieszkaniowym we wszystkich lokalizacjach i we wszystkich segmentach mieszkań oferowanych na tym rynku. Biorąc pod uwagę zakładane adresowanie programu proponowana korekta oznacza w praktyce, że możliwym przedmiotem kredytowania będą mieszkania o cenie odpowiadającej przeciętnym kosztom budowy wszystkich mieszkań w budownictwie wielorodzinnym, powiększona o teoretyczną marżę zysku dewelopera na poziomie ok. 30%. Porównanie limitów cenowych uwzględniających proponowaną korektę (podwyższenie obecnej wielkości o 30%) z ofertą rynku mieszkaniowego daje podstawy dla uznania proponowanej zmiany za uzasadnioną. Oczywiście znaczna część mieszkań nadal nie będzie mogła być przedmiotem finansowania

¹ Warto zauważyć, że wskaźniki analogicznie opierające się na tych samych danych GUS o kosztach przeciętnych w całym budownictwie wielorodzinnym (uwzględniających również koszty budowy w wyższych segmentach cenowych) są nadal podstawą ustalania wymiaru wsparcia gospodarstw domowych w ramach ulg mieszkaniowych (obecnie już tylko na zasadach praw nabytych) czy wysokości premii gwarancyjnej przysługującej właścicielom likwidowanych księżeczek mieszkaniowych.

kredeytem preferencyjnym, co było jednak - jak wskazano już powyżej - integralnym założeniem ustawodawcy leżącym u podstaw adresowania programu finansowanego z budżetu państwa wyłącznie do rodzin, których aspiracje mieszkaniowe są z konieczności (brak środków) ograniczone.

Ocena Skutków Regulacji

Wejście w życie projektowanych regulacji nie spowoduje skutków finansowych dla budżetu państwa i nie pociąga za sobą obciążeń dla budżetów jednostek samorządu terytorialnego. Skutkiem zaniechania korekty parametru ustawowego będzie zmniejszenie zakładanej pierwotnie liczby udzielonych kredytów preferencyjnych objętych dopłatami (w praktyce ograniczenie możliwości wykorzystania wsparcia wyłącznie do mniejszych miast), wpływające na zmniejszenie obciążeń budżetu w stosunku do skutków finansowych oszacowanych przez rząd na etapie przygotowania projektu ustawy o finansowym wsparciu. Proponowane zwiększenie ustawowego limitu cenowego jest *de facto* warunkiem realizacji akcji kredytowej na poziomie zbliżonym do skali zakładanej w pierwotnym przedłożeniu rządowym, powodując jedynie utrzymanie wydatków budżetu państwa na wcześniej oszacowanym poziomie.

Projektowana nowelizacja przyniesie pozytywne skutki dla gospodarki i funkcjonowania rynku pracy. Będąc praktyczną konsekwencją proponowanej zmiany parametru ustawowego otwarcie możliwości korzystania z programu wsparcia na terenach większych miast stwarza dopiero realną szansę zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez rodziny w ośrodkach aktywnych gospodarczo, o największych możliwościach znalezienia pracy, dających szansę dalszego rozwoju zawodowego i poprawy warunków dochodowych w kolejnych latach. Korekta parametru pozwoli również w znacznie większym stopniu niż obecnie finansować za pomocą preferencyjnych kredytów mieszkania pochodzące z oferty rynku pierwotnego, dając szansę uzyskania proinwestycyjnego efektu programu wsparcia (rozwój nowego budownictwa mieszkaniowego, większe wpływy generowane do budżetu z tego tytułu), zakładanego przez rząd w pierwotnej propozycji legislacyjnej.

Projekt ustawy jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

Warszawa, 5 lutego 2007 r.

BAS-WAEM-297/07

Pan
Marek Jurek
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Opinia prawna

w sprawie zgodności z prawem Unii Europejskiej poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Janusz Kołodziej)

Na podstawie art. 34 ust. 9 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 r. - Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (M.P. z 2002 r. Nr 23, poz. 398, ze zmianami) sporządza się następującą opinię:

1. Przedmiot projektu ustawy

Przedstawiony projekt ustawy przewiduje zmianę art. 2 pkt 7 ustawy z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania (Dz. U. Nr 183, poz. 1354). Zmiana dotyczy definicji pojęcia „średni wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych” poprzez wprowadzenie mnożnika 1,3. Spowoduje to zwiększenie średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych i w konsekwencji podniesienie ustawowego limitu dotyczącego m.in. maksymalnej ceny zakupu lokalu mieszkalnego lub budowy domu jednorodzinnego, na który jest udzielany kredyt preferencyjny.

Proponowana ustawa ma wejść w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia.

2. Stan prawa wspólnotowego w materii objętej projektem ustawy

Kwestie stanowiące przedmiot projektu ustawy nie są regulowane prawem Unii Europejskiej.

3. Analiza przepisów projektu pod kątem ustalonego stanu prawa wspólnotowego

Prawo Unii Europejskiej nie reguluje kwestii zawartych w przepisach opiniowanego projektu.

4. Konkluzja

Przedmiot projektu ustawy o zmianie ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania nie jest objęty zakresem prawa Unii Europejskiej.

Sporządził: Zespół Prawa Europejskiego

Akceptował: Dyrektor Biura Analiz Sejmowych

Michał Królikowski

Warszawa, 5 lutego 2007 r.

BAS-WAEM-298/07

Pan
Marek Jurek
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Opinia prawna

w sprawie stwierdzenia – w trybie art. 95a ust. 3 Regulaminu Sejmu – czy poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Janusz Kołodziej) jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej

Przedstawiony projekt ustawy przewiduje zmianę art. 2 pkt 7 ustawy z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania (Dz. U. Nr 183, poz. 1354). Zmiana dotyczy definicji pojęcia „średni wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych” poprzez wprowadzenie mnożnika 1,3. Spowoduje to zwiększenie średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych i w konsekwencji podniesienie ustawowego limitu dotyczącego m.in. maksymalnej ceny zakupu lokalu mieszkalnego lub budowy domu jednorodzinnego, na który jest udzielany kredyt preferencyjny.

Przedmiot projektu ustawy nie jest objęty prawem Unii Europejskiej.

Poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania **nie jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej.**

Sporządził: Zespół Prawa Europejskiego

Akceptował: Dyrektor Biura Analiz Sejmowych

Michał Królikowski

Deskryptory Bazy REX: budownictwo mieszkaniowe, kredyt, projekt ustawy, Unia Europejska



NACZELNA RADA ADWOKACKA

ul. Świętojerska 16, 00-202 Warszawa
tel. 022 505 25 00, 022 505 25 01, fax 022 505 25 08
e-mail: nra@nra.pl www.adwokatura.pl

Warszawa, dnia 7 lutego 2007 r.

Pan

Lech Czapla

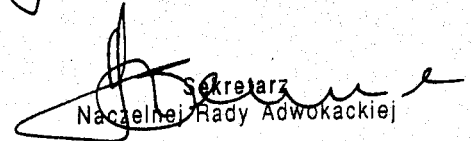
Zastępca Szefa Kancelarii Sejmu RP

dot. PS-32/07

Szanowny Panie Dywelo

W związku z przesłanym do Naczelnej Rady Adwokackiej poselskim projektem ustawy o zmianie ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania z dnia 13 lutego br., uprzejmie informuję, że Naczelna Rada Adwokacka nie zgłasza żadnych uwag.

Z poważaniem


Sekretarz
Naczelnej Rady Adwokackiej

adw. Andrzej Siemiński

WYDZIAŁ PREZYDIALNY

L.dz.78/07/2007.....

Data wpływu