

<p>Nazwa projektu</p> <p>Ustawa o Narodowym Funduszu Mieszkaniowym i przekazywaniu nieruchomości Skarbu Państwa na cele mieszkaniowe</p> <p>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące</p> <p>Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa</p> <p>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu</p> <p>Kazimierz Smoliński, Sekretarz Stanu</p> <p>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu</p> <p>Katarzyna Szpot-Prusak – Departament Mieszkalnictwa nr tel. (22) 522-53-31, adres e-mail: Katarzyna.Szpot@mib.gov.pl</p>	<p>Data sporządzenia 15.12.2016</p> <p>Źródło: Expose PRM</p> <p>Nr w wykazie prac UA28</p>
---	--

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Wobec przełamania podstawowych problemów mieszkaniowych związanych z istniejącymi deficytami ilościowymi i jakościowymi, głównym wyzwaniem polskiej polityki mieszkaniowej jest dostępność mieszkań dla grup społecznych o umiarkowanych dochodach. Projekt *ustawy o Narodowym Funduszu Mieszkaniowym i przekazywaniu nieruchomości Skarbu Państwa na cele budownictwa mieszkaniowego* stanowi odpowiedź na wnioski płynące z diagnozy sytuacji mieszkaniowej w kraju, dokonanej w kontekście prac nad Narodowym Programem Mieszkaniowym.

Uwzględniając założenia przyjętego przez Radę Ministrów w dniu 27 września 2016 r. dokumentu strategicznego określającego kierunki nowej polityki mieszkaniowej w Polsce (Uchwała Rady Ministrów Nr 115/2016 z 27 września 2016 r. w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego), projekt ustawy wprowadza rozwiązania służące zwiększeniu podaży mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach przez wykorzystanie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa. Powoływany na gruncie przedmiotowej ustawy Narodowy Fundusz Mieszkaniowy, realizujący funkcję instytucji dysponującej nieruchomościami Skarbu Państwa i uzyskującej wpływy z tego tytułu, ma ponadto przyczynić się do stworzenia stabilnych i efektywnych warunków finansowania instrumentów przyjętych w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego.

W związku z powyższym, podstawowym celem proponowanej ustawy jest, poza powołaniem nowej państwowej osoby prawnej, tj. Narodowego Funduszu Mieszkaniowego, zwiększenie podaży dostępnych nieruchomości pod budownictwo mieszkaniowe, w szczególności wykorzystanie w ramach realizacji celów Narodowego Programu Mieszkaniowego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, oraz budowa dostępnych mieszkań na wynajem (w tym z opcją stopniowego uzyskiwania własności przez najemcę). Jest to realizacja działania określonego w Narodowym Programie Mieszkaniowym jako „Zwiększenie podaży mieszkań o umiarkowanych cenach i czynszach przez bezpośrednią aktywność inwestycyjną realizowaną w szczególności przy wykorzystaniu nieruchomości Skarbu Państwa w ramach systemu wynajmu mieszkań, w tym z opcją docelowego przeniesienia prawa własności” (działanie D.).

2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

Rekomendowane rozwiązanie: Mając na względzie wnioski wynikające z diagnozy sytuacji mieszkaniowej w Polsce oraz założenia Narodowego Programu Mieszkaniowego, konieczne jest stworzenie podstaw prawnych do powołania i funkcjonowania nowej państwowej osoby prawnej, tj. Narodowego Funduszu Mieszkaniowego, a także ustawowe określenie zasad wykorzystania nieruchomości znajdujących się w zasobach Narodowego Funduszu Mieszkaniowego w ramach inwestycji służących budowie dostępnych mieszkań na wynajem (w tym z opcją stopniowego uzyskiwania własności przez najemcę) oraz wspierania przedsięwzięć budownictwa mieszkaniowego umożliwiających poprawę dostępności mieszkań.

Planowane narzędzie interwencji: opcja legislacyjna – *ustawa o Narodowym Funduszu Mieszkaniowym i przekazywaniu nieruchomości Skarbu Państwa na cele budownictwa mieszkaniowego*, umożliwiająca funkcjonowanie nowej państwowej osoby prawnej, a także wykorzystanie w ramach realizacji celów Narodowego Programu Mieszkaniowego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa pod budowę dostępnych mieszkań na wynajem (w tym z opcją stopniowego uzyskiwania własności przez lokatora). Najistotniejsze rozwiązania ustawowe, które przyczynią się do osiągnięcia wskazanego celu, to:

- ustalenie zasad kwalifikowania i przekazywania nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa na cele wspierania budownictwa mieszkaniowego,
- powołanie i określenie zasad funkcjonowania Narodowego Funduszu Mieszkaniowego jako państwowej osoby

prawnej w rozumieniu art. 9 pkt 14 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885, z późn. zm.), który będzie pełnił funkcję „banku ziemi”, gromadząc, zarządzając i inwestując zasobami nieruchomości Skarbu Państwa w celu wspierania budownictwa mieszkaniowego;

- określenie innych zadań Narodowego Funduszu Mieszkaniowego w zakresie prowadzenia działań analitycznych oraz popularyzowania innowacyjnych rozwiązań w ramach obszarów: mieszkalnictwo, budownictwo oraz planowanie i zagospodarowanie przestrzenne,
- określenie szczególnych zasad wynajmowania mieszkań przez operatorów mieszkaniowych.

Inne analizowane rozwiązania (przyczyna niezastosowania): nie jest możliwe pozalegisłacyjne rozwiązanie problemu – wykorzystanie pod budowę dostępnych mieszkań na wynajem nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa wiąże się z koniecznością powołania, w trybie ustawy, państwowej osoby prawnej uprawnionej do dysponowania tymi nieruchomościami i kontroli ich wykorzystania. Regulacji ustawowej wymaga również wdrożenie rozwiązań gwarantujących stabilne i efektywne finansowanie mieszkalnictwa, w tym wsparcie programów poprawiających dostępność mieszkań, realizowanych w ramach zadań własnych nowej państwowej osoby prawnej lub w oparciu o odrębne regulacje prawne. Konieczność przyjęcia nowej ustawy regulującej zagadnienia będące przedmiotem niniejszego projektu ustawy została ponadto wskazana jako kluczowa w Narodowym Programie Mieszkaniowym.

Oczekiwany efekt: zwiększenie podaży dostępnych gruntów pod budownictwo mieszkaniowe, skutkujące zwiększeniem liczby inwestycji w wyniku których powstaną mieszkania na wynajem, a także zapewnienie stabilnego i efektywnego finansowania mieszkalnictwa, stymulującego w szczególności rozwój rynku najmu.

3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Aktualna struktura zasobu mieszkaniowego w Polsce odbiega od struktury zasobów w krajach zachodnioeuropejskich o najlepszej sytuacji mieszkaniowej. W krajach tych ważną częścią rynku mieszkaniowego są mieszkania na wynajem, zarówno oferowane na rynku komercyjnym jak i wynajmowane na zasadach umożliwiających dostęp do mieszkań dla gospodarstw domowych o dochodach niepozwalających na najem komercyjny lub zakup mieszkania na rynku. Prawidłowe funkcjonowanie rynku najmu stwarza alternatywę dla długoletniego obciążenia kredytem hipotecznym w związku z zakupem własnego mieszkania. Najbardziej rozwinięty rynek najmu występuje w Niemczech, gdzie stanowi ok. 55% zasobów mieszkaniowych. Ponad 40% stanowią mieszkania na wynajem w takich krajach jak: Francja, Holandia i Austria. W Zjednoczonym Królestwie, Danii, Szwecji, Finlandii i Luksemburgu udział mieszkań na wynajem przekracza 30%. Niewielki zasób mieszkań na wynajem posiadają natomiast kraje, które podobnie jak Polska przechodziły w latach 90. XX wieku proces transformacji ustrojowej i gospodarczej, cechujący się m.in. prywatyzacją zasobów mieszkaniowych. W takich krajach jak Estonia, Słowenia, Chorwacja, Bułgaria i Słowacja udział mieszkań na wynajem nie przekracza 10% mieszkań ogółem.

W Europie Zachodniej podejmuje się ponadto działania mające na celu wykorzystanie gruntów publicznych pod budownictwo mieszkaniowe. Ustawowe rozwiązania w tym zakresie przyjęto we Francji [ustawa z 18 stycznia 2013 roku o uruchomieniu gruntów publicznych pod mieszkalnictwo i wzmocnieniu zobowiązań związanych z budową mieszkań społecznych (*Loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social*)]. Ustawa umożliwia przekazywanie na określonych warunkach na cele budownictwa społecznego zabudowanych i niezabudowanych gruntów należących do państwa i spółek z udziałem państwa (takich jak Koleje Francuskie i Autonomiczna Dyrekcja Transportu Paryskiego) po cenach niższych od rynkowych. Pierwsze efekty ustawa przyniosła już w 2014 roku, w którym na ten cel przekazano 7 działek, w 2015 roku było to już 71, a na rok 2016 przewidziano około 100 działek. Jednym z warunków obniżenia ceny nieruchomości jest zbycie działki na rzecz samorządu lokalnego lub podmiotu zajmującego się budownictwem społecznym, a także ujęcie terenu w wykazie prowadzonym przez władze regionalne. Francuskie dane z 2016 r. potwierdzają, że zaangażowanie gruntów publicznych pod budownictwo mieszkaniowe skutkuje wzrostem liczby podejmowanych inwestycji mieszkaniowych.

Aktywizacja terenów budowlanych dla celów budownictwa społecznego jest powszechnie stosowana również w innych krajach europejskich, gdzie zajmują się tym głównie władze samorządowe. Wykupem terenów pod budownictwo mogą zajmować się samorządy lokalne lub też specjalnie do tego celu utworzone agencje. Przykładowo w Wiedniu działa Wiedeński Fundusz Odnowy Miasta i Zabezpieczenia Gruntów (WBSF - Wiener Bodenbereitstellung Und Stadterneuerungsfonds). Polityka skupu gruntów jest szczególnie aktywna w dzielnicach centralnych, gdzie ceny są wyższe. Obowiązuje zasada umożliwiająca uzyskanie subwencji na przedsięwzięcie budowy mieszkań jedynie w przypadku zakupu gruntów od WBSF.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Podmioty uprawnione do nabywania nieruchomości Skarbu Państwa	O nabycie nieruchomości będą mogły się ubiegać	-	Możliwość nabycia nieruchomości z zasobów Narodowego Funduszu

zarządzanych przez Narodowy Fundusz Mieszkaniowy	<p>bezpośrednio podmioty, które spełniają określone w ustawie warunki (np. zobowiązanie do stosowania kryteriów pierwszeństwa najmu). Mogą to być wszystkie podmioty, które będą budować mieszkania na wynajem (deweloperzy, tbs-y, spółdzielnie mieszkaniowe itp.).</p> <p>Ponadto o nieruchomości będą mogły się ubiegać np. fundusze inwestycyjne zamknięte w zamian za certyfikaty inwestycyjne.</p> <p>Obecnie nie sposób określić dokładnej liczby tych podmiotów.</p>		Mieszkaniowego i wykorzystywania ich w działalności inwestycyjnej polegającej na budowie mieszkań na wynajem.
Operatorzy mieszkaniowi	Podmioty, które będą mogły stosować przepisy dotyczące ochrony praw lokatorów i docelowego nabywania prawa własności przez najemcę pod warunkiem stosowania ustalonych w ustawie zasad najmu oraz kryteriów pierwszeństwa w dostępie do wynajmowanych mieszkań	-	Możliwość realizacji inwestycji mieszkaniowych, w wyniku których powstaną mieszkania na wynajem oraz mieszkania na wynajem z możliwością docelowego nabycia prawa własności przez najemcę.
Gospodarstwa domowe	Ok. 40% populacji bez zdolności kredytowej na zakup lub najem mieszkania na rynku oraz bez możliwości uzyskania najmu mieszkania gminnego.	Analizy własne MIiB na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego, Narodowego Banku Polskiego oraz Instytutu Pracy i Spraw Socjalnych.	Większa oferta mieszkań dostępnych cenowo dla gospodarstw domowych o dochodach uniemożliwiających zaciągnięcie kredytu mieszkaniowego lub wynajem mieszkań na zasadach komercyjnych, a jednocześnie zbyt wysokich, by ubiegać się o najem mieszkania od gminy.
Bank Gospodarstwa Krajowego oraz podmioty od niego zależne (BGK Nieruchomości S.A.) Polski Fundusz Rozwoju S.A.	-	-	Umożliwienie organizacji pilotażowych projektów inwestycyjnych z wykorzystaniem formuły Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego (FIZ). W takim modelu działania, Narodowy

			Fundusz Mieszkaniowy wnosiłby nieruchomości w zamian za certyfikaty inwestycyjne FIZ, który miałby w swoich aktywach budynki z mieszkaniami na wynajem. Budynki takie powstawałyby w ramach inwestycji organizowanych przez BGK Nieruchomości lub Polski Fundusz Rozwoju (zgodnie z modelem opisanym w Narodowym Programie Mieszkaniowym: działanie D, instrument 2).
Gminy	2478	Dane MSWiA	<p>1. Wsparcie realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej poprzez tworzenie dostępnych mieszkań na terenie gminy i umożliwianie ich najmu mieszkańcom przeżywającym trudności w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.</p> <p>2. Możliwość ubiegania się o nieruchomości pod budownictwo dla najuboższych oraz budownictwo dla grup o specjalnych potrzebach mieszkaniowych (mieszkania chronione, noclegownie i domy dla bezdomnych).</p> <p>3. Możliwość ubiegania się o nieruchomości pod realizację infrastruktury technicznej i społecznej.</p> <p>4. Finansowe wsparcie realizacji zadań gminnych dotyczących zaspokajania potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnych poprzez finansowanie innych programów rozwoju mieszkalnictwa.</p>
Agencja Nieruchomości Rolnych	1	-	Pozbawienie Agencji części zadań związanych z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa ze względu na przekazanie części tych nieruchomości do Narodowego Funduszu Mieszkaniowego.
Agencja Mienia Wojskowego	1	-	Pozbawienie Agencji części zadań związanych z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa ze względu na przekazanie części tych nieruchomości do Narodowego

5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Projekt ustawy zostanie skierowany do konsultacji z terminem zajęcia stanowiska 7 dni od dnia otrzymania pisma. Konsultacje zostaną podsumowane po ich zakończeniu.

W ramach konsultacji społecznych projekt zostanie skierowany do środowisk zrzeszających inwestorów budowlanych, organizacji działających w zakresie gospodarowania nieruchomościami, Banku Gospodarstwa Krajowego, organizacji społecznych zajmujących się mieszkalnictwem, związków zawodowych oraz związków zrzeszających jednostki samorządu terytorialnego.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z 2016 r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	<i>Łącznie (0-10)</i>
Dochody ogółem												
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												
Wydatki ogółem												
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												
Saldo ogółem												
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												

Źródła finansowania	<p>Źródłem finansowania proponowanych w projekcie ustawy rozwiązań będą przychody z obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa, które trafią do powołanego na gruncie analizowanych przepisów Narodowego Funduszu Mieszkaniowego. Fundusz będzie funkcjonował jako „bank ziemi”, gospodarujący nieruchomościami i przeznaczający je na:</p> <ul style="list-style-type: none"> – realizację zabudowy mieszkaniowej albo – sprzedaż lub inną formę obrotu (np. nabycie w zamian za nieruchomość papierów wartościowych) przynoszącą środki finansowe, wykorzystane następnie do realizacji celów mieszkaniowych. <p>Zgodnie z założeniami projektu ustawy do Narodowego Funduszu Mieszkaniowego zostaną wniesione nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa, których gospodarowanie jest obecnie powierzone starostom, Agencji Nieruchomości Rolnych oraz Agencji Mienia Wojskowego. Pod bezpośrednią zabudowę zostaną przeznaczone nieruchomości, których charakterystyka (np. lokalizacja, uzbrojenie, dostęp do infrastruktury technicznej, cechy działki) będzie uzasadniała podejmowanie takich inwestycji. Pozostałe nieruchomości będą służyły zasileniu finansowemu Funduszu z przeznaczeniem na realizację celów mieszkaniowych bądź podniesienie atrakcyjności i funkcjonalności nieruchomości zakwalifikowanych pod zabudowę mieszkaniową (np. przez doprowadzenie odpowiednich instalacji technicznych).</p> <p>W związku z powyższym potencjał Narodowego Funduszu Mieszkaniowego w przedmiotowym zakresie, w tym również jego możliwości finansowania działań mieszkaniowych, będzie mógł zostać określony dopiero po dokonaniu przez ten podmiot szczegółowej inwentaryzacji dostępnych nieruchomości Skarbu Państwa. Wstępna kwerenda zasobów gruntowych przeprowadzona przez Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa wykazała, że w zasobach Skarbu Państwa, zarządzanych przez wojewodów lub agencje wykonawcze, znajduje się ok. 7,7 tys. ha gruntów, które mogą zostać wniesione do Funduszu. Szacunkowa analiza zakładająca, że wykaz gruntów uzyskanych w wyniku wstępnej kwerendy będzie przekazany w całości do Narodowego Funduszu Mieszkaniowego, zaś cechy poszczególnych działek będą uprawniały je do sprzedaży po przeciętnych cenach rynkowych, wskazuje, że potencjał Funduszu może wynieść</p>
---------------------	---

	<p>ok. 9,5 mld zł. Dane te należy jednak traktować na obecnym etapie jedynie poglądowo. Przed dokonaniem pełnej inwentaryzacji zasobów nieruchomości i ich wyceny – co ma być jednym z zadań Narodowego Funduszu Mieszkaniowego – nie sposób dokonać precyzyjnych szacunków dotyczących potencjalnej wartości nieruchomości, które zostaną przekazane do Narodowego Funduszu Mieszkaniowego. Warto również zauważyć, że jednym z przewidzianych zadań Narodowego Funduszu Mieszkaniowego będzie dążenie do zwiększenia wartości zarządzanych przez Fundusz nieruchomości, np. przez inicjowanie prac nad planami miejscowego zagospodarowania przestrzennego oraz realizację uzbrojenia technicznego posiadanych nieruchomości. Dostępne analizy dotyczące sytuacji na rynku nieruchomości wskazują, że grunty uzbrojone pod budownictwo mieszkaniowe są na rynku wyceniane przeciętnie o 30-50% wyżej niż grunty nieuzbrojone, co może ostatecznie zwiększyć wartość wyceny gruntów zarządzanych przez Fundusz. Również w tym zakresie ostateczna kalkulacja będzie mogła być wykonana dopiero po pełnej inwentaryzacji nieruchomości i przeprowadzeniu ich wyceny, co będzie jednym z zadań Funduszu.</p> <p>Na etapie tworzenia Narodowego Funduszu Mieszkaniowego budżet państwa może ponieść koszt inicjacyjny, związany z zapewnieniem odpowiednich warunków do rozpoczęcia działalności przez nową instytucję. Będzie to koszt jednorazowy, bowiem zakłada się, że w przyszłości koszty funkcjonowania Funduszu będą w całości pokryte przychodami z obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa w ramach realizacji celów mieszkaniowych. W projekcie ustawy budżetowej na 2017 r. (część 83 poz. 65 „Rezerwa na sfinansowanie wypłat z Funduszu Dopłat wsparcia dla nabywców lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych - Mieszkanie dla Młodych (MdM), oraz 200.000 tys. zł na realizację Narodowego Programu Mieszkaniowego”) zagwarantowano odpowiednie środki na rozpoczęcie funkcjonowania Funduszu. Środki te będą wykorzystane m. in. na funkcjonowanie Pełnomocnika do spraw organizacji Funduszu, zatrudnienie pracowników, powołanie organów Funduszu oraz wyposażenie przez Ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa Funduszu w nieruchomości oraz środki trwałe i obrotowe niezbędne do rozpoczęcia działalności przez Fundusz. Ponadto ze środków tych będą realizowane ustawowe zadania Funduszu (inwentaryzacja nieruchomości, zakup programów komputerowych, realizacja infrastruktury technicznej, organizacja przetargów itp.). Skala wykorzystania rezerwy w chwili wypełniania niniejszego formularza nie jest możliwa do oszacowania. Zakłada się, że środki z rezerwy celowej powinny wystarczyć na funkcjonowanie Funduszu do momentu osiągnięcia przez niego przychodów związanych z gospodarowaniem nieruchomościami, które zapewnią pokrycie wszystkich kosztów funkcjonowania oraz realizacji zadań ustawowych.</p>
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	-

7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

		Skutki						
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0-10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z 2016 r.)	duże przedsiębiorstwa	-	-	-	-	-	-	-
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	-	-	-	-	-	-	-
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	-	-	-	-	-	-	-
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	-						
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	-						
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	-						
Niemierzalne	przedsiębiorstwa	1. Zwiększenie skali zamówień i działalności inwestycyjnej dzięki						

	(w tym MSP)	wykorzystaniu nieruchomości Skarbu Państwa pod budownictwo mieszkaniowe (w szczególności w przypadku podmiotów bezpośrednio realizujących inwestycje mieszkaniowe - także podmiotów zaliczanych do sektora małych i średnich przedsiębiorstw, np. towarzystw budownictwa społecznego, spółdzielni mieszkaniowych, lokalnych firm budowlanych).
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	2. Zwiększenie liczby nowych inwestycji mieszkaniowych polegających na tworzeniu dostępnych mieszkań na wynajem. Uzyskanie możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez docelowe grupy adresowania dostępnych mieszkań (w szczególności gospodarstwa domowe o dochodach uniemożliwiających zaciągnięcie kredytu mieszkaniowego lub wynajem mieszkań na zasadach komercyjnych, w tym ludzi młodych i rodziny wielodzietne), co może pozytywnie wpływać również na decyzje o założeniu lub rozwoju rodziny.

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	-
--	---

8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu

nie dotyczy

Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy
<input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne: ...	<input checked="" type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input checked="" type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne: ...
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy

Komentarz: Na etapie organizowania Narodowego Funduszu Mieszkaniowego niezbędne będą do podjęcia czynności przez organy aktualnie zarządzające nieruchomościami Skarbu Państwa. Nieruchomości takie powinny zostać zidentyfikowane, wpisane do odpowiednich wykazów (starostowie, Agencja Nieruchomości Rolnych, Agencja Mienia Wojskowego), zweryfikowane (przez wojewodów oraz właściwych ministrów nadzorujących Agencje), a następnie przekazane do Narodowego Funduszu Mieszkaniowego.

Warto zaznaczyć, że dodatkowymi obowiązkami będą obciążone organy administracji publicznej, a nie obywatele.

9. Wpływ na rynek pracy

1. Wzrost zatrudnienia w podmiotach realizujących inwestycje mieszkaniowe oraz w przedsiębiorstwach specjalizujących się w robotach budowlano-montażowych, produkcji i dystrybucji materiałów budowlanych czy wyposażenia mieszkań.
2. Poprawa sytuacji w zakresie mobilności na rynku pracy wskutek wsparcia tworzenia mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach (w tym z opcją docelowego uzyskania prawa własności mieszkania przez najemcę).

10. Wpływ na pozostałe obszary

<input type="checkbox"/> środowisko naturalne <input checked="" type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny <input type="checkbox"/> inne: ...	<input checked="" type="checkbox"/> demografia <input checked="" type="checkbox"/> mienie państwowe	<input type="checkbox"/> informatyzacja <input type="checkbox"/> zdrowie
---	--	---

Omówienie wpływu	<p>Proponowane w projekcie ustawy rozwiązania pozytywnie wpłyną na:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sytuację i rozwój regionalny – możliwość wykorzystania nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub nabytych za środki pochodzące z obrotu tymi nieruchomościami w ramach inwestycji mieszkaniowych realizowanych na terenie niemal całego kraju pozwoli na redukcję lokalnych deficytów mieszkaniowych; proponowane rozwiązania umożliwią również zwiększenie aktywności inwestycyjnej lokalnych firm organizujących przedsięwzięcia budowlane oraz przedsiębiorstw bezpośrednio wykonujących prace budowlane, często z wykorzystaniem lokalnych surowców i materiałów budowlanych; - demografię – efekty projektowanej regulacji mogą pozytywnie oddziaływać na podejmowanie decyzji o założeniu lub rozwoju rodziny z uwagi na zwiększenie liczby dostępnych mieszkań o umiarkowanym czynszu; - mienie państwowe – projektowane rozwiązania umożliwią wykorzystanie niezagospodarowanych dotąd nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a tym samym zwiększenie ich użyteczności zgodnie z polityką państwa.
------------------	--

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Planuje się, że proponowane rozwiązania wejdą w życie do końca I półrocza 2017 r.

Ponadto planuje się wydanie przepisów wykonawczych do ustawy uszczegółwiających zasady prowadzenia działalności przez Narodowy Fundusz Mieszkaniowy, a także umożliwiających stworzenie kompletnej bazy danych o nieruchomościach stanowiących własność Skarbu Państwa możliwych do wykorzystania na cele budownictwa mieszkaniowego.

12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?

W ramach projektowanych rozwiązań przewidziano obowiązek przedstawiania przez Narodowy Fundusz Mieszkaniowy ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa i ministrowi właściwemu do spraw finansów publicznych kwartalnych i rocznych sprawozdań z realizacji planu finansowego Funduszu, a także obowiązek przedstawiania przez Fundusz ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa rocznych sprawozdań z przeprowadzonych czynności kontrolnych w zakresie wykorzystania nieruchomości przekazanych z zasobów Funduszu na realizację inwestycji mieszkaniowych.

Dodatkowo w ramach rozwiązań przyjętych w Narodowym Programie Mieszkaniowym, począwszy od 2018 r. minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa będzie przedstawiał Radzie Ministrów, w terminie do dnia 31 marca, roczną informację o realizacji działań w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego, w tym zadań realizowanych przez Narodowy Fundusz Mieszkaniowy. Informacja ta będzie ponadto przekazywana Krajowej Radzie Mieszkaniowej w celu dokonania przez nią oceny w zakresie zgodności realizacji przedmiotowych zadań z przyjętymi celami Narodowego Programu Mieszkaniowego oraz obowiązującymi strategiami rozwoju.

Nadzór nad działalnością Narodowego Funduszu Mieszkaniowego będzie sprawował minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, a w zakresie gospodarki finansowej – minister właściwy do spraw finansów publicznych. Zgodnie z proponowanymi w projekcie ustawy rozwiązaniami, w zakresie czynności nadzoru ministrowie będą mieli prawo żądania udostępniania im przez Fundusz dokumentów związanych z jego działalnością, a także przekazania wszelkich informacji i wyjaśnień dotyczących działalności Zarządu i Rady Nadzorczej oraz pracowników Biura Funduszu z prawem stosowania sankcji za niedopełnienie nałożonego obowiązku. Dodatkowo, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa będzie miał prawo wydawania, w drodze zarządzenia, wiążących zaleceń Radzie Nadzorczej w zakresie zadań Funduszu, gwarantujących ich realizację w zgodzie z polityką mieszkaniową państwa.

Uchwała Rady Ministrów Nr 115/2016 z dnia 27 września 2016 r. w sprawie przyjęcia „Narodowego Programu Mieszkaniowego” wprowadziła 3 główne mierniki, które posłużą do oceny realizacji celów Programu:

Cel 1. Docelowo do 2030 liczba mieszkań przypadająca na 1 tys. mieszkańców powinna osiągnąć wysokość mieszczącą się w aktualnej średniej Unii Europejskiej. Oznacza to wzrost tego wskaźnika z obecnego poziomu 363 do 435 mieszkań na 1000 osób.

Cel 2. Docelowo do roku 2030 samorządy gminne powinny dysponować możliwościami zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wszystkich gospodarstw domowych oczekujących aktualnie na najem mieszkania od gminy. Według stanu

na koniec 2014 r. na najem mieszkania gminnego oczekiwało 165,2 tys. gospodarstw domowych.

Cel 3. Docelowo do roku 2030 liczba osób mieszkających w warunkach substandardowych (ze względu na niski stan techniczny budynku, brak podstawowych instalacji technicznych lub przeludnienie) powinna się obniżyć o 2 mln osób (z ok. 5,3 do ok. 3,3 mln).

13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)

-