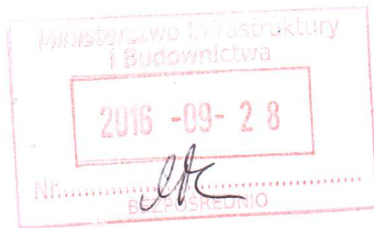




Warszawa, dnia 27 września 2016 r.

d. de 99/2016



Pan Kazimierz Smoliński

Sekretarz Stanu

w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa

Szanowny Panie Ministrze

**Stanowisko Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych
w sprawie projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania
budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw**

W imieniu Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych informujemy Państwa, w związku z trwającym w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa procesem legislacyjnym nad projektem założeń projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw.

Projekt ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw jest częścią Narodowego Programu Mieszkaniowego. Celem projektu jest wyeliminowanie istniejących barier utrudniających uczestnictwo inwestorów w programie społecznego budownictwa czynszowego oraz zrationalizowanie gospodarowania tworzonym zasobem mieszkaniowym.

Niniejszy projekt stanowi wynik analizy przeprowadzonej po zakończeniu pierwszej edycji składania wniosków, w tym również na podstawie informacji przekazanych przez inwestorów społecznego budownictwa czynszowego oraz Banku Gospodarstwa Krajowego. Projektowane rozwiązania mają na celu ułatwienie inwestorom realizacji przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych poprzez dopuszczenie do realizacji w ramach programu mieszkań spółdzielczych lokatorskich oraz ułatwień w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Projekt nowelizacji ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego zakłada podjęcie za pośrednictwem Banku Gospodarstwa Krajowego działań mających na celu, m. in:

- złagodzenie warunków wynajęcia minimum 50% lokali mieszkalnych utworzonych w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego osobom wychowującym dzieci, jako zobowiązania wynikającego z ustawy, który w dużej mierze stanowił barierę uczestnictwa w programie dla inwestorów realizujących przedsięwzięcia dla społeczności lokalnych o niższym udziale rodzin z dziećmi,
- objęcia możliwością uzyskania finansowego wsparcia przez spółdzielnie mieszkaniowe realizacji lokali zamieszkiwanych w oparciu o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, w celu aktywizacji sektora spółdzielczości mieszkaniowej,
- podwyższenia poziomu partycypacji z 25 do 30% kosztów przedsięwzięcia, w celu ułatwienia montażu finansowego przedsięwzięcia,
- podwyższenia limitu dochodów uprawniających do najmu lokalu mieszkalnego,
- uelastycznienie zasady proporcjonalnego podwyższenia czynszu w przypadku przekroczenia przez najemcę określonych w ustawie progów dochodowych,
- doprecyzowania wzoru do obliczenia kwoty zwracanej partycypacji.

Zgodnie z Projektem udzielane przez Bank Gospodarstwa Krajowego preferencyjne finansowanie zwrotne skierowane zostanie do kwalifikowanych inwestorów (towarzystw budownictwa społecznego, spółdzielni mieszkaniowych i spółek gminnych) realizujących przedsięwzięcia mające na celu budowę mieszkań na wynajem dla gospodarstw domowych o umiarkowanych dochodach, a w szczególności dla osób wychowujących co najmniej jedno dziecko.

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych jako organizacja bezpośrednio związana z rynkiem wyceny nieruchomości chciałaby włączyć się w proces legislacyjny w/w ustawy, a co za tym idzie podzielić się swoimi uwagami i spostrzeżeniami opartymi o długoletnie doświadczenie zawodowe. Nasze zaangażowanie może przyczynić się do przyspieszenia tempa prac nad w/w ustawą, a także bezpośrednio przełożyć się na zwiększenie merytorycznego poziomu prac nad projektem.

Poniżej zamieszczone propozycje rozwiązań wypracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych zgodnie z kolejnością zagadnień przyjętą w projekcie ustawy:

I Dodanie w art. 15a ust 3 punktu 4 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego o treści:

„konieczność zlecenia niezależnemu rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenia operatu szacunkowego określającego wartość początkową w postaci wartości rynkowej gruntu niezabudowanego przewidywanego do realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego

wraz z wartością przyszłą zrealizowanego przedsięwzięcia na dzień przewidywanego rozpoczęcia kredytowania.”

II Dodanie w art. 15b ust 4 punktu 6 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego o treści:

„nieprzedłożenia wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego określającego wartość początkową w postaci wartości rynkowej gruntu niezabudowanego przewidywanego do realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego z wartością przyszłą zrealizowanego przedsięwzięcia na dzień przewidywanego rozpoczęcia kredytowania.”

III Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych wskazuje również na konieczność udziału rzeczoznawców majątkowych nie tylko na etapie zawierania umowy kredytu z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, ale także na późniejszych etapach budowy mieszkań finansowanych z rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego. Udział rzeczoznawców majątkowych na wszystkich etapach przedsięwzięcia pozwoli na zabezpieczenie prawidłowości postępu prac oraz kontrolę narastającej wartości rynkowej inwestycji wraz z postępem zaawansowania prac związanych z jej realizacją. Kontrola ta umożliwi w sposób bieżący na ustalanie wartości pośredniej pomiędzy wartością rynkową gruntu, a wartością docelową osiągniętą po zakończeniu całego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego.

IV Ponadto zdaniem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych konieczne jest również ustalenie przez rzeczoznawcę majątkowego wartości rynkowej wybudowanego i oddanego do użytkowania budynku. Czynność ta pozwoli na weryfikację założeń w zakresie standardu oraz stanu technicznego budynku wykonanego ze środków pozyskanych poprzez finansowanie zwrotne udzielane przez Bank Gospodarstwa Krajowego, a co za tym idzie weryfikację poprawności i zgodności z założeniami zrealizowanego ze środków rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego.

Mając powyższe na uwadze wyrażamy głębokie przekonanie, iż proponowane przez nas zmiany i zastrzeżenia dotyczące uregulowań zawartych w projekcie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego przełożą się na poprawę jakości tworzonego aktu prawnego. Jednocześnie prosimy o wzięcie pod uwagę naszego stanowiska określonego w treści niniejszego pisma oraz o poinformowanie nas o podjętych przez Państwa decyzjach w sprawie.

WICEPREZYDENT
POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Krzysztof Lewandowski

PREZYDENT
POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Marek Wiśniewski