



Marcin Surówka

Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie
Wydział Finansów
Katedra Finansów Samorządowych
surowkam@uek.krakow.pl

POMOC FINANSOWA PAŃSTWA W ZASPOKAJANIU POTRZEB MIESZKANIOWYCH SPOŁECZEŃSTWA

Streszczenie: Podstawowym celem artykułu jest prezentacja wybranych instrumentów finansowych, jakimi dysponuje władza centralna oraz jednostki samorządu terytorialnego w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli. Autor swoje rozważania, ze względu na objętość artykułu, skoncentrował wyłącznie na wybranych instrumentach finansowych, mając jednocześnie świadomość, że ta grupa instrumentów polityki mieszkaniowej nie wyczerpuje całości zagadnienia, jednak jej znaczenie jest pierwszorzędne, bo wiąże się z ustawowymi zadaniami spoczywającymi na władzy centralnej i samorządowej.

Słowa kluczowe: polityka mieszkaniowa, instrumenty, zadania, potrzeby mieszkaniowe.

Wprowadzenie

Problemy mieszkaniowe w Polsce charakteryzują się specyficznym wymiarem i odmiennością w stosunku do problemów, z jakimi borykają się inne kraje europejskie. Podstawowym i najważniejszym dylematem polskiego mieszkalnictwa pozostaje deficyt mieszkaniowy. Jest on definiowany jako różnica między liczbą mieszkań zamieszkałych a liczbą gospodarstw domowych. Ostatnie wiarygodne dane na ten temat uzyskano w trakcie przeprowadzania Narodowego Spisu Powszechnego w 2011 r. Z danych zaprezentowanych przez GUS [www 3] wynika, że w 2011 r. statystyczny deficyt mieszkań wynosił nieco ponad milion mieszkań i w ciągu dziewięciu lat skurczył się o blisko 0,5 mln. Deficyt nie odzwierciedla w pełni potrzeb lokalowych, które są znacznie większe, ponieważ nie uwzględnia m.in. tego, że wiele domów w Polsce jest w katastrofalnym sta-

nie technicznym, bardzo często nadają się do rozbiórki. Dodatkowo ponad 1,3 mln mieszkań substandardowych jest pozbawionych odpowiednich instalacji sanitarnych, a bardzo często są to mieszkania przeludnione.

Podstawowym celem artykułu jest prezentacja wykorzystywanych przez administrację centralną i jednostki samorządu terytorialnego wybranych instrumentów finansowych, których głównym zadaniem jest pomoc obywatelom w zaspokajaniu podstawowego dobra, jakim jest potrzeba mieszkaniowa. Ze względu na objętość artykułu autor swoje rozważania skoncentrował wyłącznie na pomocy finansowej państwa w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa. Autor ma świadomość, że grupa instrumentów finansowych mająca realizować cele socjalne nie wyczerpuje całości zagadnienia, jednak jej znaczenie jest pierwszorzędne, bo wiąże się z ustawowymi zadaniami powierzonymi władzy lokalnej.

1. Potrzeby mieszkaniowe społeczeństwa

Potrzeby mieszkaniowe należą do wąskiego zakresu potrzeb, które mają wymiar powszechny. Dotyczą one bowiem wszystkich obywateli i pozostają aktualne przez całe życie każdego człowieka. Należąc do wąskiego zbioru dóbr podstawowych, mieszkanie jest jednocześnie dobrem obiektywnie zaliczanym do dóbr najdroższych. Jest ono również towarem specyficznym, służy bowiem zaspokojeniu podstawowych dla życia potrzeb, a jednocześnie jego zakup wymaga ogromnych nakładów finansowych. W związku z tym posiadanie mieszkania (niekoniecznie na własność) zarówno w Polsce, jak i w innych krajach jest związane z wydatkami, które dla wielu rodzin są nieosiągalne bez konkretnej pomocy ze strony państwa [Herbst, 2013].

Niezależnie od tego, jak wielka jest skala różnic społecznych, posiadanie schronienia jest dla każdego obywatela jednym z podstawowych, a zarazem koniecznych dóbr, niezbędnych do funkcjonowania w społeczeństwie. Mieszkanie zapewnia bezpieczeństwo i jest jednym z warunków umożliwiających usamodzielnienie się, realizację zamierzeń związanych z założeniem rodziny, jej rozwojem, realizacją osobistych planów zawodowych, czy wręcz niejednokrotnie znalezieniem pracy w miejscu, w którym jest ona dostępna.

Ochrona prawa do mieszkania została zasygnalizowana w najważniejszym akcie prawnym, jakim jest Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. W art. 75 ust. 1 został nałożony na władze publiczne obowiązek prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, przeciwdziałania bezdomności, wspierania rozwoju budownictwa socjalnego oraz popierania działań

obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania. Co istotne, Konstytucja nie nakazuje władzom zająć się budownictwem mieszkaniowym, ale zobowiązuje je do stworzenia warunków prawnych, politycznych i społecznych umożliwiających zaspokojenie osobistej potrzeby mieszkaniowej przez każdego obywatela [Banaszak, 2009, s. 379].

Problematyka mieszkalnictwa w Polsce przez dziesięciolecia była kształtowana w zależności od aktualnej sytuacji politycznej państwa, rozwoju społeczno-gospodarczego, jak również sytuacji demograficznej ludności. W gospodarce rynkowej jednym z podstawowych wyrazów skutecznej realizacji zadań władz publicznych związanych z poprawą sytuacji w budownictwie mieszkaniowym oraz mających wpływ na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jest rola regulatora rynku. Rola ta jest bezpośrednio związana z określaniem przepisów regulujących kwestie planowania przestrzennego, infrastruktury towarzyszącej mieszkaniom, prawa budowlanego, funkcjonowania rynku finansowego oraz zasad użytkowania mieszkań, które będą sprzyjały rozwojowi budownictwa mieszkaniowego. Istotnym uzupełnieniem roli regulacyjnej państwa jest interwencja władz publicznych w wymiarze finansowym, stanowiąca ważny czynnik poprawy sytuacji mieszkaniowej społeczeństwa. Rozważna interwencja władz rządowych, jak również samorządowych, jest warunkiem koniecznym wpływającym bezpośrednio na zwiększenie dostępności mieszkań w tych obszarach rynku mieszkaniowego, w których z uwagi na uwarunkowania społeczne i ekonomiczne odwoływanie się wyłącznie do mechanizmów rynkowych nigdy nie będzie wystarczające [www 2].

1.1. Wybrane instrumenty pomocy finansowej państwa wpływające na poprawę sytuacji mieszkaniowej społeczeństwa – sfera eksploatacyjna

Instrumenty finansowe leżące w gestii zarówno władzy centralnej, jak i jednostek samorządu terytorialnego to w głównej mierze pomoc finansowa udzielana przez organy administracji państwowej. Ta pomoc może dotyczyć zarówno użytkowników mieszkań, jak i inwestorów. W związku z tym faktem możemy wyróżnić tutaj dwie sfery – inwestycyjną i eksploatacyjną. W tabeli 1 zostały zaprezentowane wybrane instrumenty zarówno sfery inwestycyjnej, jak i eksploatacyjnej.

Tabela 1. Wybrane instrumenty finansowe sfery eksploatacyjnej i inwestycyjnej

SFERA EKSPLOATACYJNA	SFERA INWESTYCYJNA
Preferencyjne warunki wykupu mieszkań komunalnych oraz z zasobów spółdzielczych	Kredyty preferencyjne udzielane na cele mieszkaniowe z dopłatą do odsetek
Polityka czynszowa państwa prowadzona przez samorządy terytorialne	Fundusz mieszkań na wynajem
Dodatki mieszkaniowe	Fundusz wsparcia kredytobiorców

Źródło: Opracowanie własne.

Pierwszym z omawianych instrumentów sfery eksploatacyjnej polityki mieszkaniowej w Polsce są preferencyjne warunki wykupu mieszkań komunalnych oraz z zasobów spółdzielczych. Zgodnie z ustawą [Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych] wykup lokalu pozostającego w zasobach spółdzielni mieszkaniowej polega na przekształceniu spółdzielczego prawa lokatorskiego do lokalu mieszkalnego w prawo własności lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Istotnym obustronem jest tutaj rygor nieposiadania zaległości czynszowych oraz spłacenie wszystkich kosztów budowy przypadających na dany lokal mieszkalny, jak również wartości wkładu mieszkaniowego [Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, art. 17]. Koszty wykupu mieszkań są zazwyczaj bardzo niewielkie, co daje osobom w nich zamieszkującym dobrą okazję do nabycia prawa własności do tego lokalu. Istotnym elementem procesu wykupu mieszkań spółdzielczych jest sporządzenie umowy stwierdzającej przeniesienie własności. Umowa powinna być sporządzona w formie aktu notarialnego.

Lokal komunalny może być wykupiony przez najemcę, który wynajmuje komunalny lokal mieszkaniowy o uregulowanym stanie prawnym oraz nie posiada zaległości czynszowych, jak również uzyskał pozytywną decyzję organu wykonawczego JST. Cena wykupu lokalu komunalnego winna być oszacowana na podstawie operatu szacunkowego sporządzanego przez rzeczoznawcę, pomniejszona o przyznaną bonifikatę. Wysokość bonifikaty, na jaką może liczyć potencjalny nabywca, może stanowić od 50% do 99% wartości nieruchomości [Ustawa o gospodarce nieruchomościami, art. 86]. Decydującymi czynnikami wpływającymi na wysokość przyznanej bonifikaty są również: długość okresu najmu przez danego lokatora, obowiązkowa płatność całości wymaganych środków gotówką oraz fakt wykupu wszystkich mieszkań w danym budynku. Ostatnim etapem, analogicznie jak ma to miejsce w przypadku mieszkań spółdzielczych, jest sporządzenie umowy w formie aktu notarialnego oraz wpis do ksiąg wieczystych. Warto zaznaczyć, iż od dnia podpisania umowy to na najemcy spoczywa odpowiedzialność za utrzymanie lokalu w dobrym stanie technicznym oraz prawidłowa jego eksploatacja.

Program polityki mieszkaniowej na lata 2013-2025 [www 2] oraz postanowienia projektu ustawy o społecznym zasobie mieszkań czynszowych, społecznych grupach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw [www 1] nie podają w jasny i przejrzysty sposób, na jakich zasadach będzie przekazywane wsparcie dla budownictwa spółdzielczego w kolejnych latach. W obydwu projektach jedynymi podmiotami, o których wspomina ustawodawca i do których kierowane będą instrumenty wspierające rozwój budownictwa społecznego, są: towarzystwa budownictwa społecznego oraz nowe, niefunkcjonujące jeszcze podmioty, tzw. społeczne grupy mieszkaniowe.

Samorządy terytorialne oraz organizacje pożytku publicznego, które tworzą zasób mieszkaniowy dla osób najuboższych, są dotowane z budżetu państwa. W latach 2007-2014 została udzielona pomoc finansowa na realizację blisko 14,5 tys. lokali mieszkalnych oraz ponad 1,1 tys. miejsc noclegowych. Aktualnie dostępne środki budżetowe na ten cel są wyższe niż zainteresowanie samorządów.

Polityka czynszowa państwa prowadzona przez samorządy terytorialne to drugi z instrumentów sfery eksploatacyjnej polityki mieszkaniowej. Obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych najuboższych grup społecznych, jak również zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych spoczywa na jednostkach niższego szczebla, czyli gminach.

Każda gmina w Polsce otrzymuje dotacje celowe z budżetu państwa, które następnie przekazuje na realizację celów mieszkaniowych. Ustawa [Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy] jasno określa konieczność sporządzania i uchwalania przez gminę wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Minimalny okres, jakiego powinien dotyczyć wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, powinien wynosić 5 lat.

To także na gminie spoczywa obowiązek ustalenia odpowiedniej stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych w zasobach komunalnych, a więc prowadzenie polityki czynszowej. Na wysokość stawki czynszu ma wpływ: wiek budynku, stan techniczny, powierzchnia oraz standard lokalu mieszkalnego. Stawka czynszu w wynajmowanym zasobie powinna być ustalana każdorazowo na podstawie danych uzyskanych od zarządców nieruchomości dotyczących rynkowych stawek najmu. Występuje tutaj tzw. zjawisko lustra czynszowego wprowadzone ustawą w 2007 r. Lustro czynszowe jest zestawieniem danych o czynszach za najem lokali w budynkach prywatnych. Tworzą je gminy na podstawie danych uzyskiwanych od zarządców prywatnych budynków. Obowiązek przekazywania tych informacji przez zarządców wynika z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Szczegółowe informacje, jakie wskaźniki zarządcy mają obowiązek przekazać jednostkom, zamieszczone są w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 27 grudnia 2007 r. w sprawie określenia danych dotyczących czynszów najmu lokali mieszkalnych nienależących do publicznego zasobu mieszkaniowego, położonych na obszarze gminy lub jej części.

Gmina określa również zasady, na jakich są wynajmowane lokale w zasobie komunalnym, a w szczególności decyduje o wysokości maksymalnych dochodów uprawniających do wynajęcia lokalu w zasobie gminnym. Na wniosek najemcy JST może obniżyć wysokość czynszu najmu lokalu, jeśli najemca posiada trudną sytuację finansową. Taka obniżka może być udzielona na okres 12 miesięcy [Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy].

Kolejnym istotnym instrumentem finansowym służącym zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa są dotatki mieszkaniowe. Ustawa o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych została uchwalona 2 lipca 1994 r. Jej uchwalenie miało służyć głównie celowi ekonomicznemu, mianowicie miało umożliwić gminom prowadzenie samodzielnej i racjonalnej gospodarki posiadanymi zasobami mieszkaniowymi, gwarantując jednocześnie ochronę dla ludzi o najniższych dochodach.

Dotatki mieszkaniowe to jeden z podstawowych instrumentów polityki mieszkaniowej w Polsce. Jest definiowany jako świadczenie pieniężne przyznawane najbardziej potrzebującym mieszkańcom na sfinansowanie części wydatków związanych z utrzymaniem lokalu mieszkalnego [Manjura-Niśkiewicz, 2011, s. 20]. Wydatki, na jakie mogą być wykorzystywane środki uzyskane z dodatków mieszkaniowych, to m.in. opłaty czynszowe, opłaty za gaz, energię elektryczną oraz dostawy wody. O fakcie przyznania dodatku mieszkaniowego decyduje samorząd gminy, opierając się na średnim miesięcznym dochodzie oraz powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego przypadającej na jedną osobę. Warunek średniego miesięcznego dochodu polega na tym, iż dochód przypadający na jedną osobę w okresie trzech miesięcy przed złożeniem wniosku nie może przekraczać:

- 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub
- 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Kwota najniższej emerytury ustalana jest przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, a następnie publikowana w Monitorze Polskim. Na koniec 2015 r. najniższa emerytura w Polsce wynosiła 880,45 PLN [www 5]. Istotnym kryterium jest również powierzchnia użytkowa mieszkania określana w ustawie jako powierzchnia normatywna. Nie może ona przekraczać:

- 35 m² dla 1 osoby,
- 40 m² dla 2 osób,

- 45 m² dla 3 osób,
- 55 m² dla 4 osób,
- 65 m² dla 5 osób
- oraz powierzchni większej o kolejne 5 m² na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym [Ustawa o dodatkach mieszkaniowych, art. 5].

Jeżeli w mieszkaniu przebywa osoba niepełnosprawna, to powierzchnię normatywną powiększa się o 15 m². Dodatek mieszkaniowy przysługuje również, jeżeli powierzchnia użytkowa mieszkania nie przekracza 130% powierzchni normatywnej.

Przyznawanie i wypłacanie dodatków mieszkaniowych należy do zadań własnych gminy. Wniosek o przyznanie dodatku mieszkaniowego składa się w odpowiednim urzędzie miasta lub gminy. Po zapoznaniu się z wnioskiem i przeprowadzeniu wywiadu środowiskowego, który polega na sprawdzeniu faktycznej sytuacji materialnej i osobowej danego gospodarstwa domowego, zostaje podjęta decyzja o wypłacie dodatku mieszkaniowego. Zgodnie z art. 6 ustawy o dodatkach mieszkaniowych jego wysokość może stanowić od 10% do 20% dochodów gospodarstwa domowego w zależności od wielkości tego gospodarstwa.

W tabeli 2 przedstawiono liczbę oraz kwotę przyznanych dodatków mieszkaniowych w latach 2004-2014.

Tabela 2. Dodatki mieszkaniowe w latach 2004-2014

	Lata										
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Liczba (mln)	9,85	9,17	8,47	7,11	5,67	4,97	5,05	4,84	4,88	4,87	4,73
Kwota (mld)	1,37	1,23	1,16	1,04	0,83	0,80	0,86	0,88	0,92	0,98	0,97

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Biorąc pod uwagę wszystkie obostrzenia, wysokość dodatku mieszkaniowego nie może być większa niż 70% wydatków mieszkaniowych przypadających na powierzchnię normatywną zajmowanego mieszkania oraz nie mniejsza niż 2% kwoty obecnie najniższej emerytury.

Dodatek mieszkaniowy przyznawany jest przez organ miasta lub gminy na okres 6 miesięcy. W sytuacji, gdy opiekę nad budynkiem sprawuje zarządca nieruchomości, to kwota dodatku mieszkaniowego jest przekazywana bezpośrednio na jego konto bankowe z pominięciem wnioskodawcy. Wstrzymanie lub całkowite odebranie dodatku mieszkaniowego może mieć miejsce w sytuacji, gdy osoba, która pobiera takie świadczenie, nie reguluje należności za lokal, który zajmuje.

1.2. Wybrane instrumenty pomocy finansowej państwa wpływające na poprawę sytuacji mieszkaniowej społeczeństwa – sfera inwestycyjna

Do grupy instrumentów sfery inwestycyjnej należy zaliczyć kredyty preferencyjne udzielane na cele mieszkaniowe z dopłatą do odsetek. Od 2014 r. programem, który wspiera zakup własnego mieszkania, jest program „Mieszkanie dla Młodych”, który zastąpił wcześniejszy program wsparcia w nabyciu własnego mieszkania lub domu jednorodzinnego „Rodzina na Swoim”.

„Mieszkanie dla Młodych” to rządowy program wsparcia w nabyciu nowego mieszkania, które będzie zaspokajało własne potrzeby mieszkaniowe nabywcy. Program realizowany jest przez Bank Gospodarstwa Krajowego we współpracy z Ministerstwem Infrastruktury i Budownictwa oraz instytucjami kredytującymi. Działa na podstawie ustawy z dnia 25 czerwca 2015 r. [Ustawa o zmianie ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi].

Projekt został stworzony z myślą o osobach, które zamierzają kupić swoje pierwsze lokum. Pomoc ma formę dofinansowania do wkładu własnego. W latach 2014-2018 państwo udzieli wsparcia młodym osobom w wysokości ponad 3,5 mld PLN. Czas trwania programu przewidziany jest na **okres od 1 stycznia 2014 do 30 września 2018 r.**

Podstawowymi warunkami, jakie musi spełnić każdy kandydat, są: **wiek nieprzekraczający 35 lat** (w małżeństwie brany jest pod uwagę wiek młodszego małżonka), a także **zakup lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym**. W programie mogą brać udział zarówno osoby samotne, jak i małżeństwa. Dofinansowanie wkładu własnego może zostać udzielone również, jeżeli umowa kupna mieszkania została zawarta dzień przed datą ślubu, a także wtedy, gdy podpisał ją były współmałżonek albo małżonek osoby wychowującej samotnie dziecko. W takim przypadku nabywcą jest osoba niebędąca w związku małżeńskim lub osoba samotnie wychowująca dziecko.

Nabywcy, którzy wychowują co najmniej troje dzieci i począwszy od 1 września 2015 r. złożą wniosek o dofinansowanie wkładu własnego, nie muszą spełniać warunku dotyczącego limitu wieku, a także są zwolnieni z warunku nieposiadania własności innego mieszkania lub domu jednorodzinnego przed ubieganiem się o finansowe wsparcie. Znowelizowana ustawa nie zniosła tych warunków w stosunku do pozostałych beneficjentów programu MDM: małżeństw i osób samotnych, bez względu na to, czy wychowują dzieci, czy też nie.

Bardzo istotnym warunkiem jest fakt, iż ubiegający się o dofinansowanie nie może być współwłaścicielem ani właścicielem mieszkania, a także osobą ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu (mieszkania lub domu) zarówno na chwilę obecną, jak również w przeszłości. Zasady dofinansowania nie określają natomiast limitu zarobków, który uprawnia do skorzystania z pomocy ze strony państwa.

Dofinansowanie wkładu własnego może zostać udzielone do nabywanego mieszkania, jeżeli powierzchnia użytkowa mieszkania nie przekracza odpowiednio:

- 75 m² dla lokalu mieszkalnego i 100 m² dla domu jednorodzinnego,
- 85 m² dla lokalu mieszkalnego i 110 m² dla domu jednorodzinnego w przypadku, gdy w dniu złożenia wniosku o dofinansowanie wkładu własnego nabywca wychowuje co najmniej troje dzieci.

Na dofinansowanie wkładu własnego inwestor może liczyć tylko i wyłącznie wtedy, gdy kredyt hipoteczny został zawarty **w walucie polskiej** i jego wartość jest równa przynajmniej **50% ceny mieszkania**. Musi on również być zaciągnięty na co najmniej 15 lat. W przypadku braku zdolności kredytowej przyszłego beneficjenta umowę kredytu mogą podpisać jego zstępni, czyli rodzice, mąż, żona, ojczym, macocha oraz teściowie.

Do 31 stycznia 2016 r. zawarto 45 218 umów kredytowych ze wsparciem rządowego programu „Mieszkanie dla Młodych”. 11 608 rodzin i osób, które kupiły własne mieszkanie lub dom, miało przynajmniej jedno dziecko. 43 644 umów dotyczyło zakupu lokalu mieszkalnego, a 1574 – domu jednorodzinnego. Wartość dofinansowania wynikająca z podpisanych umów kredytowych to 1,087 mld PLN. Łączna kwota udzielonych kredytów w ramach programu to 8,1 mld PLN. Ogólna wartość inwestycji, na które zawarto umowy kredytowe, to 10 mld PLN.

Kupowane lokale mieszkalne i domy jednorodzinne należą do oferty popularnej rynku. Zgodnie z założeniami programu kupowane nieruchomości mają przeciętne parametry powierzchniowe i cenowe. Dotychczas średnia powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nabywanego w programie to 53,29 m², a jego cena to 222,6 tys. PLN. Średnia powierzchnia domu jednorodzinnego to 85,43 m², a jego średnia cena to 287,6 tys. PLN [www 4].

Drugim instrumentem sfery inwestycyjnej jest Fundusz Mieszkań na Wynajem. Pierwsze mieszkania w tym programie zostały udostępnione pod koniec 2014 r. Fundusz Mieszkań na Wynajem działa na zasadach najmu instytucjonalnego. Jedną z głównych korzyści tego programu jest **stabilność i pewność** co do decyzji drugiej strony, w tym wypadku Funduszu. Osoba, wynajmując mieszkanie i podpisując umowę najmu, może mieć pewność, że jeśli tylko będzie wiązywać się ze swoich zobowiązań, nie ponosi żadnego ryzyka związanego

z koniecznością opuszczenia mieszkania. Ponadto osoba wynajmująca mieszkanie ma **gwarancję stałej ceny** przez cały okres najmu. Istotnym atutem programu jest fakt, iż kwota najmu zależna jest od długości umowy. Im okres najmu jest dłuższy, tym kwota czynszu stanowi coraz mniejszy koszt dla wynajmującego. Klienci Funduszu Mieszkań na Wynajem mogą również zameldować się w wynajmowanych lokalach oraz podchodzić do wspólnej weryfikacji finansowej w przypadku chęci wynajmowania mieszkania z drugą osobą.

Ostatnim z omawianych instrumentów tej grupy jest Fundusz Wsparcia Kredytobiorców, który jest najnowszym instrumentem pomocy w ofercie Banku Gospodarstwa Krajowego. Fundusz Wsparcia Kredytobiorców działa na podstawie ustawy [Ustawa o wsparciu kredytobiorców znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy] i przeznaczony jest dla **osób fizycznych**, które znalazły się w trudnej sytuacji finansowej, a są zobowiązane do spłaty rat kredytu mieszkaniowego stanowiącego znaczne obciążenie budżetu gospodarstwa domowego.

Wsparcie w programie jest przyznawane na podstawie umowy zawartej między kredytodawcą a kredytobiorcą. Wsparcie wypłacane będzie przez okres nie dłuższy niż 18 miesięcy w wysokości równowartości rat kapitałowych i odsetkowych kredytu mieszkaniowego, ale nie więcej niż 1500 PLN miesięcznie. Zwrot wsparcia przez kredytobiorcę następuje po upływie dwóch lat karencji, przez 8 kolejnych lat w równych, nieoprocentowanych miesięcznych ratach. Środki finansowe, jakimi dysponuje Fundusz, pochodzą z:

- wpłat kredytodawców proporcjonalnie do wielkości posiadanego portfela kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych, których opóźnienie w spłacie kapitału lub odsetek przekracza 90 dni,
- zwrotów wsparcia oraz
- dochodów z tytułu inwestowania wolnych środków Funduszu.

Osoby wyrażające chęć skorzystania z Funduszu Wsparcia Kredytobiorców mogą składać wnioski od 19 lutego 2016 r. w bankach, które udzieliły im kredytu mieszkaniowego. Pula środków pieniężnych, jaka jest przewidziana do wykorzystania przy pomocy tego instrumentu, wynosi 600 mln PLN.

Podsumowanie

Brak wystarczających środków finansowych na inwestycje mieszkaniowe to główna przyczyna problemów mieszkaniowych w Polsce. Dzięki szerokiej gamie instrumentów finansowych stosowanych przez władzę centralną i jednostki samorządu terytorialnego sytuacja na rynku mieszkaniowym ulega stop-

niowej poprawie. Jednak uzyskanie trwałej poprawy warunków mieszkaniowych ludności będzie możliwe jedynie poprzez pełne zaangażowanie państwa, samorządów lokalnych, organizacji i instytucji społecznych, a przede wszystkim samych obywateli. To właśnie wspólne działania tych podmiotów nastawione na jeden cel, jakim jest poprawa sytuacji mieszkaniowej społeczeństwa, mogą przynieść oczekiwane rezultaty.

Literatura

- Banaszak B. (2009), *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz*, Warszawa.
- Herbst I. (2013), *Potrzeby mieszkaniowe w Polsce – dostęp do mieszkania w kontekście polityki prorodzinnej*, Kancelaria Prezydenta RP, Warszawa.
- Manjura-Niśkiewicz G. (2011), *Dodatki mieszkaniowe w Polsce*, A PROPOS, Wrocław.
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy. Dz.U. 2001, nr 71, poz. 733. Tekst jedn. Dz.U. 2005, nr 31, poz. 266 z późn. zm.
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. Dz.U. 2001, nr 71, poz. 734.
- Ustawa z dnia 25 czerwca 2015 r., o zmianie ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi. Dz.U. 2015, poz. 1194.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dz.U. 1997, nr 115, poz. 741.
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Dz.U. 2001, nr 4, poz. 27. Tekst jedn. Dz.U. 2003, nr 119, poz. 1116 z późn. zm.
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o wsparciu kredytobiorców znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy. Dz.U. 2015, poz. 1925.
- [www 1] Projekt ustawy o społecznym zasobie mieszkań czynszowych, społecznych grupach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw, Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, http://mib.gov.pl/2-budownictwo_i_mieszkalnictwo.htm (dostęp: 31.01.2016).
- [www 2] Założenia polityki wsparcia mieszkalnictwa do 2020 roku, <http://www.ign.org.pl/files/content/76/Za%C5%82ozenia%20polityki%20wsparcia%20mieszkalnictwa%20do%202020%20r..pdf> (dostęp: 16.02.2016).
- [www 3] Raport z Narodowego Spisu Powszechnego z 2011 roku, <http://stat.gov.pl/spisy-powszechne/nsp-2011/nsp-2011-wyniki/> (dostęp: 19.02.2016).
- [www 4] <http://mib.gov.pl/2-Oprogramie.htm> (dostęp: 9.02.2016).
- [www 5] <http://www.zus.pl/default.asp?p=1&id=52> (dostęp: 8.02.2016).

**SOME ELEMENTS OF FINANCIAL ASSISTANCE STATE IN MEETING
THE NEEDS HOUSING SOCIETY**

Summary: The main aim of this article is to present selected financial instruments at the disposal of the central government and local government in meeting the housing needs of citizens. Author his reflections, due to the volume of the article focused exclusively on financial instruments but we are aware that this group of instruments of housing policy does not cover the whole problem, however, its importance is paramount, because it is associated with the statutory duties incumbent on the central government and local government.

Keywords: housing policy, instruments, jobs, housing needs.