

Decyzja

Prezydium KK

nr 26/23

ws. opinii o projekcie ustawy MRiT o pomocy państwa
w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe

Prezydium Komisji Krajowej NSZZ „Solidarność” wnosi następujące uwagi do projektu ustawy Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 31 stycznia 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe.

Przedstawiony projekt jest kolejną inicjatywą mającą wesprzeć szeroko rozumiany rozwój budownictwa mieszkaniowego w Polsce. Tym razem rozwiązania kierowane są do osób lub rodzin, które zamierzają oszczędzać na zakup lub budowę przyszłych mieszkań lub domów, ale także do gospodarstw domowych, które powstrzymały się od zaciągnięcia zobowiązania finansowego ze względu na zbyt duże koszty kredytów hipotecznych spowodowane podwyżką stóp procentowych.

Prezydium KK pragnie zauważyć, że duża liczba nowych rozwiązań przyjmowanych w pośpiechu, a więc bez należytych konsultacji i analiz, może nie przelożyć się na ogólny cel wzmocnienia polityki mieszkaniowej państwa. Opiniowany projekt oprócz wdrażania nowych rozwiązań nowelizuje także przepisy, które funkcjonują od niedawna a nawet takie, które jeszcze nie weszły w życie. Tak tworzone prawo sprawia wrażenie chaosu i uniemożliwia jego rzetelną analizę. Tym bardziej Prezydium KK NSZZ „Solidarność” zwraca uwagę, na skrócony termin konsultacji opiniowanego projektu, który został przyjęty przez ustawodawcę.

Projekt ustawy o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe może przyczynić się do zwiększenia skłonności obywateli do oszczędzania, jednakże Prezydium KK wyraża wątpliwości co do skuteczności niektórych rozwiązań.

Uwagi szczegółowe:

W projektowanym **Rozdziale 2** reguluje się zasady oszczędzania na Koncie Mieszkaniowym (dalej konto) oraz Lokacie Mieszkaniowej (dalej lokata).

1) konto i lokata mogą być prowadzone na rzecz osoby, która nie posiada prawa własności albo spółdzielczego prawa do lokalu lub domu jednorodzinnego, chyba że zamieszkuje z dziećmi na ograniczonej (określonej ustawą) powierzchni użytkowej. Takie ograniczenie, zdaniem Prezydium KK jest zbyt zawężone, gdyż zamieszkiwać można w jednym mieszkaniu czy domu także z innymi członkami rodziny (rodzeństwo, rodzice, dziadkowie) co oznacza, że takie rodziny także mogą borykać się z ciasnotą. Prezydium KK uważa, że należy uwzględnić w regule zawartej w art. 3 ust. 2 projektu opiniowanej ustawy także innych niż dzieci członków rodziny zamieszkujących określony lokal;

2) projektodawca zakłada minimalny (3 lata) oraz maksymalny okres oszczędzania na koncie (10 lat) – biorąc pod uwagę cel oszczędzania niezrozumiałe jest ograniczenie górnej granicy czasu oszczędzania w ramach wspieranego systemu – przy możliwości prowadzenia kont dla małoletnich. Z dużym prawdopodobieństwem można przewidzieć, że duży odsetek takich osób nie będzie w stanie w tak młodym wieku (23 lata) podjąć wysiłku kupna, budowy lub partycypacji w innym przedsięwzięciu mieszkaniowym, a przekształcenie konta w lokatę może nie stanowić rozwiązania problemu gdyż oszczędzający będzie obciążony dodatkową opłatą (prowizją banku) - proponujemy wydłużenie możliwości oszczędzania na koncie co najmniej do 15 lat. (art. 6 ust. 1 projektu);

3) niezrozumiałe jest ustalenie oprocentowania konta i lokaty na poziomie niższym niż przyjęte w danym banku (nie niżej niż 75% stopy oprocentowania obowiązującej w danym banku). Umożliwienie udzielania bankom niższego oprocentowania może zniechęcić oszczędzających do skorzystania z takiej oferty, gdyż konieczność przeznaczenia oszczędności na inny cel (wcześniej nieprzewidziany, ale wymuszony przez zdarzenie losowe, np. leczenie), oznaczać będzie stratę dla oszczędzającego. Należy pamiętać, że w Polsce nadal funkcjonuje niskie zaufanie do instrumentów finansowych (oszczędzania długoterminowego) oferowanych przez państwo, jest to efekt demontażu OFE widoczny w sceptycznym przyjęciu PPK przez Polaków – postulujemy o odstąpienie od możliwości ustalania oprocentowania Kont i Lokat Mieszkaniowych na niższym niż ustalony w danym banku poziomie (art. 7 ust. 3 projektowanej ustawy).

W projektowanym **rozdziale 3** opiniowanej ustawy reguluje się zasady wypłaty premii mieszkaniowej. Wśród wielu celów, określonych w art. 13 ust. 1, na które można przeznaczyć zaoszczędzone na koncie lub lokacie środki, tak aby otrzymać dopłatę do nich, nie ma remontu lub modernizacji lokalu mieszkalnego. Można założyć, że wśród osób, na rzecz których będzie prowadzone konto i później lokata będą także takie osoby, które nabyły nieruchomość w drodze spadku lub darowizny, ale jedynie po przeprowadzonej modernizacji lub remoncie taki lokal

będzie możliwy do zamieszkania. Prezydium KK wnosi, żeby wydatki na cele remontowe lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych nabytych w drodze dziedziczenia/darowizny w trakcie oszczędzania na koncie lub lokacie zostały uznane za przesłankę do wypłaty premii mieszkaniowej.

Projektowany **Rozdział 6** w art. 23 zmienia ustawę o rodzinnym kredycie mieszkaniowym (której nowelizacja wchodzi w życie z dniem 1 marca 2023 r.), wprowadzając nowe rozwiązanie dla wybranych kredytobiorców, tzw. Bezpieczny kredyt 2% dodając Rozdział 3 w zmienianej ustawie. Prezydium KK zwraca uwagę na następujące kwestie:

1) jednym z warunków umożliwiających skorzystanie z Bezpiecznego kredytu jest nieposiadanie przez osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego prawa własności lub spółdzielczego prawa do lokalu lub domu jednorodzinnego, chyba że jest to udział nie wyższy niż 50 %, nabyty w drodze dziedziczenia.

Zdaniem Prezydium KK odstępstwo zawężone do przypadku dziedziczenia spowoduje wyłączenie z możliwości uzyskania „Bezpiecznego kredytu 2%” kręgu młodych rodzin, w których jeden z małżonków, otrzymał udział w lokalu/domu w formie darowizny (poniżej 50% udziału) od krewnych (zwykle rodziców). W konsekwencji w takiej nieruchomości może zamieszkiwać kilka rodzin np. rodzina rodziców, rodzina rodzeństwa oraz młoda rodzina z dziećmi na ograniczonej powierzchniowo przestrzeni. Prezydium KK wnosi o zmianę projektowanego art. 9a ust. 2 pkt 1 tak, aby odnosił się także do udziałów nabytych w drodze darowizny od bliskich członków rodziny;

2) konsekwentnie wymóg określony w art. 9a ust. 2 pkt 1 a) niezamieszkiwania w takim lokalu od co najmniej 12 miesięcy uniemożliwia skorzystanie z preferencyjnego kredytu ww. rodzinom. Uzasadnionym jest zatem odstąpienie od wymogu niezamieszkiwania w dziedziczonej lub otrzymanej w formie darowizny części lokalu, w przypadku, kiedy gospodarstwo domowe składa się z dwóch lub więcej rodzin;

3) w projektowanym art. 9b zmienianej ustawy określa się zasady udzielania dopłat do Bezpiecznego kredytu:

a) zgodnie z ust. 5 wysokość dopłat jest ograniczona wysokością oprocentowania kredytów hipotecznych określoną na poziomie 10%. Z projektu nie wynika w jaki sposób ma być pokryta różnica między wysokością raty kredytu a wysokością dopłaty w momencie przekroczenia tej wartości. Zdaniem Prezydium KK należy uściślić zapis, tak aby jasno rozstrzygał w czyjej gestii będzie uzupełnienie ww. różnicy i jak to ograniczenie wpłynie na wysokość raty spłacanej przez kredytobiorcę,

b) w ust. 11 określa się zdarzenia, które determinują wygaśnięcie dopłat do rat, i tak:

- w pkt. 3 d) jest mowa o zmianie sposobu użytkowania części lokalu (w tym domu) nabytego przy wykorzystaniu Bezpiecznego kredytu, w sposób uniemożliwiający zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Należy doprecyzować ten warunek,

- w pkt. 3 e) jest mowa o nabyciu przez kredytobiorcę innego lokum mieszkalnego, chyba że został on nabyty w drodze spadku, postulujemy konsekwentnie aby odstępstwem od reguły także była darowizna od najbliższych członków rodziny,

- w pkt. 3 f) jest mowa o zaprzestaniu przez kredytobiorcę lub kredytobiorców prowadzenia gospodarstwa domowego, nie przewiduje się jednak, że mogą ten lokal zamieszkiwać same dzieci, postulujemy o takie odstępstwo od zasady,

4) Art. 9c zmienianej ustawy umożliwi wydłużenie okresu spłaty kredytu maksymalnie o 5 lat po 10-letnim okresie dopłat do kredytu na wniosek kredytobiorcy, jeżeli kwota pierwszej raty nieobjętej dopłatą jest wyższa od raty tego kredytu pomniejszonej o dopłatę, jednak pod warunkiem, że kredytobiorca nie ukończył 50 lat. Zdaniem Prezydium KK NSZZ „Solidarność” jest to element dyskryminacji ze względu na wiek i należy od niego odstąpić, tym bardziej, że projektodawca nie uzasadnia takiego ograniczenia.

Podstawową wadą projektowanego Bezpiecznego kredytu 2% jest jego krótki zasięg czasowy (4 lata). Wszelkie instrumenty wspomagające rozwój mieszkalnictwa w Polsce powinny opierać się na przedyskutowanych założeniach i być realizowane w systemowy sposób, gwarantując tym samym ich trwałość. Projektowane rozwiązanie kierowane jest do gospodarstw domowych, które powstrzymały się od zaciągnięcia kredytu na zakup mieszkania/domu ze względu na rosnące koszty takich zobowiązań. Wątpliwości budzą skutki wdrożenia dopłat do kredytów hipotecznych, które niewątpliwie będą zachętą do podjęcia decyzji o długoterminowych zobowiązaniach. Dzisiaj, kiedy trudno jest przewidzieć trendy finansowe, ale także gospodarcze, wzbudzenie akcji kredytowej może być ryzykowane dla kredytobiorców, zwłaszcza tych wrażliwych finansowo.

Wydaje się także, że jest to działanie neutralizujące efekty wzrostu stóp procentowych dyktowane przez NBP mające doprowadzić do obniżenia inflacji poprzez m.in. zahamowanie sprzedaży kredytów. Ocena Skutków Regulacji projektowanych rozwiązań nie obejmuje analizy, jak pobudzenie rynku hipotek wpłynie na ceny mieszkań oraz kredytów, dlatego Prezydium KK NSZZ „Solidarność” wyraża swoje wątpliwości co do zasadności wdrażania Bezpiecznego kredytu 2%.

Zdaniem Prezydium Komisji Krajowej NSZZ „Solidarność” należy podjąć działania zachęcające i wspierające samorządy do budowania mieszkań czynszowych o odpowiednich

standardach i lokalizacjach, co może jednocześnie przyczynić się do rozwoju regionów, które aktualnie się wyludniają na rzecz dużych aglomeracji miejskich.

Gdańsk, 24 lutego 2023 r.

Prezydium KK
NSZZ „Solidarność”

SEKRETARZ
KK NSZZ „Solidarność”
Ewa Zydorek
Ewa Zydorek