



**MINISTER
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA**

Warszawa, dnia 22 września 2017 r.

DPP.3.0210.112.2017.MP.5

NK: 149473/17

Według rozdzielnika

Szanowni Państwo,

mając na względzie przepisy § 36 uchwały Nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – *Regulamin Pracy Rady Ministrów* (M.P. z 2016 r. poz. 1006 z późn. zm.), informuję, że w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji w zakładce „Rządowy Proces Legislacyjny” został umieszczony projekt rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie *maksymalnego czynszu normowanego oraz maksymalnej wysokości comiesięcznej raty za cenę mieszkania i ceny 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania na wynajem*. Projekt rozporządzenia został wpisany do Wykazu prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów pod numerem RD277.

Proszę o zgłoszenie ewentualnych uwag w terminie 21 dni od dnia otrzymania niniejszego pisma, również w wersji edytowalnej na adres: Justyna.Wilde@mib.gov.pl. Skrócenie terminu zostało podyktowane wagą przedmiotowego rozporządzenia, którego wejście w życie jest niezbędne do realizacji celów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o *Krajowym Zasobie Nieruchomości* (Dz. U. poz. 1529). Określone w akcie wykonawczym maksymalne stawki wybranych opłat z tytułu umowy najmu stanowią istotne informacje dla podmiotów zainteresowanych budową mieszkań na wynajem na zasadach określonych w ustawie, konieczne przy ustalaniu opłacalności realizacji inwestycji mieszkaniowej na nieruchomości pozyskanej z Zasobu Nieruchomości, a tym samym mające wpływ na decyzję o przystąpieniu do przetargu na zawarcie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości, organizowanego przez Krajowy Zasób Nieruchomości. Niezależnie od powyższego, wejście w życie przedmiotowego rozporządzenia jest niezbędne z punktu widzenia czynności dokonywanych przez notariuszy. Zmiany wprowadzone przez ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. o *Krajowym Zasobie Nieruchomości w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, z późn. zm.) uzależniają bowiem od przepisów przedmiotowego rozporządzenia wynagrodzenie notariusza za określone czynności związane z zawarciem umowy najmu okazjonalnego lub umowy najmu instytucjonalnego.

Jednocześnie uprzejmie informuję, że brak uwag w wyznaczonym terminie potraktowany zostanie jako akceptacja przedmiotowego projektu.

Z poważaniem,

Zupoważnienia
MINISTRA
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA

Tomasz Łuchowski
Podsekretarz Stanu

Otrzymują:

1. Komisja Krajowa NSZZ „Solidarność”
2. Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych
3. Forum Związków Zawodowych
4. Pracodawcy Rzeczypospolitej Polskiej
5. Polska Konfederacja Pracodawców Prywatnych „Lewiatan”
6. Związek Rzemiosła Polskiego
7. Związek Pracodawców Business Centre Club

R O Z P O R Z A D Z E N I E

R A D Y M I N I S T R Ó W

z dnia r.

w sprawie maksymalnego czynszu normowanego oraz maksymalnej wysokości comiesięcznej raty za cenę mieszkania i ceny 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania na wynajem

Na podstawie art. 82 ust. 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. 1529) zarządza się, co następuje:

§ 1. Maksymalny czynsz normowany dla najmu bez opcji oraz maksymalny czynsz normowany dla najmu z opcją, dla 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania, dla województw i miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa określa tabela stanowiąca załącznik do rozporządzenia.

§ 2. Maksymalną wysokość comiesięcznej raty za cenę mieszkania, przy założeniu 30-letniego terminu spłat, dla 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania, oraz maksymalną cenę 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania na wynajem, odnośnie których umowa przedwstępna została zawarta w okresie obowiązywania niniejszego rozporządzenia, dla województw i miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa, określa tabela stanowiąca załącznik do rozporządzenia.

§ 3. 1. Maksymalny czynsz normowany dla najmu bez opcji dla gmin:

- 1) o wspólnej granicy z miastem będącym siedzibą wojewody lub sejmiku województwa, lub
- 2) tworzących obszar metropolitalny, lub
- 3) znajdujących się w granicach miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego

– stanowi średnią arytmetyczną czynszu normowanego dla najmu bez opcji dla województw i dla miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa.

2. Maksymalny czynsz normowany dla najmu z opcją dla gmin:

- 1) o wspólnej granicy z miastem będącym siedzibą wojewody lub sejmiku województwa, lub
- 2) tworzących obszar metropolitalny, lub
- 3) znajdujących się w granicach miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego

– stanowi średnią arytmetyczną czynszu normowanego dla najmu z opcją dla województw i dla miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa.

3. Maksymalną wysokość comiesięcznej raty za cenę mieszkania, przy założeniu 30-letniego terminu spłat, oraz maksymalną cenę 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania na wynajem, odnośnie których umowa przedwstępna została zawarta w okresie obowiązywania niniejszego rozporządzenia, dla gmin:

- 1) o wspólnej granicy z miastem będącym siedzibą wojewody lub sejmiku województwa, lub
- 2) tworzących obszar metropolitalny, lub
- 3) znajdujących się w granicach miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego

– stanowi średnią arytmetyczną, odpowiednio raty i ceny dla województwa i dla miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa.

§ 4. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

PREZES RADY MINISTRÓW

Maksymalny czynsz normowany dla najmu bez opcji oraz maksymalny czynsz normowany dla najmu z opcją, dla 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania, dla województw i miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa

Lp.	województwo i miasto będące siedzibą wojewody lub sejmiku województwa	maksymalny czynsz normowany dla najmu z opcją za 1 m ² powierzchni użytkowej mieszkania	maksymalna wysokość miesięcznej raty za 1 m ² powierzchni użytkowej mieszkania przy 30-letnim terminie spłat	maksymalna cena 1 m ² powierzchni użytkowej mieszkania na wynajem	maksymalny czynsz normowany dla najmu bez opcji za 1 m ² powierzchni użytkowej mieszkania
1.	woj. podlaskie	9,71	2,91	1048,99	6,80
	Białystok	13,79	4,14	1488,78	9,65
2.	woj. kujawsko-pomorskie	10,56	3,17	1140,86	7,39
	Toruń, Bydgoszcz	13,82	4,15	1492,90	9,68
3.	woj. pomorskie	12,06	3,62	1302,25	8,44
	Gdańsk	15,50	4,65	1673,79	10,95
4.	woj. lubuskie	10,28	3,08	1110,07	7,19
	Gorzów Wlkp., Zielona Góra	13,09	3,93	1413,64	9,16
5.	woj. śląskie	10,97	3,29	1185,27	7,68
	Katowice	14,68	4,40	1584,98	10,27
6.	woj. świętokrzyskie	10,14	3,04	1095,41	7,10
	Kielce	14,07	4,22	1519,74	9,85
7.	woj. małopolskie	11,39	3,42	1230,56	7,98
	Kraków	15,56	4,67	1680,69	10,89
8.	woj. lubelskie	10,16	3,05	1097,50	7,11
	Lublin	13,86	4,16	1496,53	9,70
9.	woj. łódzkie	10,42	3,12	1124,85	7,29
	Łódź	13,68	4,11	1477,89	9,58
10.	woj. warmińsko-mazurskie	9,91	2,97	1069,97	6,93
	Olsztyn	13,92	4,17	1502,94	9,74
11.	woj. opolskie	10,76	3,23	1162,05	7,53
	Opole	13,66	4,10	1475,60	9,56
12.	woj. wielkopolskie	11,30	3,39	1220,70	7,91
	Poznań	16,21	4,86	1750,99	11,35
13.	woj. podkarpackie	10,49	3,15	1133,33	7,35
	Rzeszów	13,46	4,04	1453,45	9,47
14.	woj. zachodniopomorskie	10,79	3,24	1165,82	7,56
	Szczecin	14,02	4,21	1514,32	9,82
15.	woj. mazowieckie	12,24	3,67	1321,96	8,57
	Warszawa	19,18	5,75	2071,75	13,43
16.	woj. dolnośląskie	11,38	3,41	1229,05	7,97
	Wrocław	15,57	4,67	1682,02	10,90

UZASADNIENIE

Projekt rozporządzenia stanowi wykonanie upoważnienia do wydania rozporządzenia przez Radę Ministrów zawartego w art. 82 ust. 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. 1529).

Zgodnie z przepisem upoważniającym Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, wyda rozporządzenie określające, dla 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania:

- 1) maksymalny czynsz normowany dla najmu bez opcji;
- 2) maksymalny czynsz normowany dla najmu z opcją;
- 3) maksymalną wysokość comiesięcznej raty za cenę mieszkania, przy założeniu 30-letniego terminu spłat;
- 4) maksymalną cenę 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania na wynajem.

Ustalenie ww. wartości będzie oparte na uwzględnieniu ceny 1 m² nieruchomości budowlanej, kosztów budowy 1 m², wartości 1 m² powierzchni odtworzeniowej mieszkania, średniego miesięcznego wynagrodzenia, kosztów administracyjnych oraz rozsądnego dochodu operatora mieszkaniowego. Wysokość tych wartości będzie zróżnicowana w zależności od lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, w szczególności odmiennie dla miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa, gmin posiadających wspólną granicę z takimi miastami, gmin tworzących obszar metropolitalny, gmin znajdujących się w granicach miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego.

Przyjęto założenie, iż w tabeli stanowiącej załącznik do rozporządzenia określone zostaną tylko wartości dla województw i dla miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa, natomiast wartości dla gmin (1) mających wspólną granicę z miastem wojewódzkim lub miastem będącym siedzibą wojewody, (2) tworzących obszar metropolitalny, (3) znajdujących się w granicach miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego – będą stanowiły średnią arytmetyczną dla województwa i dla miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa.

Dokonując obliczeń, przyjęto koszt budowy 1 m² jako 2 500 zł, zaś dla miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa 3 000 zł. Przyjęto również, iż koszt budowy zostaje powiększony o 20% celem uwzględnienia kosztów budowy niezbędnej infrastruktury technicznej, parkingów, urządzenia zieleni oraz budowy przestrzeni wspólnych. Za wartość 1 m² powierzchni odtworzeniowej mieszkania, wskazaną w art. 82 ust. 2 ustawy, jako jeden z podstawowych parametrów branych pod uwagę przy określeniu wysokości maksymalnych czynszów, przyjęto ogłaszaną przez wojewodów wartość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Średnie miesięczne wynagrodzenie jest daną pochodzącą z danych GUS, przy czym jest ono podawane głównie dla województw, wartość tę przyjęto za wartość dla miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa. Dla pozostałego obszaru województwa przyjęto 70% tej wartości. Dane te stanowią podstawę do obliczenia średniej arytmetycznej, która jest uzupełniana o ceny gruntu. Wartość średnich cen gruntu pochodzi z danych GUS. Jako koszty bankowe i administracyjne przyjęto 10% wyliczonej kwoty. Suma ta jest uzupełniana o kolejne 10% stanowiące niejako przepisami gwarantowany dochód inwestora. Wyliczona kwota stanowi podstawę do obliczenia czynszu najmu z opcją oraz najmu bez opcji (70% wartości najmu z opcją), a także wysokości raty (przy założeniu 30-letniego okresu comiesięcznych spłat) oraz ceny 1 m² mieszkania na wynajem, która stanowi podstawę do obliczania wysokości raty, przy krótszym okresie spłat niż 30 lat.

Dla zobrazowania w Białymstoku: koszt budowy 1 m² powiększony o 20% to 3 600 zł, wartość 1 m² powierzchni odtworzeniowej mieszkania to 4 268 zł, średnie miesięczne wynagrodzenie to 3 719 zł, co daje średnią arytmetyczną w wysokości 3 862,33 zł. Kwota ta jest powiększana o cenę 1 m² gruntu

budowlanego, która wynosi średnio 239, co daje w sumie 4 101,33 zł. Po powiększeniu o 10% kosztów administracyjnych i bankowych kwota ta to 4 511,47 zł. Po kolejnym powiększeniu o 10% zysku dla inwestora kwota bazowa dla obliczeń wynosi 4 962,61 zł. Kwota ta jest zbliżona do ceny 1 m² mieszkania, co potwierdza opłacalność inwestorską inwestycji mieszkaniowej. Opłacalność tę dodatkowo podkreśla fakt, iż przy umowie użytkowania wieczystego nie dokonuje się wpłaty całości wartości nieruchomości, lecz jedynie część.

Dla zobrazowania faktu, iż czynsz normowany, będąc jednocześnie czynszem opartym o realne koszty inwestycji, i czynszem gwarantującym zysk inwestorowi, będzie czynszem znacznie niższym niż obecnie występujące czynsze rynkowe, przedstawiono w poniżej zamieszczonej tabeli przybliżone wartości czynszów (do kwot tych należy dodać czynsz do spółdzielni oraz wszelkie tzw. opłaty licznikowe) dla miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa dla poszczególnych województw.

Lp.	Miasto będące siedzibą wojewody lub sejmiku województwa	Realna wysokość czynszu za 50 m ² w mieście będącym siedzibą wojewody lub sejmiku województwa	Realna wysokość czynszu za 1 m ² w mieście będącym siedzibą wojewody lub sejmiku województwa
		(w zł)	(w zł)
1.	woj. podlaskie	1350	27
2.	woj. kujawsko-pomorskie	1150	23
3.	woj. pomorskie	1850	37
4.	woj. lubuskie	1250	25
5.	woj. śląskie	1650	33
6.	woj. świętokrzyskie	1150	23
7.	woj. małopolskie	1900	38
8.	woj. lubelskie	1750	35
9.	woj. łódzkie	1350	27
10.	woj. warmińsko-mazurskie	1050	21
11.	woj. opolskie	1250	25
12.	woj. wielkopolskie	1650	33
13.	woj. podkarpackie	1200	24
14.	woj. zachodniopomorskie	1500	30
15.	woj. mazowieckie	2100	42
16.	woj. dolnośląskie	1650	33

Proponuje się, aby rozporządzenie weszło w życie z dniem ogłoszenia. Skrócenie terminu zostało podyktowane materia przedmiotowego rozporządzenia jako niezbędnego w realizacji celów ustawy. Określone w rozporządzeniu maksymalne stawki wybranych opłat z tytułu umowy najmu stanowią istotne informacje dla podmiotów zainteresowanych budową mieszkań na wynajem na zasadach określonych w ustawie, konieczne przy ustalaniu opłacalności realizacji inwestycji mieszkaniowej na nieruchomości pozyskanej z Zasobu Nieruchomości, a tym samym mające wpływ na decyzję o przystąpieniu do przetargu na zawarcie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości, organizowanego przez Krajowy Zasób Nieruchomości. Niezależnie od powyższego wejście w życie przedmiotowego rozporządzenia jest niezbędne z punktu widzenia czynności dokonywanych przez notariuszy. Zmiany wprowadzone przez ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zaspobie

Nieruchomości w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, z późn. zm.) uzależnione od przedmiotowego rozporządzenia wynagrodzenie notariusza za określone czynności związane z zawarciem umowy najmu okazjonalnego.

Przedkładany projekt rozporządzenia jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

Projekt rozporządzenia nie wymaga przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji lub uzgodnienia.

Projekt rozporządzenia nie podlega notyfikacji.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) projekt został zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji.

Nazwa projektu
Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie maksymalnego czynszu normowanego oraz maksymalnej wysokości comiesięcznej raty za cenę mieszkania i ceny 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania na wynajem

Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące
Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa

Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu
Tomasz Żuchowski, Podsekretarz Stanu

Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu
magdalena.malinowska-wojcicka@mib.gov.pl

Data sporządzenia
19 września 2017

Źródło:
Upoważnienie ustawowe
Nr w wykazie prac: RD277

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Wydanie rozporządzenia jest realizacją upoważnienia zawartego w art. 82 ust. 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. 1529) zobowiązującego Radę Ministrów do określania wysokości maksymalnego czynszu normowanego oraz maksymalnej wysokości comiesięcznej raty za cenę mieszkania i ceny 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania na wynajem.

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

W projekcie rozporządzenia został określony:

- 1) maksymalny czynsz normowany dla najmu z opcją za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania,
- 2) maksymalna wysokość miesięcznej raty za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania przy 30-letnim terminie spłat,
- 3) maksymalna cena 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania na wynajem,
- 4) maksymalny czynsz normowany dla najmu bez opcji za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania.

Do określenia ww. wartości wzięto pod uwagę sześć czynników wskazanych w ustawie, tj.:

1. cenę 1 m² nieruchomości budowlanej,
2. koszt budowy 1 m²,
3. wartość 1 m² powierzchni odtworzeniowej mieszkania,
4. średnie miesięczne wynagrodzenie,
5. koszt administracyjny,
6. rozsądny dochód operatora mieszkaniowego.

Powyższe parametry uwzględniają lokalizację nieruchomości lokalowej przeznaczonej pod wynajem, w podziale na województwa i miasta będące siedzibą wojewody lub sejmiku województwa, gminy o wspólnej granicy z takimi miastami, gminy tworzące obszar metropolitalny oraz gminy znajdujące się w granicach miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego. W przypadku 3 ostatnich obszarów wartości określane w rozporządzeniu stanowią średnią arytmetyczną dla województwa i dla miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa.

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

Brak danych.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Operatorzy mieszkaniowi	Podmioty, które nabyły prawo do użytkowania wieczystego lub nabyły nieruchomość na podstawie art. 53 ust. 1 i 2. Określenie dokładnej	-	Poprzez określenie maksymalnych stawek czynszu w zależności od lokalizacji nieruchomości oraz lokalnych kosztów utrzymania nieruchomości operatorzy będą mieli zapewnione środki na pokrycie wszystkich kosztów

pozostałe jednostki (oddzielnie)																				
Źródła finansowania																				
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Rozporządzenie nie będzie wpływać na sektor finansów publicznych, w tym budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego. Projektowane regulacje odnoszą się tylko do sposobu określania wysokości czynszu najmu z opcją dojścia do własności oraz bez opcji dojścia do własności mieszkania oraz maksymalnej wysokości miesięcznej raty za 1 m ² powierzchni użytkowej mieszkania przy 30-letnim terminie spłaty i maksymalnej ceny 1 m ² powierzchni użytkowej mieszkania na wynajem, zatem będą wpływały na najemców oraz operatorów mieszkaniowych, będących zasadniczo poza sektorem finansów publicznych.																			

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

Skutki

W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z r.)	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 r.)	duże przedsiębiorstwa								
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw								
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe								
	(dodaj/usuń)								

W ujęciu niepieniężnym

duże przedsiębiorstwa

Projektowane rozporządzenie może wpłynąć na konkurencyjność podmiotów biorących udział w przetargu na zawarcie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu, poprzez ograniczenie możliwości ustalania stawek czynszu i cen mieszkań – przedsiębiorcy ci nie będą mogli dowolnie kształtować tych cen – ale jednocześnie poprzez zapewnienie stałego miesięcznego dochodu, co przy specyfice sezonowości dochodów branży budowlanej może mieć istotne znaczenie dla stabilizacji sytuacji finansowej przedsiębiorców.

Jednocześnie czynsz normowany określany w rozporządzeniu będzie uwzględniał racjonalny zysk dla wynajmującego w wysokości 10% następujących wielkości:

- średnia arytmetyczna 3 wartości: kosztu budowy 1 m² – 2 500 zł (dla miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa – 3 000 zł), powiększonego o 20% celem uwzględnienia kosztów budowy niezbędnej infrastruktury technicznej, parkingów, urządzenia zieleni oraz budowy przestrzeni wspólnych; wartości 1 m² powierzchni odtworzeniowej mieszkania w danym województwie; oraz średniego miesięcznego wynagrodzenia w województwie podawanego przez GUS (dla pozostałego obszaru województwa przyjęto 70% tej wartości),
- średnia cena gruntu podawana przez GUS,
- koszty bankowe i administracyjne 10% (sumy ww. wartości).

sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw

Projektowane rozporządzenie wpłynie na konkurencyjność podmiotów biorących udział w przetargu na zawarcie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu, poprzez ograniczenie możliwości ustalania stawek czynszu i cen mieszkań – przedsiębiorcy ci nie będą mogli dowolnie kształtować tych cen – ale jednocześnie poprzez zapewnienie stałego miesięcznego dochodu, co przy specyfice sezonowości dochodów branży budowlanej może mieć istotne znaczenie dla stabilizacji sytuacji finansowej przedsiębiorców.

Jednocześnie czynsz normowany określany w rozporządzeniu będzie uwzględniał racjonalny zysk dla wynajmującego w wysokości 10% następujących kosztów:

- średnia arytmetyczna 3 wartości: kosztu budowy 1 m² – 2 500 zł (dla miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa – 3 000 zł), powiększonego o 20% celem zrównoważenia kosztów budowy niezbędnej infrastruktury technicznej, parkingów, urządzenia zieleni oraz budowy przestrzeni wspólnych; wartości 1 m² powierzchni odtworzeniowej mieszkania w danym województwie; średniego miesięcznego wynagrodzenia w województwie podawanego przez GUS (dla pozostałego obszaru województwa przyjęto 70% tej wartości),
- średnia cena gruntu podawana przez GUS,

	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	<p>Projektowane rozporządzenie wpłynie pozytywnie na sytuację ekonomiczną gospodarstw domowych, zapewniając bezpieczeństwo najmu poprzez skuteczny zakaz pobierania od najemców opłat ponad limit określony w rozporządzeniu.</p> <p>Może pozytywnie oddziaływać, z uwagi na uregulowanie poziomu opłat za mieszkanie, na decyzje o założeniu lub powiększeniu rodziny, oraz oddziaływać zachęcająco w zakresie zmiany miejsca zamieszkania tak w celu nauki, jak i zmiany pracy.</p> <p>Ponadto rozporządzenie może pozytywnie wpływać na poczucie bezpieczeństwa w przypadkach wystąpienia katastrof naturalnych, gdy w ich skutek następuje utrata miejsca zamieszkania – niskie ceny czynszu w połączeniu z kryteriami pierwszeństwa powodują, iż nawet w przypadku utraty domu w wyniku działania żywiołu, obywatele będą mieli gwarancję, iż znajdą niedrogie miejsce zamieszkania o odpowiednim standardzie, także w przypadku, gdy ich dochody będą zbyt wysokie, by spełniali kryteria dotyczące lokali socjalnych.</p> <p>Projektowane rozporządzenie może pozytywnie oddziaływać na decyzje o założeniu lub powiększeniu rodziny, a także na łączenie się rodzin (zwłaszcza w sytuacji, gdy jeden z małżonków wyjechał w celach zarobkowych do innej miejscowości, a dochody nie pozwalają na utrzymanie całej rodziny w tej miejscowości lub występują trudności z wynajęciem mieszkania przez rodzinę na rynku komercyjnym).</p>
	(dodaj/usuń)	
Niemierzalne	(dodaj/usuń)	
	(dodaj/usuń)	

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	<p>Projektowane rozporządzenie wpłynie na konkurencyjność podmiotów biorących udział w przetargu na zawarcie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu, poprzez ograniczenie możliwości ustalania stawek czynszu i cen mieszkań – przedsiębiorcy ci nie będą mogli dowolnie kształtować tych cen – ale jednocześnie poprzez zapewnienie stałego miesięcznego dochodu, co przy specyfice sezonowości dochodów branży budowlanej może mieć istotne znaczenie dla stabilizacji sytuacji finansowej przedsiębiorców.</p> <p>Podkreślić należy, iż zasady, ograniczenia i obowiązki wiążące się z realizacją inwestycji na terenach pozyskanych od KZN, będą znane inwestorom już w momencie ogłoszenia przetargu, tak więc decyzja o przystąpieniu do przetargu będzie samodzielną decyzją przedsiębiorcy.</p>
--	--

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

<input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy	
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	<input 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 type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input 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:
Brak

9. Wpływ na rynek pracy

Projektowane rozporządzenie nie będzie miało bezpośredniego wpływu na rynek pracy, może mieć wpływ pośredni poprzez ułatwianie decyzji o zmianie miejsca zamieszkania w celu poszukiwania pracy, czy w celu podjęcia nauki (także w systemie life long learning).

10. Wpływ na pozostałe obszary

- środowisko naturalne
 sytuacja i rozwój regionalny
 inne:

- demografia
 mienie państwowe

- informatyzacja
 zdrowie

Omówienie wpływu

Projektowane rozporządzenie może pozytywnie oddziaływać na decyzje o założeniu lub powiększeniu rodziny, a także na łączenie się rodzin (zwłaszcza w sytuacji, gdy jeden z małżonków wyjechał w celach zarobkowych do innej miejscowości, a dochody nie pozwalają na utrzymanie całej rodziny w tej miejscowości lub występują trudności z wynajęciem mieszkania przez rodzinę na rynku komercyjnym). Rozporządzenie może również pozytywnie oddziaływać na mobilność mieszkańców – łatwiej będzie podejmować decyzje o zmianie miejsca zamieszkania, co może mieć szczególnie istotne znaczenie przy rozwoju tych obszarów Polski, gdzie obserwuje się niedobory pracowników, a także może zachęcać do korelacji działań przedsiębiorców lokalizujących swoje inwestycje produkcyjne czy usługowe z działaniami K.Z.N. lub gmin, tak by powstające zakłady pracy miały zapewnione swoje zaplecze pracownicze.

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Rozporządzenie powinno być wydane możliwie jak najszybciej, bowiem regulacje w nim zawarte stanowią podstawę do ustalania wynagrodzenia notariusza za określone czynności związane z zawarciem umowy najmu okazjonalnego i instytucjonalnego, a wejście w życie ustawy o Krajowy Zasobie Nieruchomości spowodowało uchylenie dotychczasowej podstawy do określania tego wynagrodzenia. Ponadto rozporządzenie powinno być wydane przed ogłoszeniem pierwszego przetargu – bowiem wysokość czynszu stanowi podstawę do dokonania kalkulacji opłacalności inwestycji przez potencjalnych inwestorów.

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

Nie dotyczy.

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

Brak