



**Komisja Krajowa**  
80-855 Gdańsk, ul. Wały Piastowskie 24  
tel. 58/ 308-4480, fax /58 308-4219  
sekprez@solidarnosc.org.pl

L. dz.: PBE/104820/302/2024

Gdańsk, 26.04.2024 r.

**Szanowny Pan**  
**Krzysztof Hetman**  
**Minister Rozwoju i Technologii**

Szanowny Panie Ministrze,

Działając z upoważnienia Prezydium Komisji Krajowej NSZZ „Solidarność” wnoszę następujące uwagi do projektu ustawy Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 kwietnia 2024 roku o „kredycie mieszkaniowym #naStart”.

Przedstawiony projekt jest kolejną inicjatywą mającą wesprzeć szeroko rozumiany rozwój budownictwa mieszkaniowego w Polsce. Rozwiązania zawarte w projekcie mają umożliwić zaspokojenie pierwszych potrzeb mieszkaniowych w sytuacji utrzymywania się wysokich stóp procentowych, również w sytuacji braku wystarczających środków na wkład własny.

Prezydium KK po raz kolejny pragnie zauważyć, że duża liczba nowych rozwiązań przyjmowanych w pośpiechu, a więc bez należytych konsultacji i analiz może nie przełożyć się na ogólny cel wzmocnienia polityki mieszkaniowej państwa. Tak tworzone prawo, bez opracowania spójnej i długoletniej strategii w zakresie polityki mieszkaniowej państwa jest działaniem krótkookresowym oraz powodującym zachwianie na rynku mieszkaniowym, co w konsekwencji prowadzi do znaczącego wzrostu cen nieruchomości.

Uwagi szczegółowe:

- 1) jednym z warunków umożliwiających skorzystanie z kredytu mieszkaniowego #naStart jest nieposiadanie przez osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego prawa własności lub spółdzielczego prawa do lokalu lub domu jednorodzinnego, chyba że nabytego w drodze dziedziczenia lub darowizny w udziale nie wyższym niż 50%, a lokal ten albo dom nie są przez kredytobiorcę albo oboje kredytobiorców, którym kredytu mieszkaniowego udziela się wspólnie, zamieszkiwane od co najmniej 12 miesięcy. Prezydium KK podkreśla, że przestrzeganie wymogu określonego w art. 4 ust. 3 pkt 1 niezamieszkiwania w takim lokalu od co najmniej 12 miesięcy uniemożliwia skorzystanie z preferencyjnego kredytu młodym rodzinom, w których jeden z małżonków, otrzymał udział w lokalu/domu w formie darowizny (poniżej 50% udziału) od krewnych i jest to zamieszkiwana przez gospodarstwo domowe część nieruchomości.

Uzasadnionym jest zatem odstąpienie od wymogu niezamieszkiwania w dziedziczonej lub otrzymanej w formie darowizny części lokalu, w przypadku, kiedy zamieszkują w nim co najmniej dwie rodziny.

- 2) NSZZ „Solidarność” pozytywnie ocenia inicjatywę stworzenia Portalu Danych o Obrocie Mieszkań (art. 26 pkt 6 projektu ustawy), dzięki któremu uczestnicy rynku nieruchomości będą mogli na bieżąco obserwować prezentację cen transakcyjnych na rynku mieszkaniowym. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że wobec niestabilności cen energii w ostatnich latach, istotną informacją dla nabywcy lokalu mieszkalnego będzie jego efektywność energetyczna, dlatego wśród gromadzonych w ramach Portalu danych powinny znajdować się informacje o efektywności energetycznej podlegającym transakcjom nieruchomości.

Pozytywnie należy ocenić objęcie w projekcie programem kredytów na sfinansowanie partycypacji w społecznych inwestycjach mieszkaniowych, товариствach budownictwa społecznego oraz wkładów mieszkaniowych w spółdzielniach. Pozwoli to na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach, które są wykluczone z rynku mieszkaniowego ze względu na brak zdolności kredytowej oraz będzie miało pozytywny wpływ na rozwój społecznych i spółdzielczych form mieszkalnictwa.

Zdaniem Prezydium NSZZ „Solidarność” należy podjąć intensywne działania zachęcające i wspierające samorządy do budowania mieszkań czynszowych o odpowiednich standardach i lokalizacjach.

NSZZ „Solidarność” postuluje dodać w przypadku składania wniosku o kredyt mieszkaniowy #naStart warunek załączania świadectwa charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. z 2024 r. poz. 101). Uzasadnionym jest, aby przy rozpatrzeniu wniosków kredytowych z dopłatą były brane pod uwagę (wyróżniane, premiowane) przede wszystkim takie, które dotyczą nieruchomości, spełniających warunki przedstawione w standardzie energetycznym WT 2021, tak aby koszty eksploatacji zakupionych przy dopłatach lokali mieszkalnych nie stanowiły przeważającej części utrzymania gospodarstwa domowego w nim zamieszkującego.

W art. 28 wprowadza się zmiany w ustawie o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe:

- w pkt 1) b nie uzasadnione jest zniesienie ograniczenia wieku oszczędzającego biorąc pod uwagę główne cele ustawy oraz sposoby jej realizacji (dopłaty do konta w razie przeznaczenia oszczędności na cele mieszkaniowe osób nie posiadających tytułu własności do nieruchomości

mieszkalnej). Jak wiadomo, oszczędzanie na zakup/remont nieruchomości aby przynosił efekty powinno trwać,

- w pkt 2 zmiana art. 6 ust. 2 pozytywnie oceniamy zmniejszenie minimalnych wpłat na konto, co umożliwi oszczędzanie młodym osobom o ograniczonych dochodach i może wpłynąć pozytywnie na kształtowanie skłonności do oszczędzania,

- w pkt 4 zmienia się art. 13 ustawy umożliwiając przeznaczenia premiovanych oszczędności na remont dziedziczonego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, pod warunkiem, że koszty tego remontu nie będą niższe niż kwota wypłacanych środków z konta lub lokaty,

NSZZ „Solidarność” wskazuje, że analogicznie jak w przypadku projektowanej ustawy o kredycie #naStart uzasadnionym jest umożliwienie skorzystania z dopłat i premii za wykorzystanie wypłat z konta oszczędnościowego na remont nieruchomości otrzymanej drogą darowizny. Można założyć, że żyjący krewni będą przekazywać swoje wymagające remontu mieszkania krewnym oszczędzającym na premiowanym koncie lub lokacie.

Uwagi techniczne:

1. W art. 4 w ustępach 3 i 4 projektu mówi się o zasadach, o warunkach nieposiadania nieruchomości w przypadku nabycia jej drogą spadku lub darowizny w udziale nie większym niż 50%. Niezrozumiała jest konstrukcja przepisów, co budzi problemy interpretacyjne sprzeczne z przedstawionym do nich uzasadnieniem. Dotyczy to powoływania się na dwa różne podpunkty opiniowanego art. 4 ust 2 pkt 1 oraz na odmienne uwarunkowania w zależności od rodzaju tytułu własności (w ust. 3 warunkiem dodatkowym jest niezamieszkiwanie dziedziczonego lokalu natomiast w ust. 4 jest jego zamieszkiwanie).
2. Zgodnie z art. 9 ust. 1 projektu ustawy limity powierzchniowe w przypadku jednoosobowego gospodarstwa wynoszą odpowiednio 50 i 25 m<sup>2</sup>, natomiast w uzasadnieniu (str. 24) jest błędnie wskazany limit na poziomie 40m<sup>2</sup> oraz jego podwyższenie o 20m<sup>2</sup> za każdego kolejnego członka gospodarstwa domowego.

Z poważaniem

Zastępca Przewodniczącego KK  
Sekretarz KK  
NSZZ „Solidarność”  
  
Grzegorz Adamowicz