



Programy mieszkaniowe

Informator dla gmin

Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii

Program
budownictwa
socjalnego i
komunalnego



Program budownictwa socjalnego i komunalnego

Cel programu

zwiększenie zasobu mieszkaniowego gminy służącego zaspokojeniu potrzeb osób o niskich dochodach, w tym zagrożonych wykluczeniem społecznym

Instrument wsparcia

bezzwrotny grant

Operator programu

Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) – podmiot odpowiedzialny za przyjmowanie wniosków i wypłatę dofinansowania

Podmiot uprawniony do uzyskania finansowego wsparcia

- gmina
- jednoosobowa spółka gminna
- związek międzygminny
- powiat
- organizacja pożytku publicznego

Finansowanie programu

Fundusz Dopłat zasilany rezerwą celową budżetu państwa.

Budżet państwa przeznaczy na dofinansowanie inwestycji w latach 2021-2025 środki maksymalnie do wysokości 5 mld zł (rocznie maksymalnie po 1 mld zł).

Rodzaj lokalu objęty dofinansowaniem

- tworzenie lub modernizacja lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- mieszkania chronione,
- noclegownie, schroniska dla osób bezdomnych, ogrzewalnie i tymczasowe pomieszczenia,
- udział gminy albo związku międzygminnego w przedsięwzięciu innego inwestora, polegającym na tworzeniu lokali mieszkalnych na wynajem.

WAŻNE!

Finansowe wsparcie na remont lub przebudowę lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy można łączyć z finansowaniem w ramach premii remontowej z Funduszu Termomodernizacji i Remontów remontu części wspólnej budynku.

Poziom dofinansowania

Lokale mieszkalne zwiększające mieszkaniowy zasobów gminy/mieszkania chronione

Rodzaj przedsięwzięcia	Podmiot, który może się ubiegać o dofinansowanie	Poziom dofinansowania
• budowa budynku	<ul style="list-style-type: none"> • gmina • jednoosobowa spółka gminna • powiat • związek międzygminny • organizacja pożytku publicznego 	80%
• remont lub przebudowa budynku (lub jego części) niemieszkalnego przeznaczonego na pobyt ludzi		80%
• remont lub przebudowa budynku (lub jego części) mieszkalnego, jeżeli nie dotyczy lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatora na podstawie obowiązującej umowy najmu		80% / 50% (w przypadku współfinansowania premią remontową z FTiR**)
• zmiana sposobu użytkowania budynku (lub jego części) wymagającej dokonania remontu lub przebudowy*		80%
• kupno lokalu mieszkalnego/budynku mieszkalnego/udział we współwłasności budynku mieszkalnego, także połączone z remontem		50%

* Finansowe wsparcie udzielane jest również na zmianę sposobu użytkowania budynku będącego własnością gminy lub jednoosobowej spółki gminnej, wymagającą dokonania remontu lub przebudowy, jeżeli w ramach przedsięwzięcia powstaną tymczasowe pomieszczenia.

** W tym przypadku finansowego wsparcia udziela się również gdy remont lub przebudowa dotyczy lokalu mieszkalnego zajmowanego przez lokatora na podstawie obowiązującej umowy najmu.

Noclegownie, schroniska dla osób bezdomnych, ogrzewalnie i tymczasowe pomieszczenia

Rodzaj przedsięwzięcia	Podmiot, który może się ubiegać o dofinansowanie	Poziom dofinansowania
• budowa budynku	<ul style="list-style-type: none"> • gmina • jednoosobowa spółka gminna • związek międzygminny • organizacja pożytku publicznego 	80%
• remont lub przebudowa budynku (lub jego części) niemieszkalnego przeznaczonego na pobyt ludzi		80%
• remont lub przebudowa budynku (lub jego części) mieszkalnego jeżeli nie jest zamieszkały		80%
• zmiana sposobu użytkowania budynku (lub jego części) wymagającej dokonania remontu lub przebudowy		80%
• remont lub przebudowa istniejącej noclegowni, schroniska lub ogrzewalni (dostosowanie do obecnych standardów)		80%

Lokale mieszkalne na wynajem (realizowane przez inwestora innego niż gmina lub związek międzygminny)

Rodzaj przedsięwzięcia	Podmiot, który może się ubiegać o dofinansowanie	Poziom dofinansowania
<ul style="list-style-type: none">budowa budynku	<ul style="list-style-type: none">gminazwiązek międzygminny	35% / 80%*
<ul style="list-style-type: none">remont lub przebudowa budynku (lub jego części) niemieszkalnego przeznaczonego na pobyt ludzi		35% / 80%*
<ul style="list-style-type: none">zmiana sposobu użytkowania budynku (lub jego części) wymagającej dokonania remontu lub przebudowy		35% / 80%*
<ul style="list-style-type: none">remont lub przebudowa budynku mieszkalnego (lub jego części), będącego własnością społecznej inicjatywy mieszkaniowej, której jedynym właścicielem jest gmina, jeżeli ten remont lub ta przebudowa nie dotyczy lokalu mieszkalnego zajmowanego przez lokatora na podstawie obowiązującej umowy najmu		35% / 80%*

* 80% w przypadku gdy inwestorem jest SIM albo spółka z większościowym udziałem gminy, a lokale będą podnajmowane osobom spełniającym warunki otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

WAŻNE!

Wsparcie wyższe o dodatkowe 5 punktów procentowych w przypadku przedsięwzięć, w których nie mniej niż 5% lokali mieszkalnych przeznaczonych będzie dla rodzin z dziećmi niepełnosprawnymi lub w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a ustawy o rewitalizacji, z wyłączeniem przedsięwzięć realizowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego oraz gdy przedmiotem zakupu jest byłe mieszkanie zakładowe.

WAŻNE!

W przypadku przedsięwzięć zwiększających mieszkaniowy zasób gminy lub realizowanych przez inwestora innego niż gmina, finansowe wsparcie udzielane jest także na tworzenie dodatkowych powierzchni użytkowych dla seniorów.

WAŻNE!

Zmiana zasad wypłaty środków – obecnie grant trafi do gminy w momencie rozpoczęcia inwestycji, co pozwoli jednostce nie angażować własnych środków lub zmniejszyć ich wysokość.

WAŻNE!

W przypadku przedsięwzięć realizowanych przez inwestora innego niż gmina, najemcy mieszkań powstałych w ramach programu mogą ubiegać się o dopłaty do czynszu w programie rządowym „Mieszkanie na Start”.

Kwalifikowalność wydatków

- koszty wykonania czynności specjalistycznych (w tym m.in. projektowania, nadzoru i kierowania budową),
- koszty przygotowania terenu,
- koszty materiałów i robót budowlanych niezbędnych do realizacji przedsięwzięcia (w tym m.in. przyłączy technicznych, stanowisk postojowych i garaży),
- w przypadku zakupu budynku mieszkalnego lub lokali mieszkalnych, cena ustalona w umowie sprzedaży pomniejszona o wartość rynkową gruntu,
- koszt remontu.

Podstawa prawna

- *Ustawa z 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020 r. poz. 508 oraz z 2021 r. poz. 11).*
- *Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z 27 kwietnia 2018 r. w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. poz. 823 oraz z 2020 r. poz. 777)¹,*
- *Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat (Dz. U. poz. 457)¹.*

KONTAKT W SPRAWIE PROGRAMU

W przypadku jakichkolwiek pytań i wątpliwości dotyczących programu, jak również w celu podpisania umowy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, uprzejmie prosimy o kontakt z Departamentem Funduszy Mieszkaniowych, Centrala BGK w Warszawie, al. Jana Pawła II 27, tel. +22 475 96 10.

¹ Zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 11) dotychczasowe przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 19 oraz art. 12a ust. 2 ustawy o finansowym wsparciu ... w dotychczasowym brzmieniu zachowują moc do dnia wejścia w życie nowych przepisów wykonawczych do ustawy w nowym brzmieniu, jednak nie później niż do dnia 31 marca 2021 r.

Program
społecznego
budownictwa
czynszowego



Program społecznego budownictwa czynszowego

Cel programu

rozwój budownictwa mieszkaniowego na wynajem, w tym lokali mieszkalnych, do których ustanowiono spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

Instrument wsparcia

finansowanie zwrotne na preferencyjnych warunkach (preferencyjny kredyt)

Operator programu

Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) – podmiot odpowiedzialny za przyjmowanie wniosków i udzielanie preferencyjnego finansowania zwrotnego

Podmiot uprawniony do uzyskania finansowego wsparcia

- towarzystwo budownictwa społecznego / społeczna inicjatywa mieszkaniowa
- spółdzielnia mieszkaniowa
- spółka gminna – czyli spółka z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółka akcyjna, w której gmina lub gminy dysponują odpowiednio ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu, nie działająca w formie społecznej inicjatywy mieszkaniowej lub towarzystwa budownictwa społecznego

Finansowanie programu

Środki własne Banku Gospodarstwa Krajowego (do 2025 r. dostępne ok. 3 mld zł) oraz Fundusz Dopłat zasilany środkami budżetu państwa, który przekazuje BGK dopłatę do preferencyjnego oprocentowania kredytu.

Budżet państwa przeznaczy na dopłaty do udzielanego przez BGK kredytu środki do wysokości 366 mln zł w latach 2021-2025.

Rodzaj lokalu objęty dofinansowaniem

- budowa lokali mieszkalnych na wynajem z limitowaną ustawowo stawką czynszu (maksymalnie 5% wartości odtworzeniowej),
- budowa lokali mieszkalnych, do których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

WAŻNE!

W ramach programu finansowane jest również tworzenie dodatkowych powierzchni użytkowych dla seniorów.

Zasady finansowania zwrotnego

Finansowanie zwrotne udzielane jest do wysokości maksymalnie 80% kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego na okres nie dłuższy niż 30 lat.

Wysokość oprocentowania kredytu jest równa stopie WIBOR trzymiesięczny.

Finansowanie zwrotne może dotyczyć wyłącznie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, które zostało rozpoczęte nie później niż w okresie 3 lat od złożenia wniosku.

Okres wypłaty kredytu nie może być dłuższy niż 36 miesięcy, licząc od dnia zawarcia umowy kredytu.

WAŻNE!

Inwestor może łączyć preferencyjny kredyt z programu społecznego budownictwa czynszowego ze środkami uzyskanymi przez gminę na mieszkania na wynajem w ramach programu budownictwa socjalnego i komunalnego.

Proces ubiegania się o preferencyjny kredyt

Wnioski o preferencyjny kredyt można składać w Banku Gospodarstwa Krajowego dwa razy w roku:

- od 1 do 31 marca (edycja wiosenna),
- od 1 lipca do 30 września (edycja jesienna).

Ostateczny dzień przyjmowania wniosków to 30 września 2024 r.

WAŻNE!

Dodatkowo, gmina może ubiegać się o wsparcie na utworzenie lub przystąpienie do SIM/TBS ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. Budżet funduszu wynosi 1,5 mld zł. Wnioski o wsparcie można już składać do KZN. Na utworzenie nowego SIM lub objęcie udziałów w istniejącym SIM/TBS gmina może pozyskać odpowiednio 3 mln zł lub 10% wartości nowej inwestycji mieszkaniowej SIM/TBS. Zakres wniosku określa art. 33m ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 poz. 2195 oraz z 2021 r. poz. 11).

WAŻNE!

Najemcy mieszkań powstałych w ramach programu mogą ubiegać się o dopłaty do czynszu w programie rządowym „Mieszkanie na Start”.

Podstawa prawna

- *Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 poz. 2195 oraz z 2021 r. poz. 11)*
- *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tego finansowania (Dz. U. poz. 1720, z 2017 r. poz. 2339, z 2019 r. poz. 221 oraz z 2020 r. poz. 1326)*

KONTAKT W SPRAWIE PROGRAMU

W przypadku jakichkolwiek pytań i wątpliwości dotyczących programu, jak również w celu podpisania umowy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, uprzejmie prosimy o kontakt z Departamentem Kredytowych Programów Mieszkaniowych (DKPM), Centrala BGK w Warszawie, al. Jana Pawła II 27, tel. +22 599 82 75 lub 572 775 127.