

## UZASADNIENIE

Przedłożony projekt rozporządzenia Rady Ministrów zmieniającego rozporządzenie 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 stanowi wykonanie upoważnienia określonego w art. 15b ust. 5 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1020). Konieczność wprowadzenia zmian do rozporządzenia stanowi konsekwencję wejścia w życie w dniu 1 maja 2018 r. ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 756). Zgodnie z nową treścią art. 5 ust. 10 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2017 r. poz. 1392, z późn. zm.), jeżeli finansowego wsparcia, o którym mowa w ust. 1 (nowy instrument grantowy w wysokości 20% kosztów przedsięwzięcia), udziela się na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem z udziałem gminy albo związku międzygminnego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, łączna wysokość finansowego wsparcia i finansowania zwrotnego nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości rekompensaty, o której mowa w ust. 5, ustalonej zgodnie z przepisami wykonawczymi wydanymi na podstawie art. 15b ust. 5 ustawy o niektórych formach (...). Ponadto przedłożony Radzie Ministrów w marcu br. przez Ministra Inwestycji i Rozwoju dokument pn. „Sprawozdanie z realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego wraz z oceną wdrożenia i rekomendacjami na przyszły rok”, zawiera m.in. rekomendację w zakresie wprowadzenia zmian do przedmiotowego rozporządzenia.

Rozwiązania, które na nowo zostaną określone w rozporządzeniu wykonawczym poza ww. mają ponadto charakter doprecyzowująco-porządkujący, będący efektem wniosków, które pojawiły się w ramach dotychczasowych edycji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego. A w głównej mierze przyczynią się do określenia ram prawnych, będących odzwierciedleniem rozwiązań w zakresie nowego instrumentu grantowego wprowadzonego na gruncie przepisów ustawy z dnia 22 marca 2018 r.

W § 2 rozporządzenia dodano pkt 7, gdzie zdefiniowano pojęcie „finansowego wsparcia” - pkt 1 projektu rozporządzenia. Zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem (...) finansowego wsparcia udziela się gminie albo związkowi międzygminnemu, jako beneficjentowi wsparcia, na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na tworzeniu lokali mieszkalnych na wynajem, powstających w wyniku realizacji przez inwestora innego niż gmina albo związek międzygminny: budowy budynku, remontu lub przebudowy budynku niemieszkalnego przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku, zmiany sposobu użytkowania budynku albo części takiego budynku, wymagającej dokonania remontu lub przebudowy.

Zmiany w pkt 2 lit. a projektu rozporządzenia polegają na uchyleniu w § 4 w ust. 3 rozporządzenia pkt 1, 3 i 4, co ma związek z rezygnacją z konieczności żądania od kredytobiorcy na etapie złożenia wniosku o finansowanie zwrotne:

- oryginału lub poświadczonej przez Bank albo osobę upoważnioną do reprezentacji wnioskodawcy zgodnie z Krajowym Rejestrem Sądowym kopii prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenia właściwemu organowi wykonywania robót budowlanych, do którego nie wniesiono sprzeciwu - zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 i 1529) - pkt 1.

- odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, umowy albo statutu spółki, albo statutu spółdzielni - pkt 3,

- odpisu księgi wieczystej finansowanej nieruchomości, a w przypadku braku ujawnienia kredytobiorcy jako właściciela lub użytkownika wieczystego - innego dokumentu potwierdzającego jego tytuł prawny do nieruchomości lub innego dokumentu potwierdzającego, że kredytobiorca zostanie właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości najpóźniej w dniu podpisania umowy kredytu albo emisji obligacji - pkt 4.

BGK we własnym zakresie będzie sprawdzał prawdziwość danych, o których mowa w dokumentach wymienionych w pkt 3 i 4, bez konieczności przedkładania ich przez kredytobiorcę, co ma na celu usprawnienie procesu składania wniosków o finansowanie zwrotne i uproszczenie procedury w tym zakresie. Natomiast dokumentów, o których mowa w pkt 1 Bank będzie żądał od kredytobiorcy dopiero na etapie podejmowania decyzji kredytowej. Stąd zmiana polegająca na dodaniu **pkt 11 w § 4 ust. 4** rozporządzenia - **pkt 2 lit. b** projektu rozporządzenia. Jednocześnie pkt 11 otrzymał brzmienie odpowiadające terminologii z zakresu prawa budowlanego.

Zmiana w **pkt 3** projektu rozporządzenia dotyczy **§ 6 ust. 4 pkt 2** rozporządzenia i polega na umożliwieniu podjęcia decyzji o udzieleniu finansowania zwrotnego w przypadku dwóch lub więcej wniosków o równej ogólnej liczbie punktów, zajmujących ostatnią pozycję na liście rankingowej w ramach limitu środków w odniesieniu do wniosku, który uzyskał kolejno wyższą liczbę punktów w trakcie oceny punktowej na podstawie kryterium „wkład własny inwestora”. Jest to konsekwencja wprowadzenia *ustawą z dnia 22 czerwca 2017 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1442)*, która weszła w życie w dniu 12 sierpnia 2017 r., możliwości ubiegania się o finansowanie zwrotne przez spółdzielnie mieszkaniowe również na realizację przedsięwzięć, w ramach których mają powstać lokale mieszkalne, do których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Jednocześnie kryterium to zostało uwzględnione w załączniku do rozporządzenia (lp. 9) - **pkt 7** projektu rozporządzenia.

W **§ 12 ust. 3** rozporządzenia - **pkt 4 lit. a** projektu rozporządzenia, dookreślono wzór, według którego obliczany jest poziom kosztów netto wynikających ze świadczenia usługi w ogólnym interesie gospodarczym. Zrezygnowano z zawarcia we wzorze WKUOIG - wkład we wspólne koszty stałe kredytobiorcy przypisany do usługi publicznej świadczonej w ogólnym interesie gospodarczym, o którym mowa w ust. 4 pkt 6 rozporządzenia, bowiem WKUOIG zawiera się już w KUOIG - koszty związane z usługą publiczną świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym, o których mowa w ust. 4-7 rozporządzenia. Jest to zmiana jedynie o charakterze porządkującym. Ponadto przy KUOIG i PUOIG dodano indeks „i”, co ma na celu wskazanie okresu, za który liczone są koszty netto (koszty netto będą liczone oddzielnie dla każdego roku).

Doprecyzowano brzmienie **§ 12 ust. 4 pkt 1 lit. g** rozporządzenia - **pkt 4 lit. b** projektu rozporządzenia, tym samym proponuje się aby do kosztów kredytobiorcy związanych z usługą publiczną w ogólnym interesie gospodarczym zaliczano w szczególności koszty przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w szczególności koszty brutto czynności wynikających z obowiązków inwestora, w tym koszty projektowania, nadzoru oraz kierowania budową. Zrezygnowano tutaj ze wskazania, że czynności te mają być wykonywane na zlecenie inwestora, co budziło szereg wątpliwości natury interpretacyjnej, czy poprzez zastosowane sformułowanie rozumiane są wyłącznie zlecenia w formie „umowy zlecenia”.

W **§ 12 ust. 10** rozporządzenia - **pkt 4 lit c** projektu rozporządzenia, dookreślono również wzór, według którego obliczany jest rozsądny zysk związany ze świadczeniem usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym. Określając na nowo wzór do obliczania rozsądnego zysku przyjęto kalkulację uwzględniającą sumę zysku osiąganego przez kredytobiorcę w danym roku okresu, na który zostało udzielone finansowanie zwrotne – jako najbardziej adekwatną miarę zysku osiąganego przez beneficjentów programu. Ponadto na nowo zdefiniowano  $I_{IRS}$ , jako stopa swap dla 10-letniego okresu, publikowana przez Komisję Europejską<sup>1</sup> dla każdej edycji rządowego programu

---

<sup>1)</sup> Stopa swap, obliczana dla celów realizacji decyzji Komisji z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom

popierania budownictwa mieszkaniowego przed rozpoczęciem naboru wniosków. Ma to związek z wycofaniem deklaracji uczestnictwa w fixingach FRA, IRS i OIS przez mBank w październiku 2016 r., co w konsekwencji spowodowało, że liczba uczestników fixingów pochodnych spadła poniżej wymaganego minimum, a tym samym fixingi pochodnych ACI Polska zostały zawieszony, co uniemożliwia podanie średniej kwotowań wartości stopy procentowej w oparciu o dotychczasowe IRS.

Konsekwencją możliwości ubiegania się o finansowe wsparcie i finansowanie zwrotne na to samo przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane, jest konieczność określenia w przedmiotowym rozporządzeniu w takim przypadku wzoru do obliczania rozsądnego zysku związanego ze świadczeniem usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym. Odpowiedni wzór dodano w **§ 12** rozporządzenia **ust. 11 - pkt 4 lit d** projektu rozporządzenia

W **§ 13** rozporządzenia dodano **ust. 6a** zgodnie, z którym w przypadku udzielenia przez Bank dla danego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego zarówno finansowego wsparcia, jak i finansowania zwrotnego, do rekompensaty za świadczenie usługi w ogólnym interesie gospodarczym zalicza się obok rekompensaty związanej z uzyskanym finansowaniem zwrotnym również rekompensatę związaną z uzyskanym finansowym wsparciem - **pkt 5** projektu rozporządzenia.

Zmiana, o której mowa w **pkt 6** projektu rozporządzenia dotyczy **§ 15 ust. 1 pkt 2** rozporządzenia i ma ułatwić kredytobiorcom realizację inwestycji, poprzez dowolność w zakresie montażu w lokalu mieszkalnym powstałym przy udziale finansowania zwrotnego kuchenki z piekarnikiem gazowej lub elektrycznej albo osobno kuchenki i piekarnika. Dotychczasowa treść budzi wątpliwości, czy inwestor ma możliwość wyboru montażu ww. sprzętu agd. Jednocześnie sformułowanie „w pomieszczeniu kuchennym” zastąpiono sformułowaniem „w kuchni”, z uwagi na fakt, że *rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422, z późn. zm.)* posługuje się takim brzmieniem.

Natomiast, jak stanowi § 2 ust. 1 projektu rozporządzenia Do obliczania rozsądnego zysku związanego ze świadczeniem usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, w przypadku wniosków złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia, w sytuacji udzielenia przez Bank dla danego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego również finansowego wsparcia, stosuje się § 12 ust. 11 w brzmieniu nadanym niniejszym rozporządzeniem. W myśl ust. 2 do rekompensaty za świadczenie usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, w przypadku wniosków złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia, w sytuacji udzielenia przez Bank dla danego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego również finansowego wsparcia, stosuje się § 13 ust. 6a w brzmieniu nadanym niniejszym rozporządzeniem.

Konieczne jest wprowadzenie ww. przepisów przejściowych, tak aby wyeliminować wątpliwości, które przepisy należy stosować do obliczania rozsądnego zysku związanego ze świadczeniem usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym oraz do rekompensaty za świadczenie usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym w odniesieniu do wniosków złożonych przed dniem wejścia w życie przedmiotowego rozporządzenia.

Do wniosków złożonych po dniu wejściu w życie niniejszego rozporządzenia stosuje się przepisy rozporządzenia w brzmieniu nadanym niniejszym rozporządzeniem, zgodnie z **§ 3** przedmiotowego projektu.

Zakłada się, że przedmiotowe zmiany wejdą w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia (**§ 4** projektu rozporządzenia).

**Przedkładany projekt rozporządzenia zmieniającego jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.**

---

zobowiązany do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (Dz. U. L 7 z 11.1.2012, str. 3).

Projektowana regulacja nie mieści się w zakresie przedmiotowym zagadnień podlegających konsultacjom z Europejskim Bankiem Centralnym zgodnie z art. 2 ust. 1 *decyzji Rady z dnia 29 czerwca 1998 r. w sprawie konsultacji Europejskiego Banku Centralnego udzielanych władzom krajowym w sprawie projektów przepisów prawnych* (Dz. Urz. UE L 189 z 3.07.1998 r., s. 42; Dz. Urz. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 1, t. 1, str. 446).

Projekt rozporządzenia zmieniającego nie zawiera przepisów technicznych i w związku z tym nie podlega procedurze notyfikacji w rozumieniu przepisów *rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych* (Dz. U. Nr 239, poz. 2039, z późn. zm.).

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.