

Warszawa, dnia 27 października 2015 r.

Poz. 1720

**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

Na podstawie art. 15b ust. 5 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 255 oraz z 2015 r. poz. 1169 i 1582) zarządza się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Rozporządzenie określa:

- 1) rodzaje dokumentów składanych przez kredytobiorcę umożliwiających dokonanie oceny wniosku o udzielenie finansowania zwrotnego;
- 2) warunki i tryb udzielania przez Bank Gospodarstwa Krajowego, zwany dalej „Bankiem”, finansowania zwrotnego;
- 3) minimalne wymagania, jakie powinny spełniać lokale powstałe przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego w zakresie wyposażenia technicznego;
- 4) kryteria oceny wniosku o udzielenie finansowania zwrotnego, w tym kryteria zapewniające preferowanie przedsięwzięć do których ma zastosowanie procedura otwartego konkursu przy sporządzaniu projektu architektonicznego.

§ 2. Użyte w rozporządzeniu określenia oznaczają:

- 1) ustawa – ustawę z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego;
- 2) przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane – przedsięwzięcie, o którym mowa w art. 15a ust. 2 ustawy;
- 3) kredytobiorca – podmiot, o którym mowa w art. 15a ust. 2 pkt 1–3 ustawy;
- 4) rządowy program popierania budownictwa mieszkaniowego – program, o którym mowa w rozdziale 2a ustawy;
- 5) kredyt – finansowanie zwrotne udzielone przez Bank, w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego, w formie kredytu;
- 6) emisja obligacji – finansowanie zwrotne udzielone przez Bank, w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego, w formie organizacji emisji obligacji kredytobiorcy oraz nabycia tych obligacji przez Bank.

Rozdział 2

Warunki i tryb udzielania finansowania zwrotnego w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz wymagania dotyczące wyposażenia technicznego lokali finansowanych w ramach tego programu

§ 3. 1. Kredyt lub emisja obligacji może dotyczyć wyłącznie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, które zostało rozpoczęte nie wcześniej niż w dniu 1 lipca 2015 r. oraz nie później niż w okresie 2 lat od złożenia wniosku, o którym mowa w § 4 ust. 1.

2. Przez rozpoczęcie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego rozumie się:

- 1) podjęcie robót ziemnych w formie wykopów do posadowienia budynku – w przypadku przedsięwzięcia polegającego na budowie,
- 2) podjęcie robót ziemnych w formie wykopów do posadowienia budynku dla kolejnego etapu inwestycji wieloetapowej, której dotyczy jedna decyzja o pozwoleniu na budowę – w przypadku wieloetapowego przedsięwzięcia polegającego na budowie,
- 3) podjęcie lub wznowienie robót budowlanych – w przypadku przedsięwzięcia polegającego na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie, zmianie sposobu użytkowania lub dokończeniu inwestycji będącej w trakcie realizacji

– potwierdzone wpisem do dziennika budowy.

3. W przypadku gdy zapotrzebowanie na finansowanie zwrotne wynikające z wniosków złożonych w danym roku przekracza limit środków, o którym mowa w § 6 ust. 1, łączna kwota finansowania zwrotnego udzielonego jednemu kredytobiorcy nie może przekroczyć 15% tych środków.

§ 4. 1. Wniosek o udzielenie finansowania zwrotnego, zwany dalej „wnioskiem”, jest składany jednocześnie w postaci papierowej i elektronicznej w Banku.

2. Nabór wniosków odbywa się corocznie w okresie od dnia 1 do dnia 30 września, nie później jednak niż do dnia 30 września 2024 r.

3. Do wniosku w postaci papierowej dołącza się na etapie jego złożenia:

- 1) prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenie 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 2013 r. poz. 1409, z późn. zm.¹⁾);
- 2) poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię umowy, o której mowa w art. 15a ust. 3 ustawy;
- 3) odpis z Krajowego Rejestru Sądowego, umowę albo statut spółki, albo statut spółdzielni;
- 4) odpis z księgi wieczystej finansowanej nieruchomości, a w przypadku braku ujawnienia kredytobiorcy jako właściciela lub użytkownika wieczystego – inny dokument potwierdzający jego tytuł prawny do nieruchomości;
- 5) wyciąg z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub programu w zakresie rewitalizacji – w przypadku przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych realizowanych na obszarze objętym tym planem lub programem;
- 6) kserokopię stron dziennika budowy potwierdzających rozpoczęcie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego lub oświadczenie, że przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane zostanie rozpoczęte nie później niż w terminie, o którym mowa w § 3 ust. 1;
- 7) dokumenty niezbędne do przeprowadzenia oceny wiarygodności kredytowej, o których mowa w § 5 ust. 2.

4. W przypadku, o którym mowa w § 7, Bank wzywa kredytobiorcę do dołączenia do wniosku, w terminie określonym w wezwaniu, dodatkowych dokumentów niezbędnych do podjęcia decyzji kredytowej, w tym:

- 1) propozycji zabezpieczenia spłaty kredytu lub zabezpieczenia obligacji, przy czym obligatoryjne zabezpieczenia stanowią hipoteka na finansowanej nieruchomości, przelew wierzytelności z tytułu należnych czynszów z finansowanej nieruchomości, przelew wierzytelności z umów ubezpieczenia finansowanej nieruchomości oraz nieodwołalne pełnomocnictwo lub upoważnienie do dysponowania rachunkami bankowymi przeznaczonymi do obsługi realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego w okresie jego finansowania i spłaty;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2014 r. poz. 40, 768, 822, 1133 i 1200 oraz z 2015 r. poz. 151, 200, 443, 528, 774, 1165, 1265, 1549 i 1642.

- 2) dokumentów potwierdzających wysokość kosztów realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego;
- 3) biznesplanu przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego;
- 4) informacji na temat planowanej wysokości i struktury czynszów lub innych opłat za używanie lokalu mieszkalnego, najem garaży, miejsc postojowych i innych przychodów kredytobiorcy, zapewniających pełne pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynku oraz terminową obsługę zobowiązań wobec Banku związanych z zaciągnięciem kredytu lub emisją obligacji;
- 5) zaświadczenia właściwego naczelnika urzędu skarbowego oraz właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o niezaleganiu przez kredytobiorcę z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne, a w przypadku gdy inwestor uzyskał decyzję o umorzeniu, odroczeniu płatności, rozłożeniu na raty zaległych płatności albo wstrzymaniu w całości wykonania decyzji naczelnika urzędu skarbowego – odpowiedniej decyzji naczelnika urzędu skarbowego;
- 6) zaświadczeń lub opinii banków o współpracy z kredytobiorcą, dotyczących w szczególności obrotów na rachunkach bankowych, zaciągniętych zobowiązań, terminowości obsługi zaciągniętych zobowiązań oraz zajęć egzekucyjnych;
- 7) dokumentów potwierdzających sytuację ekonomiczno-finansową kredytobiorcy, w szczególności:
 - a) sporządzonych na formularzach udostępnionych przez Bank:
 - sprawozdania finansowego za ostatni rok obrotowy zawierającego prognozę finansową na rok bieżący i dwa kolejne lata obrotowe,
 - informacji dotyczącej analizy czynszów ustalanych przez kredytobiorcę za ostatni okres sprawozdawczy,
 - informacji dotyczących rozliczenia kosztów i przychodów za ostatni rok obrotowy,
 - planów remontów dla istniejącego zasobu kredytowanego oraz dla zasobu objętego wnioskiem,
 - b) opisu założeń do przepływów pieniężnych,
 - c) kalkulacji stawki czynszu i opłat za media i świadczenia dla istniejącego zasobu kredytowanego oraz dla zasobu objętego wnioskiem;
- 8) dokumentacji projektowej wykonanej zgodnie z art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz z przepisami wykonawczymi wydanymi na podstawie art. 34 ust. 6 pkt 1 tej ustawy, w tym projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu zagospodarowania działki lub terenu z wyraźnie zaznaczonymi granicami nieruchomości, na której jest budowany budynek będący przedmiotem przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, przyłączami technicznymi oraz obiektami i urządzeniami związanymi z budynkiem, a w przypadku gdy planowany lub realizowany zakres robót budowlanych nie przewiduje pozwolenia na budowę – dokumentacji wynikającej z przepisów art. 30 ust. 2–4c ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
- 9) operatu szacunkowego finansowanej nieruchomości, sporządzonego w celu zabezpieczenia wierzytelności Banku na zasadach ustalonych w przepisach dotyczących gospodarki nieruchomościami nie wcześniej niż na 6 miesięcy przed datą złożenia tego operatu w Banku;
- 10) wypisu i wyrys z ewidencji gruntów i budynków, sporządzonego nie wcześniej niż na 3 miesiące przed datą złożenia tego wypisu i wyrys w Banku.

5. Za datę wpływu wniosku do Banku uznaje się późniejszą z dwóch dat – datę złożenia wniosku w postaci papierowej lub datę wpływu wniosku w postaci elektronicznej.

6. Za datę złożenia wniosku w postaci papierowej za pośrednictwem operatora pocztowego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (Dz. U. poz. 1529) uznaje się dzień nadania wniosku przesyłką rejestrowaną w placówce pocztowej tego operatora.

7. Bank, w terminie 21 dni od dnia wpływu wniosku, sprawdza, czy są spełnione wymagania dotyczące:

- 1) finansowania zwrotnego, określone w ustawie;
- 2) wniosku, określone w rozporządzeniu.

8. Jeżeli wniosek nie spełnia wymagań, o których mowa w ust. 7, Bank wzywa kredytobiorcę do uzupełnienia wniosku, wskazując kredytobiorcy zakres uzupełnienia, oraz wyznacza termin na uzupełnienie wniosku, nie dłuższy niż 21 dni od dnia doręczenia wezwania, nie później jednak niż do dnia 15 listopada roku, w którym został złożony wniosek.

9. Wniosek spełniający wymagania, o których mowa w ust. 7, podlega rejestracji.

10. Bank zwraca bez rozpatrzenia wnioski złożone z naruszeniem terminu określonego w ust. 2 oraz nieuzupełnione w terminie określonym w ust. 8.

§ 5. 1. Kredytobiorca, którego wniosek został zarejestrowany, podlega ocenie wiarygodności kredytowej, również w zakresie oceny sytuacji ekonomiczno-finansowej, a także zdolności do spłaty zadłużenia z tytułu udzielonego finansowania zwrotnego oraz zasad i jakości gospodarowania zasobem mieszkaniowym, w terminie do dnia 30 listopada roku, w którym został złożony wniosek. Informację o negatywnej ocenie wiarygodności kredytowej Bank przekazuje kredytobiorcy na piśmie wraz z uzasadnieniem, w terminie 14 dni od dnia dokonania oceny.

2. Oceny wiarygodności kredytowej, o której mowa w ust. 1, Bank dokonuje na podstawie następujących dokumentów:

- 1) bilansu i rachunku zysków i strat za ostatni rok obrotowy,
- 2) sprawozdania o przychodach, kosztach i wyniku finansowym oraz o nakładach na środki trwałe za ostatni okres sprawozdawczy,
- 3) informacji dotyczącej wysokości należności czynszowych i terminowości ich regulowania za ostatni okres sprawozdawczy,
- 4) oświadczenia o posiadanych zasobach własnych i kredytowanych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, innych lokalach mieszkalnych, lokalach usługowych, garażach i miejscach postojowych, za ostatni rok obrotowy,
- 5) oświadczenia o liczbie pustostanów w zasobach własnych za ostatni rok obrotowy

– sporządzonych na formularzach udostępnionych przez Bank.

§ 6. 1. Bank, w terminie do dnia 1 marca każdego roku, publikuje w Biuletynie Informacji Publicznej informację o limicie środków finansowania zwrotnego, przeznaczonych na udzielanie kredytów lub emisję obligacji w danym roku, uwzględniając:

- 1) postanowienia umowy, o której mowa w art. 15c ust. 4 ustawy;
- 2) środki finansowania zwrotnego niewykorzystane w poprzednim roku, w przypadku gdy łączna kwota zapotrzebowania na finansowanie zwrotne, wynikająca z wniosków złożonych do Banku w poprzednim roku przez kredytobiorców, którzy uzyskali pozytywną ocenę wiarygodności kredytowej, była niższa od dostępnego w poprzednim roku limitu środków finansowania zwrotnego.

2. Jeżeli w danym roku zapotrzebowanie na finansowanie zwrotne wynikające z wniosków złożonych przez kredytobiorców, którzy uzyskali pozytywną ocenę wiarygodności kredytowej, przekracza wysokość kwoty przeznaczonej na udzielanie finansowania zwrotnego w danym roku w ramach limitu środków, o którym mowa w ust. 1, Bank dokonuje wyboru przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych na podstawie kryteriów oceny wniosków określonych w załączniku do rozporządzenia, zwanych dalej „oceną punktową”.

3. Na podstawie oceny punktowej Bank sporządza listę rankingową wszystkich wniosków, uszeregowanych w kolejności od największej do najmniejszej liczby uzyskanych punktów. Decyzja o udzieleniu finansowania zwrotnego jest podejmowana przez Bank z uwzględnieniem pozycji wniosku na liście rankingowej, przy czym całkowita wartość finansowania zwrotnego wynikająca z wniosków, w przypadku których Bank podejmuje decyzję o udzieleniu finansowania zwrotnego, nie może przekroczyć limitu środków, o którym mowa w ust. 1.

4. W przypadku dwóch lub więcej wniosków o równej ogólnej liczbie punktów, zajmujących ostatnią pozycję na liście rankingowej w ramach limitu środków, o którym mowa w ust. 1, decyzja o udzieleniu finansowania zwrotnego może być podjęta w odniesieniu do wniosku, który uzyskał kolejno wyższą liczbę punktów w trakcie oceny punktowej na podstawie następujących kryteriów:

- 1) adresowanie nowych mieszkań do osób wychowujących dzieci;
- 2) partycypacja najemcy;
- 3) program w zakresie rewitalizacji;
- 4) deficyt mieszkań w gminie.

5. W przypadku niepodjęcia decyzji w trybie określonym w ust. 4, wyboru wniosku, wobec którego może zostać podjęta decyzja o udzieleniu finansowania zwrotnego, dokonuje się w drodze losowania.

6. W terminie do dnia 31 grudnia roku, w którym zostały złożone wnioski, Bank podaje do wiadomości publicznej w Biuletynie Informacji Publicznej informację o wynikach oceny punktowej wraz z listą rankingową, o której mowa w ust. 3.

7. W przypadku niedokonywania przez Bank oceny punktowej, w terminie do dnia 31 grudnia roku, w którym zostały złożone wnioski, Bank podaje do wiadomości publicznej w Biuletynie Informacji Publicznej listę wniosków złożonych przez kredytobiorców, którzy uzyskali pozytywną ocenę wiarygodności kredytowej.

§ 7. W terminie od dnia 1 stycznia do dnia 28 lutego roku następującego po roku, w którym zostały złożone wnioski, Bank informuje kredytobiorców spełniających następujące warunki:

- 1) złożone przez nich wnioski zostały umieszczone na liście, o której mowa w § 6 ust. 3 lub 7,
- 2) całkowita wartość finansowania zwrotnego wynikająca ze złożonych przez nich wniosków mieści się w limicie środków, o którym mowa w § 6 ust. 1

– o terminie złożenia dokumentów niezbędnych do podjęcia decyzji kredytowej wskazanych w § 4 ust. 4.

§ 8. Okres wypłaty kredytu albo środków z emisji obligacji nie może być dłuższy niż 24 miesiące, licząc od dnia zawarcia umowy kredytu albo umowy emisji obligacji.

§ 9. Finansowanie zwrotne jest udzielane wyłącznie, gdy stanowi rekompensatę z tytułu świadczenia usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym, spełniającą kryteria zwolnienia z wymogu zgłoszenia określonego w art. 108 ust. 3 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, o której mowa w 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 zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (Dz. Urz. UE L 7 z 11.01.2012, str. 3).

§ 10. Rekompensata, o której mowa w § 9, przysługuje wyłącznie kredytobiorcy świadczącemu usługę publiczną w ogólnym interesie gospodarczym polegającą na najmie lokali mieszkalnych na warunkach określonych w ustawie.

§ 11. Okres, na jaki powierza się kredytobiorcy świadczenie usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, jest równy okresowi finansowania zwrotnego, o którym mowa w art. 15b ust. 3 ustawy, jednak nie może być dłuższy niż okres amortyzacji budynków powstałych w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego.

§ 12. 1. Rekompensata, o której mowa w § 9, stanowi ekwiwalent dotacji brutto finansowania zwrotnego, wyliczany przez Bank, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 11 sierpnia 2004 r. w sprawie szczegółowego sposobu obliczania wartości pomocy publicznej udzielanej w różnych formach (Dz. U. Nr 194, poz. 1983, z 2006 r. Nr 183, poz. 1355 oraz z 2009 r. Nr 122, poz. 1008), na dzień udzielenia finansowania zwrotnego, jako ekwiwalent dotacji brutto dla kredytu lub pożyczki spłacanych w systemie równej raty z karencją spłaty kapitału.

2. Rekompensata, o której mowa w § 9, nie może przekroczyć kwoty niezbędnej do pokrycia kosztów netto wynikających ze świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, z uwzględnieniem rozsądnego zysku.

3. Poziom kosztów netto wynikających ze świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym jest obliczany według wzoru:

$$KN = \sum_{i=1}^n K\text{UOIG} + \sum_{i=1}^n W\text{KUOIG} - \sum_{i=1}^n P\text{UOIG}$$

w którym poszczególne symbole oznaczają:

KN – koszty netto wynikające ze świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym,

KUOIG – koszty związane z usługą publiczną świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym, o których mowa w ust. 4–7,

WKUOIG – wkład we wspólne koszty stałe kredytobiorcy przypisany do usługi publicznej świadczonej w ogólnym interesie gospodarczym, o którym mowa w ust. 4 pkt 6,

PUOIG – przychody kredytobiorcy związane z usługą publiczną świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym, o których mowa w ust. 8,

i – i-ty rok okresu, o którym mowa w § 11,

n – ostatni rok okresu, o którym mowa w § 11.

4. Do kosztów kredytobiorcy związanych z usługą publiczną świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym zalicza się w szczególności:

- 1) koszty przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w szczególności koszty brutto:
 - a) budowy i przebudowy budynków lub ich części na cele mieszkaniowe,

- b) nabycia nieruchomości pod budowę, w tym również zakupu nieruchomości, wraz z budynkiem, który zostanie przebudowany na cele mieszkaniowe, pod warunkiem że nieruchomość lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości nie są obciążone hipoteką,
 - c) wykonania przyłączy technicznych,
 - d) wykonania niezbędnych obiektów i urządzeń związanych z budynkami mieszkalnymi lub ich częściami,
 - e) wykonania niezbędnego uzbrojenia terenu,
 - f) wykonania niezbędnego zagospodarowania terenu oraz kompensacji przyrodniczej,
 - g) czynności wynikających z obowiązków inwestora, wykonanych na jego zlecenie, w tym koszty projektowania, nadzoru oraz kierowania budową;
- 2) koszty obsługi finansowania zwrotnego, w tym koszty opłat i prowizji, koszty odsetkowe, jakie kredytobiorca poniósłby w ramach finansowania na warunkach rynkowych;
 - 3) pozostałe koszty ponoszone w związku z obsługą finansowania zwrotnego, w szczególności koszty ustanowienia zabezpieczeń wymaganych przez Bank, koszty związane ze sporządzaniem dokumentacji wymaganej przez Bank w procesie weryfikacji udzielonego finansowania zwrotnego oraz koszty prowadzenia rachunków bankowych otwartych w związku z udzieleniem finansowania zwrotnego, w szczególności przeznaczonych do deponowania środków z kaucji zabezpieczających pokrycie należności z tytułu najmu lokali, pobranych od najemców oraz środków gromadzonych w ramach odpisów na fundusz remontowy;
 - 4) ponoszone w okresie, o którym mowa w § 11, koszty eksploatacji i remontów lokali oraz infrastruktury utworzonej przy udziale finansowania zwrotnego, związane bezpośrednio z realizacją przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego;
 - 5) koszty ubezpieczenia nieruchomości w trakcie realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego i w okresie, o którym mowa w § 11;
 - 6) wkład we wspólne koszty stałe kredytobiorcy w części wyliczonej na podstawie procentowego udziału powierzchni powstałej w wyniku realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego w powierzchni całkowitej lokali mieszkalnych będących własnością kredytobiorcy.

5. Kosztami przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego są również koszty wykonania garaży dla samochodów osobowych lub miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym, zlokalizowanych w obrębie finansowanej nieruchomości, w liczbie nieprzekraczającej minimalnej liczby wynikającej z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy oraz przypadającej na finansowanie w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego – w wysokości nieuwzględniającej podatku od towarów i usług w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054, z późn. zm.²⁾) w części, w jakiej kredytobiorcy przysługiwało prawo do odliczenia tego podatku.

6. Do kosztów nabycia nieruchomości pod budowę, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. b, zalicza się również wartość nieruchomości, jeżeli została ona wniesiona jako wkład niepieniężny i jest przeznaczona do realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego. Wartość nieruchomości ustala się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782, z późn. zm.³⁾) na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego dla celów zabezpieczenia wierzytelności Banku.

7. Do kosztów nabycia nieruchomości pod budowę, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. b, zalicza się wartość nieruchomości gruntowej wniesionej jako wkład niepieniężny, do wysokości 20% całkowitych kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego.

8. Do przychodów kredytobiorcy związanych z usługą publiczną świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym zalicza się w szczególności:

- 1) przychody z opłat czynszowych za najem lokali mieszkalnych, garaży i miejsc postojowych;
- 2) przychody z tytułu odsetek od zdeponowania środków z kaucji zabezpieczających pokrycie należności z tytułu najmu lokali, pobranych od najemców;
- 3) przychody z tytułu odsetek od zdeponowania środków gromadzonych w ramach odpisów na fundusz remontowy;

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 1342, 1448, 1529 i 1530, z 2013 r. poz. 35, 1027 i 1608, z 2014 r. poz. 312, 1171 i 1662 oraz z 2015 r. poz. 211, 605, 978, 1223 i 1649.

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 985, 1039, 1180, 1265 i 1322.

- 4) wartość nieruchomości gruntowej, jeżeli została wniesiona jako wkład niepieniężny przez jednostkę samorządu terytorialnego i jest przeznaczona do realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, do wysokości 20% całkowitych kosztów tego przedsięwzięcia.

9. W przypadku gdy kredytobiorca prowadzi zarówno działalność wchodzącą w zakres usługi publicznej świadczonej w ogólnym interesie gospodarczym, jak i działalność wykraczającą poza ten zakres, w księgach kredytobiorcy wykazuje się osobno koszty i przychody związane z usługą publiczną świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym oraz koszty i przychody związane z innymi usługami.

10. Rozsądny zysk związany ze świadczeniem usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym jest obliczany według wzoru:

$$RZ_i = (i_{IRS} + 1\%) \times (KIUOIG - FZ) \times (1 + r_b)^{i-1}$$

w którym poszczególne symbole oznaczają:

RZ_i – rozsądny zysk kredytobiorcy w i -tym roku finansowania,

i_{IRS} – średnia kwotowań wartości stopy procentowej, którą uczestnik rynku finansowego chce otrzymać za określony w kontrakcie okres w przyszłości, odnoszącej się do kwoty wartości nominalnej kontraktu (OFFER), oraz wartości stopy procentowej, którą uczestnik rynku finansowego jest skłonny zapłacić za określony w kontrakcie okres w przyszłości, odnoszącej się do kwoty wartości nominalnej kontraktu (BID) dla 20-letniego kontraktu polegającego na wymianie płatności odsetkowych naliczanych według zmiennej stopy procentowej na płatności odsetkowe naliczane według stałej stopy procentowej od ustalonej kwoty wartości nominalnej kontraktu w okresie, na który kontrakt został zawarty (IRS), opartej na stopie WIBOR trzymiesięczny, na podstawie danych ACI Polska, publikowanych przez Bank w Biuletynie Informacji Publicznej dla każdej edycji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego przed rozpoczęciem naboru wniosków,

KIUOIG – koszty przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego,

FZ – kwota udzielonego finansowania zwrotnego,

r_b – stopa bazowa publikowana przez Komisję Europejską⁵⁾, obowiązująca na dzień udzielenia finansowania zwrotnego.

§ 13. 1. Bank w okresie, o którym mowa w § 11, weryfikuje co dwa lata obrachunkowe oraz na koniec tego okresu zgodność przyznanej rekompensaty z warunkami określonymi w decyzji, o której mowa w § 9.

2. Pierwszą weryfikację poziomu przyznanej rekompensaty za świadczenie usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym Bank przeprowadza za okres od udzielenia finansowania zwrotnego do końca roku obrachunkowego następującego po roku podpisania umowy, o której mowa w § 8.

3. Weryfikacja obejmuje okres od udzielenia finansowania zwrotnego do końca ostatniego roku obrachunkowego, za który przedstawiono dane, o których mowa w ust. 4.

4. Kredytobiorca przedkłada w Banku, na podstawie zatwierdzonych sprawozdań finansowych, dane dotyczące kosztów i przychodów związanych ze świadczeniem usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, na formularzu udostępnianym przez Bank.

5. Bank przy wykorzystaniu danych, o których mowa w ust. 4, określa poziom:

- 1) rekompensaty, obliczony w sposób określony w § 12 ust. 1,
- 2) kosztów netto, obliczony w sposób określony w § 12 ust. 3,
- 3) rozsądnego zysku, obliczony w sposób określony w § 12 ust. 10

– przypadający na okres, o którym mowa w ust. 3.

6. Bank weryfikuje, czy dla okresu, o którym mowa w ust. 3, jest spełniony warunek obliczany według wzoru:

$$RUOIG \leq KN + RZ$$

w którym poszczególne symbole oznaczają:

RUOIG – rekompensata za świadczenie usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym,

⁵⁾ Stopa bazowa, obliczana zgodnie z komunikatem Komisji w sprawie zmiany metody ustalania stóp referencyjnych i dyskontowych (Dz. Urz. UE C 14 z 19.01.2008, str. 6), jest udostępniana na stronie internetowej Komisji Europejskiej pod adresem: http://ec.europa.eu/competition/state_aid/legislation/reference_rates.html

KN – koszty netto wynikające ze świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym,

RZ – rozsądny zysk kredytobiorcy.

7. W przypadku stwierdzenia, że warunek określony w ust. 6 nie został spełniony, Bank weryfikuje, jaki odsetek kwoty średniej rocznej rekompensaty stanowi nadwyżka.

8. Jeżeli nadwyżka rekompensaty:

- 1) nie przekracza 20% kwoty średniej rocznej rekompensaty, zostaje przeniesiona na kolejny okres i jest odliczana od kwoty rekompensaty należnej w tym okresie;
- 2) przekracza 20% kwoty średniej rocznej rekompensaty, kredytobiorca zwraca nadwyżkę do Funduszu Dopłat.

9. W przypadku gdy kredytobiorca dokona zwrotu, o którym mowa w ust. 8 pkt 2, kwota przyznanej rekompensaty jest pomniejszana o kwotę zwrotu.

§ 14. Bank oraz kredytobiorca przechowują przez 10 lat od daty zakończenia okresu, o którym mowa w § 11, dokumenty potwierdzające zgodność przyznanej rekompensaty z warunkami określonymi w decyzji, o której mowa w § 9.

§ 15. W lokalu mieszkalnym powstałym przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego należy zainstalować w szczególności gotowe do użytkowania następujące urządzenia:

- 1) wannę lub brodzik lub kabinę natryskową, umywalkę oraz miskę ustępową, jeżeli w lokalu mieszkalnym nie ma wydzielonego ustępu – w łazience;
- 2) kuchenkę z piekarnikiem gazową lub elektryczną – w pomieszczeniu kuchennym.

Rozdział 3

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 16. 1. Pierwszy nabór wniosków odbywa się od dnia 1 listopada 2015 r. do dnia 29 lutego 2016 r.

2. Bank, niezwłocznie po podpisaniu umowy, o której mowa w art. 15c ust. 4 ustawy, publikuje w Biuletynie Informacji Publicznej informację o limicie środków finansowania zwrotnego, o którym mowa w § 6 ust. 1.

3. Bank sprawdza, czy wnioski złożone w terminie, o którym mowa w ust. 1, spełniają wymagania określone w § 4 ust. 7, w terminie 21 dni od daty wpływu wniosku.

4. W przypadku gdy Bank zgodnie z § 4 ust. 8 wezwie kredytobiorcę do uzupełnienia wniosku złożonego w terminie, o którym mowa w ust. 1, kredytobiorca uzupełnia wniosek w terminie 21 dni od dnia doręczenia wezwania, nie później jednak niż do dnia 31 marca 2016 r.

5. Bank dokonuje oceny wiarygodności kredytowej, o której mowa w § 5 ust. 1, kredytobiorców, którzy złożyli wnioski w terminie, o którym mowa w ust. 1, do dnia 15 kwietnia 2016 r.

6. Bank publikuje informację o wynikach oceny punktowej i listę rankingową, o których mowa w § 6 ust. 6, lub listę, o której mowa w § 6 ust. 7, wniosków złożonych w terminie, o którym mowa w ust. 1, do dnia 30 kwietnia 2016 r.

7. Bank przekazuje kredytobiorcom, którzy złożyli wnioski w terminie, o którym mowa w ust. 1, spełniającym następujące warunki:

- 1) złożone przez nich wnioski zostały umieszczone na liście, o której mowa w § 6 ust. 3 lub 7,
- 2) całkowita wartość finansowania zwrotnego wynikająca ze złożonych przez nich wniosków mieści się w limicie środków, o którym mowa w ust. 2

– informację, o której mowa w § 7, do dnia 30 czerwca 2016 r.

§ 17. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 31 października 2015 r.

Prezes Rady Ministrów: *E. Kopacz*

Załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów
z dnia 20 października 2015 r. (poz. 1720)

KRYTERIA OCENY PUNKTOWEJ WNIOSKÓW¹⁾

Lp.	Nazwa kryterium	Definicja kryterium	Ocena punktowa
1	2	3	4
1.	Adresowanie nowych mieszkań do osób wychowujących dzieci	Umowa, o której mowa w art. 15a ust. 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 255 oraz z 2015 r. poz. 1169 i 1582), zwanej dalej „ustawą”, zawiera zobowiązanie kredytobiorcy lub gminy, zgodnie z którym liczba lokali mieszkalnych, których pierwszymi najemcami będą osoby wychowujące przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, w liczbie wszystkich lokali realizowanych w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, została określona na poziomie: <ol style="list-style-type: none"> 1) powyżej 60 do 65% włącznie; 2) powyżej 65 do 70% włącznie; 3) powyżej 70% 	5 pkt 10 pkt 15 pkt
2.	Program w zakresie rewitalizacji	Przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane jest realizowane na obszarze objętym programem w zakresie rewitalizacji	10 pkt
		Przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane wynika z programu w zakresie rewitalizacji, tj. służy realizacji celów rewitalizacyjnych wpisanych w program w zakresie rewitalizacji	dotatkowe 5 pkt
3.	Deficyt mieszkań w gminie	Wartość wskaźnika lokali mieszkalnych w gminie w przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców jest niższa od średniej wartości wskaźnika dla danej kategorii wielkościowej gmin, ustalonej w oparciu o dane GUS ²⁾	10 pkt
4.	Dotychczasowy stopień korzystania z programu społecznego budownictwa czynszowego realizowanego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na terenie powiatu	Wartość wskaźnika liczby lokali mieszkalnych na terenie powiatu, w którym ma zostać lub jest realizowane przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane, sfinansowane ze środków preferencyjnych kredytów udzielonych przez Bank Gospodarstwa Krajowego (w tym kredytów udzielonych na podstawie wniosków złożonych w BGK do końca 2009 r.), w przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców, według stanu na koniec poprzedniego roku wynosi od 0,00 do 5,00	5 pkt
5.	Rotacyjność zasobów (tzw. „łańcuch przeprowadzek”)	Umowa, o której mowa w art. 15a ust. 3 ustawy, przewiduje skierowanie przez gminę do lokali utworzonych w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego najemców zamieszkujących dotychczas w zasobie komunalnym, na poziomie co najmniej 5% wszystkich lokali utworzonych w ramach tego przedsięwzięcia	10 pkt
6.	Konkurs architektoniczny	Wniosek dotyczy przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w przypadku którego projekt architektoniczny został wykonany w drodze otwartego konkursu architektonicznego	5 pkt

¹⁾ Wskaźniki wykorzystywane do obliczenia oceny punktowej zaokrągla się do dwóch miejsc po przecinku.

²⁾ Uwzględnia się następujące kategorie wielkości gmin: do 10,0 tys. mieszkańców, od 10,0 do 49,9 tys., od 50,0 do 199,9 tys., powyżej 200,0 tys. mieszkańców (wg danych GUS – stan na koniec roku poprzedzającego rok składania wniosku, liczba mieszkańców według stanu ludności faktycznie zamieszkałej).

1	2	3	4
7.	Remont lub zmiana sposobu użytkowania istniejących budynków	Przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane polega na remoncie lub zmianie sposobu użytkowania istniejącego budynku w celu utworzenia lokali mieszkalnych	15 pkt
8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane jest realizowane na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego	10 pkt
9.	Partycypacja najemcy	Planowane przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane zakłada partycypację własną najemcy w kosztach realizacji przedsięwzięcia na poziomie: 1) brak partycypacji; 2) do 10% włącznie; 3) od 10 do 15% włącznie	25 pkt 20 pkt 10 pkt
10.	Zróznicowany charakter zasobu tworzonego w ramach inwestycji	Inwestycja, której elementem jest przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane, przewiduje budowę lokali użytkowych lub budowę innych mieszkań nieobjętych preferencyjnym finansowaniem z zastrzeżeniem, że finansowanie tych lokali realizowane jest wyłącznie ze środków własnych kredytobiorcy	5 pkt
11.	Saldo migracji w powiecie w okresie ostatnich 5 lat	Dodatnie saldo: 1) w przypadku bezrobocia niższego niż średnia krajowa; 2) w przypadku bezrobocia wyższego lub równego średniej krajowej	10 pkt 5 pkt