

2025/2630

19.12.2025

DECYZJA KOMISJI (UE) 2025/2630**z dnia 16 grudnia 2025 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, i uchylająca decyzję 2012/21/UE

(Tekst mający znaczenie dla EOG)

KOMISJA EUROPEJSKA,

uwzględniając Traktat o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, w szczególności jego art. 106 ust. 3,

a także mając na uwadze, co następuje:

- (1) Art. 14 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (Traktat) zobowiązuje Unię, bez uszczerbku dla art. 93, 106 i 107 Traktatu, do wykorzystywania swoich kompetencji w sposób pozwalający na zapewnienie wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym („UOIG”) na podstawie zasad i na warunkach, które pozwolą im wypełniać ich zadania.
- (2) W przypadku niektórych UOIG, aby mogły one być wykonywane na podstawie zasad i na warunkach, które pozwolą im wypełniać ich zadania, konieczne może być udzielenie przez państwo wsparcia finansowego, które pokryje część lub całość szczególnych kosztów wynikających ze zobowiązań z tytułu świadczenia usług publicznych. Zgodnie z art. 345 Traktatu nie ma znaczenia, czy takie UOIG wykonywane są przez przedsiębiorstwa publiczne czy prywatne.
- (3) Art. 106 ust. 2 Traktatu stanowi, że przedsiębiorstwa, którym powierzono wykonywanie UOIG lub które mają charakter monopolu skarbowego, podlegają postanowieniom Traktatu, a zwłaszcza regułom konkurencji, o ile stosowanie tych reguł nie stanowi prawnej lub faktycznej przeszkody w wykonywaniu powierzonych zadań. Nie powinno to jednak mieć wpływu na rozwój handlu w zakresie, który byłby sprzeczny z interesem Unii.
- (4) W swoim wyroku w sprawie Altmark ⁽¹⁾ Trybunał Sprawiedliwości stwierdził, że rekompensata z tytułu świadczenia usług publicznych nie stanowi pomocy państwa w rozumieniu art. 107 Traktatu, jeśli spełnione są równocześnie cztery warunki. Po pierwsze, przedsiębiorstwo będące beneficjentem musi faktycznie być zobowiązane do świadczenia usług publicznych, a zobowiązania te muszą być jasno zdefiniowane. Po drugie, parametry, na podstawie których obliczana jest wysokość rekompensaty, muszą zostać określone wcześniej w obiektywny i przejrzysty sposób. Po trzecie, wysokość rekompensaty nie może przekraczać kwoty niezbędnej do pokrycia całości lub części kosztów poniesionych w trakcie wywiązywania się z zobowiązań z tytułu świadczenia usług publicznych, przy uwzględnieniu uzyskiwanych przy tym wpływów i rozsądnego zysku. Po czwarte, w przypadku gdy wyboru przedsiębiorstwa mającego wywiązywać się ze zobowiązań z tytułu świadczenia usług publicznych nie dokonuje się w ramach procedury udzielania zamówień publicznych, która pozwoliłaby na wybór oferenta świadczącego te usługi za cenę najkorzystniejszą dla danej społeczności, poziom rekompensaty należy określić na podstawie analizy kosztów, jakie poniosłoby typowe, dobrze zarządzane przedsiębiorstwo dysponujące odpowiednimi środkami.
- (5) W przypadkach gdy te cztery kryteria nie są spełnione, a spełnione są ogólne warunki stosowania art. 107 ust. 1 Traktatu, rekompensata z tytułu świadczenia usług publicznych stanowi pomoc państwa i podlega postanowieniom art. 93, 106, 107 i 108 Traktatu.
- (6) Jeżeli chodzi o stosowanie zasad pomocy państwa do rekompensaty przyznanej na wykonywanie UOIG, oprócz niniejszej decyzji istotne są trzy instrumenty:
 - a) komunikat Komisji w sprawie stosowania reguł Unii Europejskiej w dziedzinie pomocy państwa w odniesieniu do rekompensaty z tytułu UOIG ⁽²⁾, w którym objaśniono stosowanie art. 107 Traktatu oraz czterech kryteriów określonych w wyroku w sprawie Altmark do tego rodzaju rekompensaty;

⁽¹⁾ Wyrok w sprawie C-280/00 Altmark Trans i Regierungspräsidium Magdeburg przeciwko Nahverkehrsgesellschaft, ECLI:EU:C:2003:415.

⁽²⁾ Komunikat Komisji w sprawie stosowania reguł Unii Europejskiej w dziedzinie pomocy państwa w odniesieniu do rekompensaty z tytułu usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym, Dz.U. C 8 z 11.1.2012, s. 4.

- b) rozporządzenie Komisji (UE) 2023/2832 w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu do pomocy *de minimis* przyznawanej przedsiębiorstwom wykonującym UOIG ⁽³⁾, które określa pewne warunki – w tym kwotę rekompensaty – przy spełnieniu których uznaje się, że rekompensata z tytułu świadczenia usług publicznych nie spełnia wszystkich kryteriów zawartych w art. 107 ust. 1;
 - c) zasady ramowe dotyczące pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych ⁽⁴⁾, w których określono, w jaki sposób Komisja będzie rozpatrywała sprawy, które nie są objęte zakresem niniejszej decyzji i w związku z tym muszą być zgłaszane Komisji.
- (7) W decyzji Komisji 2012/21/UE ⁽⁵⁾ wyjaśniono znaczenie i zakres wyjątku na podstawie art. 106 ust. 2 Traktatu oraz określono zasady mające umożliwić skuteczne monitorowanie zgodności z kryteriami wskazanymi w tym postanowieniu. W świetle doświadczeń zdobytych podczas stosowania decyzji 2012/21/UE oraz ze względu na zmiany warunków gospodarczych, w szczególności w związku z kryzysem mieszkaniowym, a także rozwój sytuacji rynkowej, należy dokonać przeglądu przepisów przewidzianych w tej decyzji.
- (8) Decyzję 2012/21/UE należy zatem uchylić i zastąpić niniejszą decyzją określającą warunki, które należy spełnić, aby pomoc państwa w formie rekompensaty z tytułu UOIG była zwolniona z wymogu uprzedniego zgłoszenia przewidzianego w art. 108 ust. 3 Traktatu, jeśli można ją uznać za zgodną z art. 106 ust. 2 Traktatu.
- (9) Pomoc państwa w formie rekompensaty z tytułu UOIG można uznać za zgodną z rynkiem wewnętrznym, tylko jeśli została przyznana w celu zapewnienia wykonywania UOIG, jak określono w art. 106 ust. 2 Traktatu. Z orzecznictwa ⁽⁶⁾ jasno wynika, że państwa członkowskie mają szeroki margines swobody przy definiowaniu usług, które mogą zostać uznane za UOIG, ponieważ brak jest sektorowych przepisów unijnych regulujących te kwestie. Dlatego zadaniem Komisji jest zadbanie o to, aby nie dochodziło do oczywistych błędów w zakresie definiowania UOIG.
- (10) Niewielkie rekompensaty przyznawane przedsiębiorstwom, którym powierzono wykonywanie UOIG, nie wpływają na rozwój handlu i konkurencję w sposób pozostający w sprzeczności z interesem Unii, o ile spełnione są określone warunki. Do celów identyfikacji beneficjenta pomocy w niniejszej decyzji powinno mieć zastosowanie pojęcie „jednego przedsiębiorstwa” zdefiniowane w art. 2 ust. 2 rozporządzenia Komisji (UE) 2023/2832 ⁽⁷⁾. Nie należy zatem wymagać indywidualnego zgłoszenia pomocy państwa w przypadku rekompensaty, która jest niższa od określonej rocznej kwoty, o ile spełnione są określone warunki. Należy również zwiększyć ogólny próg rekompensaty, aby odzwierciedlić inflację od czasu przyjęcia decyzji 2012/21/UE.
- (11) Danemu przedsiębiorstwu można powierzyć wykonywanie wielu UOIG i w odniesieniu do każdej powierzonej mu UOIG może ono otrzymywać rekompensatę do wysokości ogólnego progu rekompensaty. To samo dotyczy sytuacji, w której kilka państw członkowskich wspólnie lub pojedynczo powierza wykonywanie UOIG danemu przedsiębiorstwu. Przedsiębiorstwo, któremu powierzono wykonywanie takich usług, powinno móc otrzymywać rekompensatę do wysokości ogólnego progu od każdego państwa członkowskiego, które powierza mu taki obowiązek i w którym usługa jest świadczona.

⁽³⁾ Rozporządzenie Komisji (UE) 2023/2832 z dnia 13 grudnia 2023 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy *de minimis* przyznawanej przedsiębiorstwom wykonującym usługi świadczone w ogólnym interesie gospodarczym, Dz.U. L, 2023/2832, 15.12.2023, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2023/2832/oj>.

⁽⁴⁾ Komunikat Komisji – Zasady ramowe Unii Europejskiej dotyczące pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, Dz.U. C 8 z 11.1.2012, s. 15.

⁽⁵⁾ Decyzja Komisji 2012/21/UE 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.U. L 7 z 11.1.2012, s. 3, ELI: <http://data.europa.eu/eli/dec/2012/21/oj>.

⁽⁶⁾ Wyrok w sprawie C-280/00 Altmark Trans i Regierungspräsidium Magdeburg przeciwko Nahverkehrsgesellschaft, EU:C:2003:415.

⁽⁷⁾ Rozporządzenie Komisji (UE) 2023/2832 z dnia 13 grudnia 2023 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy *de minimis* przyznawanej przedsiębiorstwom wykonującym usługi świadczone w ogólnym interesie gospodarczym, Dz.U. L, 2023/2832, 15.12.2023, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2023/2832/oj>.

- (12) Szpitale i przedsiębiorstwa zajmujące się usługami socjalnymi – w tym te ustanowione jako podmioty nienastawione na zysk⁽⁸⁾ – którym powierzono zadania leżące w ogólnym interesie gospodarczym, posiadają cechy szczególne, które należy uwzględnić. W szczególności należy wziąć pod uwagę fakt, że w obecnych warunkach gospodarczych usługi socjalne mogą wymagać kwoty pomocy przekraczającej ogólny próg rekompensaty określony w niniejszej decyzji w celu zrekompensowania kosztów usługi publicznej, przy czym wyższa kwota rekompensaty za usługi socjalne nie musi stwarzać większego ryzyka zakłóceń konkurencji. W związku z tym przedsiębiorstwa zajmujące się usługami socjalnymi również powinny być w stanie korzystać z możliwości zwolnienia z wymogu zgłoszenia przewidzianego w niniejszej decyzji, nawet jeżeli kwota rekompensaty, jaką otrzymują, przekracza ogólny próg rekompensaty. Zwolnienie z wymogu zgłoszenia powinno mieć też zastosowanie do szpitali zapewniających opiekę medyczną, w tym w stosownych przypadkach usługi ratownictwa medycznego i usługi pomocnicze bezpośrednio związane z główną działalnością, szczególnie w dziedzinie badań medycznych. Aby skorzystać z możliwości zwolnienia z wymogu zgłoszenia, usługi socjalne powinny być jasno określone i zaspokajać potrzeby socjalne w zakresie opieki zdrowotnej i opieki długoterminowej, opieki nad dziećmi, dostępu do i reintegracji na rynku pracy, jak również opieki nad osobami ze słabszych grup społecznych oraz ich włączenia społecznego. Obejmuje to również usługi wspierające niezależne życie i włączenie społeczne osób z niepełnosprawnościami, takie jak asystencja osobista, ośrodki niezależnego życia oraz usługi w zakresie technologii wspomagających, rehabilitacji i habilitacji.
- (13) Z tych samych względów rekompensata z tytułu wykonywania usług mieszkalnictwa socjalnego świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym („UOIG w zakresie mieszkalnictwa socjalnego”) na rzecz gospodarstw domowych w niekorzystnej sytuacji lub grup w gorszym położeniu społecznym, w tym osób doświadczających bezdomności, które nie posiadają wystarczających środków, aby uzyskać dostęp do lokalu mieszkalnego na warunkach rynkowych, może być zwolniona z wymogu zgłoszenia, nawet jeśli przekracza ogólny próg rekompensaty. Rekompensata z tytułu usług mieszkalnictwa socjalnego powinna móc pokryć m.in. koszty inwestycji związane z powstaniem nowych budynków, w tym koszty zakupu terenu, koszty zakupu istniejących mieszkań lub budynków przeznaczonych do przekształcenia lub renowacji, koszty przekształcenia lub renowacji istniejących mieszkań lub budynków (lub pojedynczych elementów budynku⁽⁹⁾), koszty zapewnienia zgodności z wymogami w zakresie dostępności dla osób starszych lub osób z niepełnosprawnościami, koszty zapewnienia zgodności z normami w zakresie ochrony środowiska, koszty przystosowania w związku z potrzebą zapewnienia odporności na zmianę klimatu, w tym odporności wodnej, a także koszty operacyjne, jeżeli jest to konieczne do wykonywania usługi.
- (14) Od czasu przyjęcia decyzji 2012/21/UE przystępność cenowa mieszkań stała się istotnym problemem w wielu państwach członkowskich, dotyczącym nie tylko gospodarstwa domowe w niekorzystnej sytuacji lub grupy w gorszym położeniu społecznym lecz również osoby o średnich dochodach, a trudności z pozyskaniem wysokiej jakości mieszkania po przystępnej cenie ma coraz więcej osób. Problemy mieszkaniowe mogą być szczególnie dotkliwe w niektórych miejscach, takich jak popularne miejscowości turystyczne i duże miasta, szybko rozwijające się ośrodki miejskie i gospodarcze, regiony oddalone, najbardziej oddalone i odizolowane. Należy zatem wprowadzić środki służące zwiększeniu dostępności mieszkań po przystępnych cenach, w drodze najmu lub prawa własności, w celu zmniejszenia presji na lokalnych rynkach mieszkaniowych. Aby ułatwić inicjatywy publiczne wspierające przystępne cenowo mieszkania, należy ustanowić szczególne warunki zwolnienia usług mieszkalnictwa przystępnego cenowo świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym („UOIG w zakresie mieszkalnictwa przystępnego cenowo”) z wymogu zgłoszenia przewidzianego w art. 108 ust. 3 Traktatu.
- (15) Chociaż z UOIG w zakresie mieszkalnictwa socjalnego mogą korzystać gospodarstwa domowe w niekorzystnej sytuacji lub grupy w gorszym położeniu społecznym, w tym osoby doświadczające bezdomności, takie usługi mogą również obejmować pewien ograniczony odsetek gospodarstw domowych, które nie znajdują się w niekorzystnej sytuacji, co pozwoli zapobiec przestrzennej koncentracji ubóstwa.

⁽⁸⁾ Definicja „podmiotu nienastawionego na zysk” przedstawiona w rozporządzeniu (UE) 2023/2832 w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu ma również zastosowanie w kontekście wdrażania niniejszej decyzji.

⁽⁹⁾ Zgodnie z art. 2 pkt 17 dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1275 z dnia 24 kwietnia 2024 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (Dz.U. L, 2024/1275, 8.5.2024, ELI: <http://data.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj>) „element budynku” oznacza system techniczny budynku lub element przegród zewnętrznych budynku. Zgodnie z art. 2 pkt 6 tej dyrektywy „system techniczny budynku” oznacza urządzenia techniczne budynku lub modułu budynku do ogrzewania pomieszczeń, chłodzenia pomieszczeń, wentylacji, ciepłej wody użytkowej, wbudowanego oświetlenia, automatyki i sterowania w budynku, wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych na miejscu i magazynowania energii lub kombinację takich systemów, w tym systemy wykorzystujące energię ze źródeł odnawialnych. Zgodnie z art. 2 pkt 15 tej dyrektywy „przegrody zewnętrzne budynku” oznaczają zintegrowane elementy budynku, które oddzielają jego wnętrze od środowiska zewnętrznego.

- (16) W przypadku gdy państwa członkowskie muszą zapewnić mieszkania głównie gospodarstwom domowym, które nie znajdują się w niekorzystnej sytuacji, mogą ustanowić UOIG w zakresie mieszkalnictwa przystępnego cenowo, skierowane głównie do gospodarstw domowych, które ze względu na warunki panujące na danym rynku nie mają dostępu do mieszkań po przystępnych cenach, ale nie są defaworyzowane. Niemniej jednak UOIG w zakresie mieszkalnictwa przystępnego cenowo mogą nadal obejmować pewien odsetek gospodarstw domowych w niekorzystnej sytuacji. Beneficjentów UOIG w zakresie mieszkalnictwa przystępnego cenowo należy określić, biorąc pod uwagę przede wszystkim dochód gospodarstwa domowego w porównaniu z cenami na rynku mieszkaniowym i skład gospodarstwa domowego oraz uwzględniając w razie potrzeby inne czynniki. Na przykład: potrzeba dostępu do przystępnego cenowo mieszkania może być mniejsza w przypadku gospodarstw domowych, których członkowie posiadają nieruchomości mieszkalną lub są jej współwłaścicielami. Państwa członkowskie powinny też mieć możliwość priorytetowego traktowania w zakresie mieszkalnictwa przystępnego cenowo tych osób, które mogą mieć trudności z dostępem do rynku mieszkaniowego, w tym np. osób odgrywających istotną rolę społeczną, osób z niepełnosprawnościami, osób starszych, uczniów i studentów lub osób samotnie wychowujących dzieci.
- (17) Państwa członkowskie powinny ponadto mieć możliwość promowania dzielnic sprzyjających włączeniu społecznemu za pomocą modeli mieszkalnictwa, takich jak na przykład nowy europejski Bauhaus ⁽¹⁰⁾, w których priorytetowo traktuje się dostęp do mieszkań subsydiowanych w oparciu o cele w zakresie zróżnicowania społecznego, oraz za pomocą modeli łączących mieszkalnictwo subwencjonowane (mieszkania socjalne lub przystępne cenowo) z mieszkalnictwem rynkowym, jak również poprzez zapewnienie, by środowisko mieszkaniowe i dzielnice umożliwiały włączenie osób z niepełnosprawnościami.
- (18) Aby skutecznie zaradzić kryzysowi mieszkaniowemu, UOIG w zakresie mieszkalnictwa przystępnego cenowo mogą często wymagać kwoty pomocy przekraczającej ogólny próg rekompensaty określony w niniejszej decyzji w celu zrekompensowania kosztów usług publicznych. Komisja Europejska szacuje, że aby zniwelować lukę między popytą a popytem w ciągu następnej dekady, w Europie rocznie powinno się budować o 650 000 lokali mieszkalnych więcej, w uzupełnieniu do 1,6 mln obecnie budowanych ⁽¹¹⁾. Wybudowanie tych dodatkowych mieszkań ma kosztować około 153 mld EUR rocznie. Znaczne inwestycje w przystępne cenowo mieszkania niekoniecznie wiążą się ze znacznym ryzykiem zakłóceń. W związku z tym rekompensata z tytułu wykonywania UOIG w zakresie mieszkalnictwa przystępnego cenowo na rzecz gospodarstw domowych, które nie są w stanie uzyskać dostępu do przystępnych cenowo mieszkań, powinna być zwolniona z wymogu zgłoszenia, nawet jeżeli przekracza ogólny próg rekompensaty, pod warunkiem że wprowadzone zostaną wystarczające zabezpieczenia, jak określono w niniejszej decyzji i załączniku do niej, służące ograniczeniu zakłóceń konkurencji.
- (19) Rekompensata z tytułu wykonywania UOIG w zakresie mieszkalnictwa przystępnego cenowo nie może prowadzić do nadmiernej ingerencji w normalne warunki rynkowe, która mogłaby wypierać inwestycje prywatne i w znacznym stopniu zakłócać konkurencję. Jednocześnie ważne jest, aby gospodarstwa domowe znajdujące się w najtrudniejszej sytuacji nadal mogły korzystać z UOIG w zakresie mieszkalnictwa socjalnego. W związku z tym przy projektowaniu UOIG w zakresie mieszkalnictwa socjalnego i mieszkalnictwa przystępnego cenowo państwa członkowskie powinny przestrzegać określonych wymogów.
- (20) Państwa członkowskie powinny być w stanie mierzyć przystępność cenową mieszkań za pomocą różnego rodzaju wskaźników, takich jak stosunek czynszu do wielkości dochodu ⁽¹²⁾, stosunek raty kredytu hipotecznego do dochodu ⁽¹³⁾, stosunek ceny do dochodu ⁽¹⁴⁾, wskaźnik przeciążenia wydatkami mieszkaniowym lub liczba lat uzyskiwania dochodu potrzebna do zakupu lokalu mieszkalnego ⁽¹⁵⁾. Państwa członkowskie powinny też ustalić dla tych wskaźników wartości odniesienia wskazujące – na poziomie krajowym, regionalnym i lokalnym – sytuację, w jakiej gospodarstwo domowe nie ma dostępu do przystępnych cenowo mieszkań. Przy określaniu przystępności cenowej należy uwzględnić koszty energii. Państwa członkowskie powinny być w stanie wykazać, że identyfikacja potrzeb w zakresie mieszkalnictwa przystępnego cenowo opiera się na tych wskaźnikach.

⁽¹⁰⁾ Komunikat Komisji do Parlamentu Europejskiego, Rady, Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego i Komitetu Regionów – Nowy europejski Bauhaus – od wizji do rzeczywistości (COM(2025)1026) oraz wniosek dotyczący zalecenia Rady w sprawie nowego europejskiego Bauhausu (COM(2025)1027).

⁽¹¹⁾ Komunikat Komisji do Parlamentu Europejskiego, Rady, Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego i Komitetu Regionów – Europejski plan na rzecz przystępnych cenowo mieszkań (COM(2025) 1025 final).

⁽¹²⁾ Odsetek miesięcznego dochodu brutto gospodarstwa domowego przeznaczony na opłacenie czynszu.

⁽¹³⁾ Odsetek miesięcznego dochodu brutto gospodarstwa domowego przeznaczony na spłatę średniej miesięcznej raty kredytu hipotecznego.

⁽¹⁴⁾ Stosunek mediany cen nieruchomości mieszkalnych do mediany rocznego dochodu gospodarstwa domowego na danym obszarze.

⁽¹⁵⁾ Liczba lat dochodu brutto gospodarstwa domowego potrzebna do zakupu typowego lokalu mieszkalnego przy obecnych cenach rynkowych.

- (21) Rekompensata z tytułu UOIG w zakresie mieszkalnictwa przystępnego cenowo powinna zasadniczo koncentrować się na kosztach inwestycji związanych z powstaniem nowych budynków, w tym kosztach zakupu terenu, kosztach zakupu istniejących mieszkań lub budynków przeznaczonych do przekształcenia lub renowacji, kosztach przekształcenia lub renowacji istniejących mieszkań lub budynków (lub pojedynczych elementów budynku), kosztach zapewnienia zgodności z wymogami w zakresie dostępności dla osób starszych lub osób z niepełnosprawnościami, kosztach zapewnienia zgodności z normami w zakresie ochrony środowiska oraz kosztach przystosowania w związku z potrzebą zapewnienia odporności na zmianę klimatu, w tym odporności wodnej. Taka rekompensata może również pokrywać koszty operacyjne, jeżeli jest to konieczne do wykonywania usługi.
- (22) Aby uniknąć niewłaściwego wykorzystywania przystępnych cenowo mieszkań, na przykład jako drugie miejsce zamieszkania lub do celów najmu krótkoterminowego, państwa członkowskie powinny dopilnować, aby mieszkania były i pozostawały wykorzystywane we właściwym celu.
- (23) Ceny UOIG w zakresie mieszkalnictwa przystępnego cenowo muszą mieścić się w przedziale zapewniającym przystępność cenową mieszkań, nie wykraczając jednak poza ten cel, aby uniknąć nadmiernego zakłócenia konkurencji. Państwa członkowskie mogą również uwzględniać koszty energii i inne wydatki mieszkaniowe przy ustalaniu cen na potrzeby mieszkalnictwa przystępnego cenowo, aby odzwierciedlić całkowite obciążenie finansowe gospodarstw domowych.
- (24) W celu zapewnienia, aby UOIG w zakresie mieszkalnictwa socjalnego i mieszkalnictwa przystępnego cenowo były dostosowane do potrzeb gospodarstw domowych, państwa członkowskie powinny stosować w odniesieniu do takich usług kryteria minimalne w zakresie jakości, ochrony środowiska i dostępności. Kryteria takie mogą obejmować np. kryterium dostępności dla osób z niepełnosprawnościami i osób starszych, odporności na zmianę klimatu, minimalnej powierzchni, ogrzewania i chłodzenia, wentylacji, charakterystyki energetycznej, urządzeń sanitarnych i zaopatrzenia w wodę, stabilności konstrukcji budynków i bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz możliwości połączenia szerokopasmowego. Przy określaniu lokalizacji projektów mieszkalnictwa socjalnego i mieszkalnictwa przystępnego cenowo państwa członkowskie mogą również wziąć pod uwagę dostępność, m.in. dla osób z niepełnosprawnościami, przystępnego cenowo transportu do miejsc, gdzie świadczone są usługi kluczowe, takie jak opieka zdrowotna, edukacja czy usługi finansowe.
- (25) Aby chronić konkurencję w segmencie rynku mieszkań przystępnych cenowo, UOIG w zakresie mieszkalnictwa przystępnego cenowo powinny być otwarte dla wszystkich uczestników rynku zdolnych do świadczenia takich usług.
- (26) Aby zapobiec spekulacji, budynki z mieszkaniami socjalnymi lub przystępnymi cenowo, subsydiowanymi w ramach UOIG, powinny zachować swój charakter jako nieruchomości socjalne lub przystępne cenowo przez wystarczająco długi okres wynoszący co najmniej 20 lat. Jednocześnie w szczególnych, należycie uzasadnionych okolicznościach – takich jak zapewnienie zakwaterowania zastępczego w przypadku ekstremalnych zdarzeń pogodowych i klimatycznych lub innych klęsk żywiołowych, programy pomocy operacyjnej lub programy inwestycyjne o niskim poziomie wsparcia publicznego – mogą być uzasadnione programy o krótszym okresie trwania. Ponadto uzasadnione jest, by z obowiązku przestrzegania minimalnego okresu 20 lat zwolnione były podmioty wykonujące UOIG w zakresie mieszkalnictwa socjalnego i przystępnego cenowo, których działalność ogranicza się zasadniczo do wykonywania tej właśnie usługi i których roczne przychody z działalności komercyjnej nie przekraczają, o ile to możliwe, 5 % całkowitych rocznych przychodów w okresie powierzenia, co można uznać za działalność pomocniczą w stosunku do UOIG, i które to podmioty są prawnie zobowiązane do ponownego zainwestowania wszystkich swoich zysków w wykonywanie tej usługi. Celem tego zwolnienia jest umożliwienie takim podmiotom wykonującym UOIG w zakresie mieszkalnictwa sprzedaży mieszkań socjalnych lub przystępnych cenowo, aby w razie potrzeby mogły ponownie inwestować w lepiej dostosowane mieszkania socjalne lub przystępne cenowo. Stosując to zwolnienie, państwa członkowskie powinny zapewnić, aby przychody z działalności komercyjnej zachowały charakter pomocniczy, na przykład w drodze wyrywkowych kontroli, w szczególności w przypadku podejrzenia, że doszło do nadużycia.
- (27) Leki o krytycznym znaczeniu to produkty lecznicze, w przypadku których niewystarczająca podaż powoduje poważną szkodę lub ryzyko poważnej szkody dla pacjentów. W łańcuchu dostaw niektórych leków o krytycznym znaczeniu może występować ryzyko i słabości mogące zagrozić ciągłości dostaw takich produktów leczniczych do pacjentów w Unii, w szczególności w sytuacjach kryzysowych, takich jak pandemia. Takie ryzyko i słabości potencjalnie uzasadniają ukierunkowaną interwencję publiczną, w tym finansowanie, w szczególności w zdolności produkcyjnej leków o krytycznym znaczeniu, ich substancji czynnych i innych kluczowych środków produkcji. Jeśli w drodze oceny podatności na zagrożenia stwierdzona zostanie niedoskonałość rynku dotycząca bezpieczeństwa dostaw konkretnego leku o krytycznym znaczeniu na szczeblu Unii lub na poziomie jednego państwa członkowskiego lub większej ich liczby, wszystkie zainteresowane państwa członkowskie lub niektóre z nich powinny móc zdecydować o powierzeniu podmiotom gospodarczym szczególnych obowiązków w zakresie świadczenia usług publicznych w celu zwiększenia bezpieczeństwa dostaw takiego leku o krytycznym znaczeniu. Rekompensata z tytułu UOIG w zakresie leków o krytycznym znaczeniu poniżej ogólnego progu rekompensaty powinna zatem zostać zwolniona z wymogu zgłoszenia przewidzianego w art. 108 ust. 3 Traktatu.

- (28) Art. 93 Traktatu stanowi *lex specialis* w odniesieniu do art. 106 ust. 2 Traktatu. Art. 93 ustanawia zasady mające zastosowanie do rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych w sektorze transportu lądowego. Co się tyczy przewozu osób, art. 93 wdrożony został rozporządzeniem (WE) nr 1370/2007 Parlamentu Europejskiego i Rady ⁽¹⁶⁾, które określa zasady mające zastosowanie do rekompensaty za zobowiązania z tytułu świadczenia usług publicznych w publicznym transporcie pasażerskim. Stosowanie tego rozporządzenia do publicznego pasażerskiego transportu wodnego śródlądowego pozostawia się uznaniu państw członkowskich. Rozporządzenie (WE) nr 1370/2007 zwalnia z obowiązku zgłoszenia przewidzianego w art. 108 ust. 3 Traktatu wszystkie rekompensaty w sektorze transportu lądowego, które spełniają warunki tego rozporządzenia. Co się tyczy transportu towarowego, wykładnia art. 93 Traktatu zawarta jest w komunikacie Komisji pt. „Wytoczne w sprawie pomocy państwa na rzecz transportu lądowego i multimodalnego”, w którym określa się warunki, na jakich pomoc państwa stanowiąca zwrot za wykonanie pewnych obowiązków nierozzerwalnie związanych z pojęciem usługi publicznej w sektorze kolejowego transportu towarowego może zostać uznana za zgodną z rynkiem wewnętrznym na podstawie tego artykułu. Zgodnie z wyrokiem w sprawie Altmark rekompensata w sektorze transportu lądowego niespełniająca postanowień art. 93 Traktatu nie może zostać uznana za zgodną z Traktatem na podstawie art. 106 ust. 2 Traktatu, ani na podstawie jakiegokolwiek innego postanowienia Traktatu. W związku z tym niniejszej decyzji nie należy stosować do sektora transportu lądowego.
- (29) W przeciwieństwie do transportu lądowego transport morski i lotniczy są objęte art. 106 ust. 2 Traktatu. Niektóre zasady mające zastosowanie do rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych w sektorach transportu lotniczego i morskiego znajdują się w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 1008/2008 ⁽¹⁷⁾ oraz w rozporządzeniu Rady (EWG) nr 3577/92 ⁽¹⁸⁾. Jednak w przeciwieństwie do rozporządzenia (WE) nr 1370/2007 rozporządzenia te nie zawierają odniesienia do zgodności ewentualnych elementów pomocy państwa z rynkiem wewnętrznym ani nie przewidują zwolnienia z obowiązku zgłoszenia przewidzianego w art. 108 ust. 3 Traktatu. Niniejszą decyzję należy zatem stosować do rekompensat z tytułu świadczenia usług publicznych w sektorach transportu lotniczego i morskiego, pod warunkiem że oprócz spełnienia warunków zawartych w niniejszej decyzji takie rekompensaty będą również zgodne z przepisami sektorowymi określonymi w rozporządzeniu (WE) nr 1008/2008 oraz rozporządzeniu (EWG) nr 3577/92, w przypadkach gdy mają one zastosowanie.
- (30) W szczególnym przypadku rekompensat z tytułu świadczenia usług publicznych w zakresie połączeń lotniczych lub morskich z wyspami oraz rekompensat dla portów lotniczych i morskich, o ile są to UOIG, o których mowa w art. 106 ust. 2 Traktatu, należy określić progi w oparciu o średnią roczną liczbę pasażerów. W przypadku gdy połączenia morskie z wyspami obejmują również ruch towarowy należy ponadto określić progi na podstawie średniej rocznej wielkości frachtu, którą należy ustalić w oparciu o typowy stosunek liczby pasażerów do pojemności pojazdu. Takie progi pozwalają odzwierciedlić realia ekonomiczne prowadzonej działalności oraz fakt, że ma ona charakter UOIG. Z doświadczeń zdobytych w ramach stosowania wytycznych w sprawie sektora lotnictwa z 2014 r. ⁽¹⁹⁾ wynika ponadto, że nawet porty lotnicze o rocznym przepływie pasażerów przekraczającym 200 000 osób nadal często nie są rentowne. Aby odzwierciedlić te realia ekonomiczne, należy zwiększyć próg liczby pasażerów określony w decyzji 2012/21/UE z 200 000 do 500 000 pasażerów. Wreszcie, biorąc pod uwagę rolę portów, zwłaszcza portów w regionach wyspiarskich i najbardziej oddalonych, obecny próg należy podnieść z 300 000 do 400 000 pasażerów. Porty w regionach najbardziej oddalonych, ze względu na swoją kluczową rolę w zapewnieniu łączności w związku z geograficznym oddaleniem od kontynentalnej części państwa członkowskiego, powinny być zwolnione z wymogu zgłoszenia niezależnie od wielkości rocznego ruchu pasażerskiego lub towarowego.
- (31) To, w jakim zakresie określony środek rekompensaty wpływa na wymianę handlową i konkurencję, zależy nie tylko od średniej kwoty rekompensaty otrzymywanej rocznie oraz od danego sektora, ale również od tego, jaki jest całkowity okres powierzenia UOIG. Niniejsza decyzja powinna być stosowana wyłącznie do okresów powierzenia nieprzekraczających 10 lat, chyba że dłuższy okres powierzenia jest uzasadniony potrzebą przeprowadzenia znacznych inwestycji, na przykład w dziedzinie mieszkalnictwa socjalnego lub mieszkalnictwa przystępnego cenowo, w przypadku których okres amortyzacji inwestycji wynosi zazwyczaj ponad 20 lat.

⁽¹⁶⁾ Rozporządzenie (WE) nr 1370/2007 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2007 r. dotyczące usług publicznych w zakresie kolejowego i drogowego transportu pasażerskiego oraz uchylające rozporządzenia Rady (EWG) nr 1191/69 i (EWG) nr 1107/70, Dz.U. L 315 z 3.12.2007, s. 1, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2007/1370/oj>.

⁽¹⁷⁾ Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 1008/2008 z dnia 24 września 2008 r. w sprawie wspólnych zasad wykonywania przewozów lotniczych na terenie Wspólnoty, Dz.U. L 293 z 31.10.2008, s. 3, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2008/1008/oj>.

⁽¹⁸⁾ Rozporządzenie Rady (EWG) nr 3577/92 z dnia 7 grudnia 1992 r. dotyczące stosowania zasady swobody świadczenia usług w transporcie morskim w obrębie państw członkowskich (kabotaż morski), Dz.U. L 364 z 12.12.1992, s. 7, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/1992/3577/oj>.

⁽¹⁹⁾ Komunikat Komisji — Wytyczne dotyczące pomocy państwa na rzecz portów lotniczych i przedsiębiorstw lotniczych, Dz.U. C 99 z 4.4.2014, s. 3.

- (32) Aby art. 106 ust. 2 Traktatu miał zastosowanie, państwo członkowskie musi wyraźnie powierzyć danemu przedsiębiorstwu wykonywanie konkretnej UOIG.
- (33) Aby zapewnić spełnienie kryteriów określonych w art. 106 ust. 2 Traktatu, konieczne jest ustalenie bardziej precyzyjnych warunków i wymogów, które powinny zostać spełnione w odniesieniu do powierzenia wykonywania UOIG. Kwota rekompensaty może zostać prawidłowo obliczona i sprawdzona tylko wtedy, gdy zobowiązania z tytułu świadczenia usług publicznych spoczywające na przedsiębiorstwach i wszelkie zobowiązania spoczywające na państwie są jasno określone w akcie lub aktach właściwych organów publicznych danego państwa członkowskiego. Forma tego aktu może być różna w zależności od państwa członkowskiego, jednak musi on dokładnie określać przynajmniej nazwę danego przedsiębiorstwa, dokładny przedmiot oraz czas trwania zobowiązania z tytułu świadczenia usług publicznych, a w stosownych przypadkach objęte nim terytorium, wszelkie przyznane prawa wyłączne lub specjalne, a także zawierać opis mechanizmu rekompensaty oraz parametry wykorzystywane do określenia wysokości rekompensaty i do uniknięcia lub odzyskania wszelkich ewentualnych nadwyżek.
- (34) Aby nie dopuścić do nieuzasadnionego zakłócenia konkurencji, rekompensata nie powinna przekraczać kwoty koniecznej do pokrycia kosztów netto poniesionych przez przedsiębiorstwo w ramach wykonywania usług, z uwzględnieniem rozsądnego zysku.
- (35) Koszty netto, które należy uwzględnić, powinno obliczać się jako różnicę między kosztami poniesionymi w związku z wykonywaniem UOIG a przychodem uzyskanym z takiej usługi albo, alternatywnie, jako różnicę między kosztami netto przedsiębiorstwa prowadzącego działalność i podlegającego obowiązkom świadczenia usługi publicznej a kosztami netto lub zyskiem tego samego przedsiębiorstwa prowadzącego działalność bez obowiązku świadczenia usługi publicznej. W szczególności, jeżeli obowiązek świadczenia usługi publicznej prowadzi do zmniejszenia przychodów – na przykład ze względu na taryfy regulowane – ale nie wpływa na koszty, koszty netto poniesione w związku z wykonywaniem obowiązku świadczenia usługi publicznej można określić na podstawie utraconych przychodów. Aby nie dopuścić do nieuzasadnionego zakłócenia konkurencji, przy obliczaniu kwoty rekompensaty należy uwzględnić wszelkie przychody uzyskane z tytułu UOIG, tzn. wszelkie przychody, których podmiot świadczący usługi w ogólnym interesie gospodarczym by nie uzyskał, gdyby nie powierzono mu świadczenia takich usług. Jeżeli dane przedsiębiorstwo posiada prawa specjalne lub wyłączne związane z działalnością inną niż UOIG, na które przyznawana jest pomoc, która to działalność przynosi zysk przewyższający rozsądny zysk, lub jeżeli jest beneficjentem innych korzyści przyznanych przez państwo, taki zysk lub takie korzyści należy zaliczyć do przychodu tego przedsiębiorstwa, niezależnie od ich klasyfikacji do celów art. 107 Traktatu.
- (36) Aby kontrolować ewentualne subsydiowanie skróśne w odniesieniu do usług, w przypadku gdy przedsiębiorstwo prowadzi działalność zarówno wchodzącą w zakres danej UOIG lub szeregu UOIG, jak i wykraczającą poza ten zakres, w wewnętrznych księgach rachunkowych przedsiębiorstwa należy wykazać osobno koszty i wpływy związane z poszczególnymi UOIG oraz koszty i wpływy związane z innymi usługami, jak również kryteria, według których przypisuje się koszty i przychody.
- (37) Rekompensata przewyższająca kwotę konieczną do pokrycia kosztów netto poniesionych przez dane przedsiębiorstwo wykonujące UOIG stanowi pomoc państwa niezgodną z rynkiem wewnętrznym, którą należy zwrócić wraz z odsetkami. Rekompensata przyznana na wykonywanie UOIG, ale w rzeczywistości wykorzystywana przez dane przedsiębiorstwo do prowadzenia działalności na innym rynku w celach innych niż te, które określono w akcie powierzenia, nie jest konieczna do wykonywania UOIG i może w konsekwencji również stanowić pomoc państwa niezgodną z rynkiem wewnętrznym, którą należy zwrócić państwu wraz z odsetkami.
- (38) Zysku podmiotu świadczącego usługi nieprzekraczającego odpowiedniej stopy swapowej plus 100 punktów bazowych nie należy uznawać za nierozsądny. W tym kontekście odpowiednia stopa swapowa oznacza właściwą stopę zwrotu z inwestycji wolnej od ryzyka. Premia w wysokości 100 punktów bazowych służy między innymi do zrównoważenia ryzyka utraty płynności związanego z zapewnieniem kapitału, który zostaje zaangażowany w związku z wykonywaniem usługi w okresie powierzenia.
- (39) W przypadkach gdy podmiot świadczący usługi nie ponosi w znacznym stopniu ryzyka handlowego, np. ponieważ rekompensata w pełni pokrywa koszty ponoszone przez niego z tytułu wykonywania usługi, zysków przekraczających poziom referencyjny odpowiedniej stopy swapowej powiększonej o 100 punktów bazowych nie należy uznawać za rozsądne.
- (40) W przypadku gdy – na skutek szczególnych okoliczności – nieodpowiednie jest wykorzystanie stopy zwrotu z kapitału, w celu określenia wysokości rozsądnego zysku państwa członkowskie powinny być w stanie oprzeć się na innych wskaźnikach poziomu zysku, takich jak średnia stopa zwrotu z kapitału własnego, stopa zwrotu z zaangażowanego kapitału, stopa zwrotu z aktywów lub stopa zwrotu ze sprzedaży.

- (41) Określając wysokość rozsądnego zysku, państwa członkowskie powinny być w stanie wprowadzić kryteria motywacyjne, w szczególności w zakresie jakości świadczonych usług i wzrostu wydajności. Poprawa wydajności nie może obniżać jakości świadczonych usług. Państwa członkowskie powinny na przykład być w stanie określić w akcie powierzenia wartości docelowe w zakresie wzrostu wydajności, tak aby wysokość rekompensaty była uzależniona od tego, w jakim stopniu osiągnięto takie wartości docelowe. Akt powierzenia może stanowić, że jeśli przedsiębiorstwo nie osiąga zakładanych celów, rekompensata jest obniżana przez zastosowanie metody obliczeniowej wskazanej w tym akcie, natomiast jeśli przedsiębiorstwo przekracza te cele, rekompensata może zostać zwiększona przez zastosowanie metody wskazanej w tym akcie. Wszelkie wynagrodzenie za wzrost wydajności należy określić w wysokości umożliwiającej zrównoważony podział korzyści ze wzrostu wydajności między przedsiębiorstwem a państwem członkowskim lub użytkownikami.
- (42) Na podstawie doświadczeń zdobytych podczas stosowania decyzji 2012/21/UE należy dostosować obowiązek w zakresie kontroli *ex post* nadwyżek rekompensaty w celu zmniejszenia obciążeń administracyjnych państw członkowskich. W związku z tym częstotliwość takich kontroli należy zmniejszyć, a państwa członkowskie zwolnić z takich kontroli, jeśli rekompensatę ustala się z góry na podstawie rzetelnego biznesplanu. Ryzyko nadmiernych zakłóceń związanych z potencjalną nadwyżką rekompensaty jest również ograniczone w przypadku gdy działalność podmiotu wykonującego UOIG ogranicza się zasadniczo do wykonywania tej właśnie usługi, a jego roczne przychody z działalności komercyjnej nie przekraczają, o ile to możliwe, 5 % całkowitych rocznych przychodów w okresie powierzenia, co można uznać za działalność pomocniczą w stosunku do UOIG, przy czym podmiot jest prawnie zobowiązany do ponownego zainwestowania wszystkich swoich zysków w wykonywanie tej UOIG. W takim przypadku przeprowadzanie kontroli *ex post* w celu sprawdzenia, czy nie doszło do nadwyżki rekompensaty, również nie powinno być konieczne. Stosując to zwolnienie, państwa członkowskie powinny jednak zapewnić, aby przychody z działalności komercyjnej miały charakter pomocniczy. Mogą to zapewnić na przykład w drodze weryfikacyjnych kontroli, w szczególności w przypadku podejrzenia, że doszło do nadużycia.
- (43) W celu zmniejszenia obciążeń administracyjnych należy znieść obowiązki sprawozdawcze nałożone decyzją 2012/21/UE. Podobnie, w celu uproszczenia, należy również znieść obowiązek odniesienia się do tej decyzji w akcie powierzenia. Aby utrzymać wystarczający poziom przejrzystości w odniesieniu do rekompensat z tytułu UOIG, należy dostosować obowiązki w zakresie przejrzystości określone w decyzji 2012/21/UE. Jeśli chodzi o publikowanie informacji o przyznaniu pomocy indywidualnej, należy ustanowić progi, powyżej których publikację można – uwzględniając kwotę pomocy – uznać za proporcjonalną.
- (44) Zwolnienie niektórych UOIG z wymogu uprzedniego zgłoszenia nie wyklucza możliwości zgłaszania przez państwa członkowskie konkretnego środka pomocy. W przypadku takiego zgłoszenia lub jeżeli Komisja ocenia zgodność konkretnego środka pomocy w następstwie skargi lub z urzędu, Komisja powinna ocenić, czy spełnione są odpowiednie warunki. W przeciwnym wypadku środek zostanie oceniony zgodnie z zasadami zawartymi w komunikacie Komisji w sprawie zasad ramowych dotyczących pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych ⁽²⁰⁾.
- (45) Niniejszą decyzję należy stosować bez uszczerbku dla przepisów dyrektywy Komisji 2006/111/WE ⁽²¹⁾.
- (46) Niniejszą decyzję należy stosować bez uszczerbku dla przepisów Unii w dziedzinie konkurencji, w szczególności postanowień art. 101 i 102 Traktatu.
- (47) Niniejszą decyzję należy stosować bez uszczerbku dla przepisów Unii w dziedzinie zamówień publicznych.
- (48) Niniejszą decyzję należy stosować bez uszczerbku dla bardziej rygorystycznych przepisów dotyczących zobowiązań z tytułu świadczenia usług publicznych zawartych w sektorowych przepisach unijnych.

⁽²⁰⁾ Komunikat Komisji – Zasady ramowe Unii Europejskiej dotyczące pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, Dz.U. C 8 z 11.1.2012, s. 15.

⁽²¹⁾ Dyrektywa Komisji 2006/111/WE z dnia 16 listopada 2006 r. w sprawie przejrzystości stosunków finansowych między państwami członkowskimi a przedsiębiorstwami publicznymi, a także w sprawie przejrzystości finansowej wewnątrz określonych przedsiębiorstw, Dz.U. L 318 z 17.11.2006, s. 17, ELI: <http://data.europa.eu/eli/dir/2006/111/oj>.

- (49) Programy pomocy wprowadzone zgodnie z decyzją 2012/21/UE przed wejściem w życie niniejszej decyzji należy nadal uznawać za zgodne z rynkiem wewnętrznym i zwolnić z wymogu zgłoszenia przez okres następnych dwóch lat. Pomoc udzieloną przed wejściem w życie niniejszej decyzji, która to pomoc nie została przyznana zgodnie z decyzją 2012/21/UE, lecz spełnia warunki określone w niniejszej decyzji, należy uznać za zgodną z rynkiem wewnętrznym i zwolnić z wymogu zgłoszenia. W związku z tym, że niniejsza decyzja wprowadza nowe warunki, o ograniczonym wpływie, w odniesieniu do społecznych UOIG, na zasadzie odstępstwa i z myślą o ochronie beneficjentów takich istniejących społecznych UOIG, a także mając na uwadze ograniczone możliwości zakłócania konkurencji związane z takimi usługami, programy pomocy lub pomoc indywidualną dotyczące jakichkolwiek społecznych UOIG wprowadzone przed wejściem w życie niniejszej decyzji, które były zgodne z rynkiem wewnętrznym i zwolnione z wymogu zgłoszenia, należy nadal uznawać za zgodne z rynkiem wewnętrznym do końca okresu obowiązywania aktu powierzenia.
- (50) Komisja powinna w razie potrzeby dokonać przeglądu niniejszej decyzji, biorąc pod uwagę doświadczenia zdobyte podczas jej wdrażania,

PRZYJMUJE NINIEJSZĄ DECYZJĘ:

Artykuł 1

Przedmiot

Niniejsza decyzja określa warunki, które musi spełniać pomoc państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawana niektórym przedsiębiorstwom, którym powierzono wykonywanie usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym („UOIG”), aby była zgodna z rynkiem wewnętrznym i zwolniona z wymogu zgłoszenia określonego w art. 108 ust. 3 Traktatu. Do celów identyfikacji beneficjenta pomocy w niniejszej decyzji zastosowanie ma pojęcie „jednego przedsiębiorstwa” zdefiniowane w art. 2 ust. 2 rozporządzenia Komisji (UE) 2023/2832.

Artykuł 2

Zakres

1. Zwolnienie z obowiązku zgłoszenia określonego w art. 108 ust. 3 Traktatu ustanowione w niniejszej decyzji ma zastosowanie do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom, którym powierzono wykonywanie UOIG, jak określono w art. 106 ust. 2 Traktatu, należącej do jednej z następujących kategorii:
 - a) rekompensata nieprzekraczająca rocznej kwoty 20 mln EUR za wykonywanie UOIG w dziedzinach innych niż transport i infrastruktura transportowa, w tym w dziedzinie usług socjalnych niewymienionych w lit. c) i leków o krytycznym znaczeniu;
 - b) rekompensata za wykonywanie UOIG przez szpitale zapewniające opiekę medyczną, w tym w stosownych przypadkach usługi ratownictwa medycznego; świadczenie usług pomocniczych bezpośrednio związanych z główną działalnością, szczególnie w dziedzinie badań, nie wyklucza jednak stosowania niniejszego ustępu;
 - c) rekompensata za wykonywanie UOIG zaspokajających potrzeby społeczne w zakresie opieki zdrowotnej i opieki długoterminowej, opieki nad dziećmi, dostępu do i reintegracji na rynku pracy, a także opieki nad osobami ze słabszych grup społecznych oraz ich włączenia społecznego, w tym za wykonywanie usług w zakresie dostępności i usług w zakresie technologii wspomagających skierowanych do osób z niepełnosprawnościami;
 - d) rekompensata z tytułu wykonywania UOIG w zakresie mieszkalnictwa socjalnego, w przypadku gdy usługi mieszkalnictwa socjalnego spełniają wymogi określone w załączniku;
 - e) rekompensata z tytułu wykonywania UOIG w zakresie mieszkalnictwa przystępnego cenowo, w przypadku gdy usługi mieszkalnictwa przystępnego cenowo spełniają wymogi określone w załączniku;

- f) rekompensata z tytułu wykonywania UOIG w zakresie połączeń lotniczych lub morskich z wyspami, na których średnie roczne natężenie ruchu w okresie dwóch lat obrotowych poprzedzających rok, w którym nastąpiło powierzenie UOIG, nie przekraczało 300 000 pasażerów, a w przypadku połączeń morskich z wyspami obejmujących ruch towarowy – 75 000 metrów bieżących frachtu ⁽²²⁾;
- g) rekompensata z tytułu wykonywania UOIG dla portów lotniczych i portów, w których średnie roczne natężenie ruchu w okresie dwóch lat obrotowych poprzedzających rok, w którym nastąpiło powierzenie UOIG, nie przekraczało 500 000 pasażerów w przypadku portów lotniczych i 400 000 pasażerów w przypadku portów, lub dla portów w regionach najbardziej oddalonych niezależnie od średniego rocznego natężenia ruchu.

2. Jeśli kwota rekompensaty, o której mowa w ust. 1 lit. a), zmienia się w okresie powierzenia, kwotę roczną oblicza się jako średnią rocznych kwot rekompensaty przewidywanych w okresie powierzenia.

Roczny próg, o którym mowa w ust. 1 lit. a), ma zastosowanie do każdej z osobna UOIG powierzonych danemu przedsiębiorstwu. W przypadku wspólnego lub indywidualnego powierzenia wykonywania usługi w kilku państwach członkowskich próg rekompensaty ma zastosowanie do każdego z osobna państwa członkowskiego, w którym świadczona jest usługa.

3. Niniejszą decyzję stosuje się w przypadkach, gdy okres, na jaki powierza się przedsiębiorstwu wykonywanie UOIG, nie przekracza dziesięciu lat. Jeżeli okres powierzenia przekracza dziesięć lat, przepisy niniejszej decyzji stosuje się wyłącznie w takim zakresie, w jakim podmiot świadczący usługi jest zobowiązany przeprowadzić znaczne inwestycje, które muszą być amortyzowane przez dłuższy czas zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami rachunkowości.

4. Jeśli podczas okresu powierzenia warunki stosowania niniejszej decyzji przestaną być spełniane, pomoc zgłasza się zgodnie z art. 108 ust. 3 Traktatu.

5. W sektorze transportu lotniczego i morskiego niniejszą decyzję stosuje się wyłącznie do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom, którym powierzono wykonywanie UOIG, jak określono w art. 106 ust. 2 Traktatu, która w stosownych przypadkach musi być zgodna z rozporządzeniem (WE) nr 1008/2008 i, odpowiednio, rozporządzeniem (EWG) nr 3577/92.

6. Niniejszej decyzji nie stosuje się do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych przyznawanej przedsiębiorstwom w sektorze transportu lądowego.

Artykuł 3

Zgodność pomocy oraz zwolnienie z obowiązku zgłoszenia

Pomoc państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych spełniająca warunki określone w niniejszej decyzji jest zgodna z rynkiem wewnętrznym i jest zwolniona z obowiązku uprzedniego zgłoszenia przewidzianego w art. 108 ust. 3 Traktatu, pod warunkiem że jest ona także zgodna z warunkami wynikającymi z Traktatu i odpowiednich sektorowych przepisów unijnych.

Artykuł 4

Powierzenie

Powierzenie przedsiębiorstwu wykonywania UOIG następuje poprzez jeden akt lub kilka aktów, których forma może zostać określona przez każde państwo członkowskie. Akt lub akty powierzenia powinny w szczególności zawierać następujące informacje:

- a) przedmiot i czas trwania zobowiązań z tytułu świadczenia usług publicznych;
- b) nazwę przedsiębiorstwa oraz w stosownych przypadkach objęte zobowiązaniem terytorium;
- c) rodzaj wszystkich wyłącznych lub specjalnych praw przyznanych przedsiębiorstwu przez organ powierzający;

⁽²²⁾ Określenie „metry bieżące frachtu” odnosi się do rocznej wielkości przewozu komercyjnych pojazdów towarowych i samodzielnych przyczep, liczonej w metrach pasa pokładu. Jednostka ta odpowiada jednemu metrowi bieżącemu pokładu o szerokości jednego pasa.

- d) opis mechanizmu rekompensaty oraz parametry stosowane do obliczania, kontrolowania i przeglądu wysokości rekompensaty;
- e) ustalenia na temat unikania i odzyskiwania nadwyżek rekompensaty.

Artykuł 5

Rekompensata

1. Rekompensata nie może przekraczać kwoty niezbędnej do pokrycia kosztów netto poniesionych w trakcie wywiązywania się z zobowiązań z tytułu świadczenia usług publicznych, przy uwzględnieniu rozsądnego zysku.
2. Koszty netto można obliczyć jako różnicę między kosztami określonymi w ust. 3 a przychodami określonymi w ust. 4. Alternatywnie, można je obliczyć jako różnicę między kosztami netto przedsiębiorstwa prowadzącego działalność i podlegającego obowiązkowi świadczenia usługi publicznej a kosztami netto lub zyskiem tego samego przedsiębiorstwa prowadzącego działalność bez obowiązku świadczenia usługi publicznej.
3. Koszty, które należy uwzględnić, obejmują całość kosztów poniesionych w związku z wykonywaniem UOIG. Oblicza się je na podstawie następujących ogólnie przyjętych zasad rachunkowości:
 - a) jeśli działalność przedsiębiorstwa ogranicza się do wykonywania UOIG, można uwzględnić wszystkie jego koszty;
 - b) jeśli przedsiębiorstwo prowadzi również działalność wykraczającą poza zakres UOIG, uwzględnia się wyłącznie koszty dotyczące UOIG;
 - c) koszty przypisane UOIG mogą obejmować wszystkie koszty bezpośrednie poniesione w związku z wykonywaniem UOIG oraz odpowiedni wkład na pokrycie kosztów wspólnych związanych zarówno z UOIG, jak i z inną działalnością;
 - d) można uwzględnić koszty wynikające z inwestycji, w tym w infrastrukturę, jeżeli są konieczne do wykonywania UOIG.
4. Przychody, które należy uwzględnić, obejmują przynajmniej cały przychód uzyskany z tytułu wykonywania UOIG, niezależnie od tego, czy przychód ten jest zaklasyfikowany jako pomoc państwa w rozumieniu art. 107 Traktatu. Jeżeli dane przedsiębiorstwo posiada prawa specjalne lub wyłączne związane z działalnością inną niż UOIG, na które przyznawana jest pomoc, która to działalność przynosi zysk przewyższający rozsądny zysk, lub jeżeli jest beneficjentem innych korzyści przyznanych przez państwo, taki zysk lub takie korzyści zalicza się do przychodu tego przedsiębiorstwa, niezależnie od ich klasyfikacji do celów art. 107 Traktatu. Państwo członkowskie może podjąć decyzję, że zyski pochodzące z działalności wykraczającej poza zakres UOIG mają zostać przeznaczone w całości lub w części na finansowanie UOIG.
5. W przypadku gdy przedsiębiorstwo prowadzi działalność zarówno wchodzącą w zakres danej UOIG lub szeregu UOIG, jak i wykraczającą poza ten zakres, w wewnętrznych księgach rachunkowych przedsiębiorstwa wykazuje się osobno koszty i wpływy związane z poszczególnymi UOIG oraz koszty i wpływy związane z innymi usługami, jak również kryteria, według których przypisuje się koszty i przychody. Koszty związane z wszelką działalnością wykraczającą poza zakres UOIG obejmują wszystkie koszty bezpośrednie, stosowny wkład na pokrycie kosztów wspólnych oraz odpowiedni zwrot z kapitału. W odniesieniu do kosztów związanych z wszelką działalnością wykraczającą poza zakres UOIG nie przyznaje się żadnej rekompensaty.
6. W przypadku nadwyżek rekompensaty państwa członkowskie wymagają od danego przedsiębiorstwa zwrotu otrzymanych nadwyżek.

Artykuł 6

Rozsądny zysk

1. Na potrzeby niniejszej decyzji „rozsądny zysk” oznacza stopę zwrotu z kapitału, której wymagałoby typowe przedsiębiorstwo podczas podejmowania decyzji, czy wykonywać UOIG przez cały okres powierzenia, przy uwzględnieniu poziomu ryzyka. „Stopa zwrotu z kapitału” oznacza wewnętrzną stopę zwrotu, jaką osiąga przedsiębiorstwo z zainwestowanego kapitału w całym okresie powierzenia. Poziom ryzyka zależy od sektora, rodzaju usług oraz cech charakterystycznych rekompensaty.

2. Określając wysokość rozsądnego zysku, państwa członkowskie mogą wprowadzić kryteria motywacyjne, w szczególności w zakresie jakości świadczonych usług i wzrostu wydajności. Wzrost wydajności nie może obniżać jakości świadczonych usług. Wszelkie wynagrodzenie za wzrost wydajności określa się w wysokości umożliwiającej zrównoważony podział korzyści ze wzrostu wydajności między przedsiębiorstwem a państwem członkowskim lub użytkownikami.

3. Do celów niniejszej decyzji stopę zwrotu z kapitału, która nie przekracza odpowiedniej stopy swapowej powiększonej o premię w wysokości 100 punktów bazowych, uznaje się za rozsądną w każdym przypadku. Odpowiednia stopa swapowa to stopa swapowa, której wymagalność i waluta odpowiadają okresowi obowiązywania aktu powierzenia i określonej w nim walucie. Jeśli wykonywanie UOIG nie wiąże się z istotnym ryzykiem handlowym lub umownym, w szczególności gdy rekompensata zasadniczo w pełni pokrywa *ex post* koszty netto ponoszone z tytułu wykonywania usługi, rozsądny zysk nie może przekraczać odpowiedniej stopy swapowej powiększonej o premię w wysokości 100 punktów bazowych.

4. W przypadku gdy – w szczególnych okolicznościach – wykorzystanie stopy zwrotu z kapitału jest nieodpowiednie, w celu określenia wysokości rozsądnego zysku państwa członkowskie mogą opierać się na innych wskaźnikach poziomu zysku, takich jak średnia stopa zwrotu z kapitału własnego, stopa zwrotu z zaangażowanego kapitału, stopa zwrotu z aktywów lub stopa zwrotu ze sprzedaży. „Zwrot” oznacza wynik przed odsetkami i opodatkowaniem w danym roku. Średni zwrot oblicza się z wykorzystaniem czynnika dyskontującego w całym okresie obowiązywania umowy, jak określono w komunikacie Komisji w sprawie zmiany metody ustalania stóp referencyjnych i dyskontowych⁽²³⁾. Niezależnie od wybranego wskaźnika państwo członkowskie musi być w stanie przekazać Komisji, na jej wniosek, odpowiednie dane potwierdzające, że zysk nie przekracza zysku, którego wymagałoby typowe przedsiębiorstwo podczas podejmowania decyzji, czy świadczyć daną usługę, np. poprzez przedstawienie danych o zwrocie uzyskanym z podobnego typu zamówień udzielonych na warunkach rynkowych.

Artykuł 7

Kontrola nadwyżek

1. Państwa członkowskie dbają o to, by rekompensata przyznana na wykonywanie UOIG spełniała wymogi określone w niniejszej decyzji, a szczególnie by przedsiębiorstwo nie otrzymywało rekompensaty przekraczającej kwotę ustaloną zgodnie z art. 5. Na wniosek Komisji państwa członkowskie przekazują dowody potwierdzające zgodność z tymi wymogami. W tym celu państwa członkowskie przeprowadzają regularne kontrole, co najmniej co pięć lat w okresie powierzenia oraz na koniec tego okresu.

2. Jeśli państwo członkowskie z góry określiło stały poziom rekompensaty w odniesieniu do danej UOIG, który w wystarczającym stopniu przewiduje i uwzględnia wzrost wydajności, jakiego – na podstawie prawidłowej alokacji kosztów i przychodów oraz uzasadnionych oczekiwań – można oczekiwać od podmiotu świadczącego usługi w okresie powierzenia, kontrolę pod kątem nadwyżki rekompensaty ogranicza się do sprawdzenia, czy poziom zysku, do którego podmiot świadczący usługi jest uprawniony zgodnie z aktem powierzenia, jest rozsądny z perspektywy *ex ante*.

3. Jeżeli działalność podmiotu wykonującego UOIG ogranicza się zasadniczo do wykonywania tej UOIG, a jego roczne przychody z działalności komercyjnej nie przekraczają 5 % całkowitych rocznych przychodów w okresie powierzenia, przy czym podmiot jest prawnie zobowiązany do ponownego zainwestowania wszystkich swoich zysków w wykonywanie tej UOIG, kontrole *ex post* w celu sprawdzenia, czy nie doszło do nadwyżki rekompensaty, nie są konieczne. Stosując to zwolnienie, państwa członkowskie zapewniają, aby przychody z działalności komercyjnej zachowały charakter pomocniczy w stosunku do wykonywania UOIG.

4. W przypadku gdy dane przedsiębiorstwo otrzymało rekompensatę przekraczającą kwotę określoną zgodnie z art. 5, państwo członkowskie żąda od tego przedsiębiorstwa zwrotu otrzymanych nadwyżek. Jeśli w ramach bieżącego powierzenia UOIG przewidziano wypłatę przyszłych rekompensat, parametry stosowane do obliczania rekompensat są uaktualniane na przyszłość, a w przypadku gdy nadwyżka rekompensaty nie przekracza 10 % kwoty średniej rocznej rekompensaty, nadwyżka ta może zostać odliczona od kwoty kolejnej wypłacanej rekompensaty.

⁽²³⁾ Komunikat Komisji w sprawie zmiany metody ustalania stóp referencyjnych i dyskontowych, Dz.U. C 14 z 19.1.2008, s. 6.

Artykuł 8

Przejrzystość

1. Państwa członkowskie zapewniają, aby od 1 stycznia 2028 r. informacje na temat pomocy w wysokości przekraczającej 1 mln EUR na przedsiębiorstwo i na UOIG w danym okresie powierzenia, były rejestrowane w centralnym rejestrze na poziomie krajowym lub unijnym. Informacje w centralnym rejestrze zawierają dane identyfikacyjne beneficjenta, krajową podstawę prawną, kwotę rekompensaty, datę przyznania, okres powierzenia, organ przyznający pomoc, instrument pomocy oraz sektor według statystycznej klasyfikacji działalności gospodarczej w Unii („NACE”). Sposób utworzenia centralnego rejestru zakłada łatwy publiczny dostęp do zawartych w nim informacji przy jednoczesnym zapewnieniu zgodności z przepisami Unii dotyczącymi ochrony danych, w tym w razie potrzeby przez pseudonimizację konkretnych wpisów.
2. Państwa członkowskie rejestrują w centralnym rejestrze informacje określone w ust. 1 na temat pomocy przyznanej przez dowolny organ w danym państwie członkowskim w terminie 20 dni roboczych od daty przyznania pomocy. Państwa członkowskie wprowadzają wszelkie odpowiednie środki, aby zapewnić prawidłowość danych znajdujących się w centralnym rejestrze.
3. Państwa członkowskie przechowują w rejestrze informacje dotyczące przyznanej pomocy przez 10 lat od daty przyznania pomocy.
4. Na pisemny wniosek Komisji zainteresowane państwo członkowskie przedstawia Komisji, w terminie 20 dni roboczych lub innym dłuższym terminie określonym we wniosku, wszystkie informacje, które Komisja uznaje za niezbędne do ustalenia, czy warunki niniejszej decyzji zostały spełnione.

Artykuł 9

Przepisy przejściowe

Niniejszą decyzję stosuje się do następującej pomocy indywidualnej i następujących programów pomocy:

- a) programy pomocy wprowadzone przed wejściem w życie niniejszej decyzji, które były zgodne z rynkiem wewnętrznym i zwolnione z wymogu zgłoszenia zgodnie z decyzją 2012/21/UE, są nadal zgodne z rynkiem wewnętrznym i zwolnione z wymogu zgłoszenia przez okres następnych dwóch lat od wejścia w życie niniejszej decyzji;
- b) programy pomocy lub pomoc indywidualna w zakresie społecznych UOIG wprowadzone przed wejściem w życie niniejszej decyzji, które były zgodne z rynkiem wewnętrznym i zwolnione z wymogu zgłoszenia zgodnie z decyzją 2012/21/UE, są nadal zgodne z rynkiem wewnętrznym do końca okresu obowiązywania aktu powierzenia;
- c) programy pomocy lub pomoc indywidualna wprowadzone przed wejściem w życie niniejszej decyzji, które nie były zgodne z rynkiem wewnętrznym ani zwolnione z wymogu zgłoszenia zgodnie z decyzją 2012/21/UE, lecz spełniają warunki określone w niniejszej decyzji, a w szczególności warunki określone w art. 2 ust. 3, uznaje się za zgodne z rynkiem wewnętrznym i zwolnione z wymogu uprzedniego zgłoszenia.

Artykuł 10

Uchylenie

Decyzja 2012/21/UE niniejszym traci moc.

*Artykuł 11***Wejście w życie**

Niniejsza decyzja wchodzi w życie dwudziestego dnia po jej opublikowaniu w *Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej*.

Sporządzono w Strasburgu dnia 16 grudnia 2025 r.

W imieniu Komisji
Przewodnicząca
Ursula VON DER LEYEN

ZAŁĄCZNIK

1. Usługi mieszkalnictwa socjalnego świadczone jako UOIG do celów niniejszej decyzji muszą spełniać następujące wymogi:
 - a) być dostępne dla gospodarstw domowych w niekorzystnej sytuacji lub grup w gorszym położeniu społecznym, w tym osób doświadczających bezdomności, które nie posiadają wystarczających środków, aby pozyskać mieszkanie na warunkach rynkowych. UOIG w zakresie mieszkalnictwa socjalnego mogą również obejmować pewien ograniczony odsetek gospodarstw domowych, które nie znajdują się w niekorzystnej sytuacji, aby uniknąć przestrzennej koncentracji ubóstwa;
 - b) spełniać normy minimalne w zakresie jakości i w zakresie ochrony środowiska oraz wymogi minimalne w zakresie dostępności obowiązujące w danym państwie członkowskim;
 - c) być dostępne do celów mieszkalnictwa socjalnego przez okres co najmniej 20 lat od rozpoczęcia świadczenia usługi. Państwa członkowskie mogą zezwolić na krótszy okres, pod warunkiem że jest to należycie uzasadnione, na przykład ze względu na tymczasowy charakter interwencji państwa. Takie uzasadnienie wymaga udokumentowania i przekazania Komisji na jej wniosek zgodnie z art. 8 ust. 4.

Jeżeli działalność podmiotu wykonującego UOIG ogranicza się zasadniczo do wykonywania tej UOIG, a jego roczne przychody z działalności komercyjnej nie przekraczają 5 % całkowitych rocznych przychodów w okresie powierzenia, przy czym podmiot jest prawnie zobowiązany do ponownego zainwestowania wszystkich swoich zysków w wykonywanie tej UOIG, może on być zwolniony z obowiązku przestrzegania minimalnego okresu 20 lat. Stosując to zwolnienie, państwa członkowskie zapewniają, aby przychody z działalności komercyjnej zachowały charakter pomocniczy w stosunku do wykonywania UOIG;
 - d) rekompensata z tytułu UOIG w zakresie mieszkalnictwa socjalnego może pokrywać koszty inwestycji związane z powstaniem nowych budynków, w tym koszty zakupu terenu, koszty zakupu istniejących mieszkań lub budynków przeznaczonych do przekształcenia lub renowacji, koszty przekształcenia lub renowacji istniejących mieszkań lub budynków (lub pojedynczych elementów budynku), koszty zapewnienia zgodności z wymogami w zakresie dostępności dla osób starszych lub osób z niepełnosprawnościami, koszty zapewnienia zgodności z normami w zakresie ochrony środowiska, koszty przystosowania w związku z potrzebą zapewnienia odporności na zmianę klimatu, a także koszty operacyjne, jeżeli jest to konieczne do wykonywania usługi.
2. Usługi mieszkalnictwa przystępnego cenowo świadczone jako UOIG do celów niniejszej decyzji muszą spełniać następujące wymogi:
 - a) być dostępne dla gospodarstw domowych niebędących w stanie – ze względu na warunki rynkowe, a zwłaszcza niedoskonałości rynku – uzyskać na przystępnych warunkach dostępu do mieszkania.

Przystępność cenową mieszkań należy mierzyć w oparciu o wiarygodne wskaźniki, takie jak na przykład stosunek czynszu do wielkości dochodu, stosunek raty kredytu hipotecznego do dochodu, stosunek ceny do dochodu, wskaźnik przeciążenia wydatkami mieszkaniowymi lub liczba lat uzyskiwania dochodu potrzebna do zakupu lokalu mieszkalnego. Koszty energii należy traktować jako część całkowitych wydatków mieszkaniowych.

Państwa członkowskie muszą dokumentować zidentyfikowane potrzeby w zakresie przystępnych cenowo mieszkań, a także stosowane wskaźniki i poziomy odniesienia, oraz przekazywać je Komisji na jej wniosek zgodnie z art. 8 ust. 4.

Beneficjentami UOIG w zakresie mieszkalnictwa przystępnego cenowo powinny być gospodarstwa domowe, które w szczególności z uwagi na swój skład i uzyskiwany dochód, rzeczywiście potrzebują przystępnego cenowo mieszkania.

Państwa członkowskie muszą zapewnić, aby subsydiowane mieszkania były i pozostawały wykorzystywane jako mieszkania przystępne cenowo;
 - b) charakteryzować się przystępną ceną lub przystępnym czynszem, które powinny być niższe od cen rynkowych i ustalane na podstawie przejrzystych kryteriów, takich jak dochód gospodarstwa domowego, ceny rynkowe czy koszty ponoszone przez dostawców mieszkań. Ceny mieszkań lub czynsze mogą uwzględniać inne wydatki mieszkaniowe, takie jak koszty energii;
 - c) ceny mieszkań lub czynsze nie mogą być obniżane poniżej poziomu niezbędnego do zapewnienia przystępności cenowej kwalifikującym się gospodarstwom domowym;
 - d) spełniać normy minimalne w zakresie jakości i w zakresie ochrony środowiska oraz wymogi minimalne w zakresie dostępności obowiązujące w danym państwie członkowskim;
 - e) być otwarte na równych warunkach dla wszystkich podmiotów zdolnych do świadczenia takiej usługi, niezależnie od ich statusu prawnego lub publicznego bądź prywatnego charakteru;

- f) być dostępne do celów mieszkalnictwa przystępnego cenowo przez okres co najmniej 20 lat od rozpoczęcia świadczenia usługi. Państwa członkowskie mogą zezwolić na krótszy okres, pod warunkiem że jest to należycie uzasadnione, na przykład ze względu na tymczasowy charakter interwencji państwa. Takie uzasadnienie wymaga udokumentowania i przekazania Komisji na jej wniosek zgodnie z art. 8 ust. 4.
- Jeżeli działalność podmiotu wykonującego UOIG ogranicza się zasadniczo do wykonywania tej UOIG, a jego roczne przychody z działalności komercyjnej nie przekraczają 5 % całkowitych rocznych przychodów w okresie powierzenia, przy czym podmiot jest prawnie zobowiązany do ponownego zainwestowania wszystkich swoich zysków w wykonywanie tej UOIG, może on być zwolniony z obowiązku przestrzegania minimalnego okresu 20 lat. Stosując to zwolnienie, państwa członkowskie zapewniają, aby przychody z działalności komercyjnej zachowały charakter pomocniczy w stosunku do wykonywania UOIG;
- g) rekompensata z tytułu UOIG w zakresie mieszkalnictwa przystępnego cenowo może pokrywać koszty inwestycji związane z powstaniem nowych budynków, w tym koszty zakupu terenu, koszty zakupu istniejących mieszkań lub budynków przeznaczonych do przekształcenia lub renowacji, koszty przekształcenia lub renowacji istniejących mieszkań lub budynków (lub pojedynczych elementów budynku), koszty zapewnienia zgodności z wymogami w zakresie dostępności dla osób starszych lub osób z niepełnosprawnościami, koszty zapewnienia zgodności z normami w zakresie ochrony środowiska, koszty przystosowania w związku z potrzebą zapewnienia odporności na zmianę klimatu, a także koszty operacyjne, jeżeli jest to konieczne do wykonywania usługi.
-