

**ROZPORZĄDZENIE**

**RADY MINISTRÓW**

z dnia ..... 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 tych kredytów oraz ze środków uzyskanych z emisji obligacji**

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. ...) 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, korzystający z finansowania zwrotnego w ramach programu rządowego popierania budownictwa mieszkaniowego;
- 4) rządowy program popierania budownictwa mieszkaniowego – program, o którym mowa w rozdziale 2 ustawy;
- 5) kredyt – kredyt udzielony przez Bank w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego;
- 6) emisja obligacji – organizację przez Bank, w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego, emisji obligacji kredytobiorcy oraz nabycie tych obligacji przez Bank.

## Rozdział 2

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

§ 3. 1. Kosztami przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego są koszty budowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków lub ich części na cele mieszkaniowe oraz koszty:

- 1) 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;
- 2) wykonania przyłączy technicznych;
- 3) wykonania niezbędnych urządzeń i obiektów budowlanych związanych z budynkami mieszkalnymi lub ich częściami;
- 4) wykonania niezbędnego zakresu uzbrojenia terenu;
- 5) wykonania garaży dla samochodów osobowych lub miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym, zlokalizowanych w obrębie nieruchomości objętej finansowaniem zwrotnym, w liczbie nieprzekraczającej minimalnej liczby wynikającej z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach

zabudowy oraz nieprzekraczającej liczby mieszkań realizowanych 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, poz. 1054, ze zm.);

6) czynności specjalistycznych wynikających z obowiązków inwestora, a wykonanych na jego zlecenie, w tym koszty programowania, projektowania, nadzoru oraz kierowania budową.

2. Do kosztów nabycia nieruchomości, o których mowa w ust. 1 pkt 1, zalicza się również wartość nieruchomości, jeżeli została ona wniesiona jako wkład niepieniężny i jest przeznaczona do realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego. Wartość nieruchomości ustala się na zasadach zgodnych z prawem bankowym na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego dla celów zabezpieczenia wierzytelności.

3. Do kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego nie zalicza się kosztu zakupu nieruchomości, na której znajduje się inwestycja niezakończona przez innego inwestora:

- 1) nabytej od podmiotów powiązanych kapitałowo lub organizacyjnie;
- 2) gdy sprzedawca otrzymał środki na prowadzenie inwestycji od osoby zainteresowanej uzyskaniem od sprzedawcy tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, jaki powstałby po zakończeniu inwestycji.

4. Wartość nieruchomości gruntowej wniesionej jako wkład niepieniężny jest zaliczana do kosztów nabycia nieruchomości pod budowę, do wysokości 20% całkowitych kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego.

§ 4. 1. Kredyt lub emisja obligacji może dotyczyć wyłącznie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, które zostanie rozpoczęte nie wcześniej niż 1 lipca 2015 r. oraz nie później niż w okresie 2 lat od złożenia wniosku, o którym mowa w § 5 ust. 1.

2. Przez rozpoczęcie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego rozumie się datę wpisu do dziennika budowy, potwierdzającą:

- 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 – 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.

3. Łączna kwota finansowania zwrotnego udzielonego jednemu kredytobiorcy nie może przekraczać 15% środków, o których mowa w § 6 ust. 1.

§ 5. 1. Wnioski o udzielenie kredytu lub emisję obligacji, zwane dalej „wnioskami”, są składane jednocześnie w formie papierowej i elektronicznej w Banku w okresie od 1 do 30 września każdego roku, nie później jednak niż do 30 września 2024 r.

2. Do wniosku załącza się na etapie jego złożenia:

- 1) ostateczną 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.<sup>1)</sup>);
- 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 tytuł prawny do nieruchomości;
- 5) w przypadku przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych realizowanych na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub programem rewitalizacji – wyciąg z planu lub programu;
- 6) kserokopię odpowiednich 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 § 4 ust. 1;
- 7) dokumenty niezbędne do przeprowadzenia oceny wiarygodności kredytowej, o której mowa w ust. 10, wskazane szczegółowo w Biuletynie Informacji Publicznej Banku.

3. W przypadku wezwania kredytobiorcy przez Bank wniosek podlega uzupełnieniu o:

---

<sup>1)</sup> 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. 200, 443, 528 i 774).

- 1) propozycje 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 rachunkiem bankowym przeznaczonym do obsługi realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego;
- 2) dokumenty potwierdzające wysokość kosztów realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego;
- 3) biznesplan przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego;
- 4) informację na temat planowanej wysokości i struktury czynszów lub innych opłat za używanie lokalu mieszkalnego i innych przychodów kredytobiorcy, zapewniających pełne pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynku oraz terminową obsługę zobowiązań względem Banku związanych z zaciągnięciem kredytu lub emisją obligacji;
- 5) zaświadczenie 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 - odpowiednią decyzją naczelnika urzędu skarbowego;
- 6) zaświadczenia lub opinie banków współpracujących z kredytobiorcą;
- 7) dokumenty potwierdzające sytuację ekonomiczno-finansową kredytobiorcy, zgodnie z informacją zamieszczoną w Biuletynie Informacji Publicznej Banku;
- 8) dokumentację projektową wykonaną zgodnie z art. 34 ustawy – Prawo budowlane oraz rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r. poz. 462, ze zm.), w tym projekt architektoniczno-budowlany oraz projekt zagospodarowania terenu z wyraźnie zaznaczonymi granicami nieruchomości, na której budowany jest 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 - dokumentację wynikającą z przepisów art. 30 ust. 2-4c ustawy - Prawo budowlane;

9) operat szacunkowy finansowanej nieruchomości, sporządzony dla celów zabezpieczenia wierzytelności Banku na zasadach ustalonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami nie wcześniej niż na 6 miesięcy przed datą złożenia w Banku;

10) wypis i wyrys z ewidencji gruntów i budynków, sporządzony nie wcześniej niż na 3 miesiące przed datą złożenia wniosku.

4. Bank, w terminie 21 dni od dnia otrzymania wniosku, sprawdza, czy spełnia on wymagania określone w ustawie i rozporządzeniu.

5. Wniosek spełniający wymagania podlega rejestracji.

6. Jeżeli wniosek nie spełnia wymagań, Bank wzywa kredytobiorcę do uzupełnienia dokumentacji, wskazując kredytobiorcy, co powinien uzupełnić, 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 złożono wniosek.

7. Bank zwraca bez rozpatrzenia wnioski złożone z naruszeniem terminu, o którym mowa w ust. 1, oraz nieuzupełnione w terminie, o którym mowa w ust. 6.

8. Za datę wpływu wniosku do Banku uznaje się późniejszą z dwóch dat – daty złożenia papierowej wersji wniosku i daty wpływu elektronicznej wersji wniosku.

9. Za datę złożenia papierowej wersji wniosku 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.

10. Kredytobiorca, którego wniosek został zarejestrowany, podlega ocenie wiarygodności kredytowej 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.

11. Uzasadnieniem negatywnej oceny wiarygodności kredytowej, o której mowa w ust. 10, jest niespełnienie warunków określonych szczegółowo w Biuletynie Informacji Publicznej Banku, również w zakresie oceny sytuacji ekonomiczno-finansowej oraz sprawności gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

§ 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) niewykorzystane w poprzednim roku środki finansowania zwrotnego, w przypadku, gdy łączna kwota zapotrzebowania na finansowanie zwrotne, wynikająca z wniosków złożonych do Banku w poprzednim roku, była niższa od dostępnego w poprzednim roku limitu środków finansowania zwrotnego.

2. Jeżeli w danym roku zapotrzebowanie na finansowanie zwrotne wynikające z wniosków, które uzyskały pozytywną ocenę wiarygodności kredytowej, przekracza wysokość kwoty przeznaczonej na udzielanie finansowania zwrotnego w danym roku w ramach limitu, o którym mowa w ust. 1, Bank dokonuje wyboru przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych w oparciu o kryteria oceny wniosków, określone w załączniku nr 1, zwane dalej „oceną punktową”.

3. Na podstawie oceny, o której mowa w ust. 2, Bank sporządza listę rankingową wszystkich wniosków, uszeregowanych w kolejności malejącej liczby uzyskanych punktów. Decyzja o udzieleniu finansowania zwrotnego jest podejmowana przez Bank z uwzględnieniem pozycji wniosku na liście rankingowej, przy czym całkowita wartość 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, decyzja o udzieleniu finansowania zwrotnego może być podjęta w przypadku wniosku, który uzyskał kolejno wyższą liczbę punktów w trakcie oceny na podstawie następujących kryteriów określonych w załączniku nr 1:

- 1) adresowanie nowych mieszkań do rodzin z dziećmi;
- 2) program rewitalizacji;
- 3) deficyt mieszkań w gminie;
- 4) partycypacja najemcy.

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

6. W przypadku, gdy Bank nie dokonuje oceny punktowej, o której mowa w ust. 2, w terminie do dnia 31 grudnia roku, w którym zostały złożone wnioski, Bank podaje do publicznej wiadomości, w Biuletynie Informacji Publicznej, listę wniosków, które uzyskały pozytywną ocenę wiarygodności kredytowej.

§ 7. W terminie od 1 stycznia do 28 lutego roku następującego po roku, w którym zostały złożone wnioski, Bank informuje kredytobiorców, których wnioski wyszczególniono na liście, o której mowa w § 6 ust. 3 lub ust. 6 i które mieszczą się w limicie środków określonym w § 6 ust. 1 o terminie złożenia dokumentów niezbędnych do podjęcia decyzji kredytowej, wskazanych w § 5 ust. 3.

§ 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 (Dz. U. z 2004 r., Nr 09, poz. 864/2, z późn. zm.), 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 przedsiębiorcom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (Dz. U. L 7 z 11.1.2012 str. 3).

§ 10. Rekompensata 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 w ogólnym interesie gospodarczym, jest równy okresowi kredytowania, o którym mowa w art. 15b ust. 3 ustawy.

§ 12. 1. Wysokość rekompensaty jest obliczana zgodnie ze wzorem określonym w załączniku nr 2 do rozporządzenia.

2. Kredytobiorca informuje Bank o wysokości ekwiwalentu dotacji brutto dokapitalizowania przez gminę we wniosku o udzielenie finansowania zwrotnego celem uwzględnienia jej przez Bank w kalkulacji poziomu przyznanej rekompensaty.

3. Rekompensata nie może przekroczyć kwoty niezbędnej do pokrycia kosztów netto wynikających ze świadczenia usługi publicznej.

4. Koszty netto, o których mowa w ust. 3, stanowią różnicę między kosztami i przychodami kredytobiorcy związanymi z usługą świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym.



5. Do kosztów kredytobiorcy, o których mowa w ust. 4, zalicza się koszty zmienne bezpośrednio związane z usługą świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym, w szczególności:

- 1) wszystkie koszty przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w szczególności wymienione w § 3;
- 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 i koszty związane ze sporządzaniem dokumentacji wymaganej przez Bank w procesie monitorowania udzielonego finansowania zwrotnego;
- 4) ponoszone w okresie powierzenia koszty eksploatacji i remontów lokali oraz infrastruktury utworzonej przy udziale finansowania zwrotnego, związane bezpośrednio z realizacją przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego oraz eksploatacją;
- 5) koszty ubezpieczenia nieruchomości w trakcie realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego oraz w okresie powierzenia oraz odpowiedni wkład we wspólne koszty stałe kredytobiorcy.

6. Do przychodów kredytobiorcy, o których mowa w ust. 4, zalicza się przychody bezpośrednio związane z usługą świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym, w szczególności:

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

7. W przypadku gdy kredytobiorca prowadzi działalność zarówno wchodzącą w zakres usługi świadczonej w ogólnym interesie gospodarczym, jak i działalność wykraczającą poza ten zakres, w wewnętrznych księgach kredytobiorcy należy wykazać osobno koszty i przychody związane z usługą świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym oraz koszty i przychody związane z innymi usługami, jak również kryteria, według których przypisuje się koszty i przychody.

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

2. W przypadku, gdy w wyniku weryfikacji Bank stwierdzi, że przyznana rekompensata przekracza kwotę niezbędną do pokrycia kosztów netto wynikających ze zobowiązań z tytułu świadczenia usług publicznych:

- 1) o więcej niż 20% kwoty średniej rocznej rekompensaty, kredytobiorca zwraca nadwyżkę do Funduszu Dopłat;
- 2) o maksymalnie 20% kwoty średniej rocznej kwoty rekompensaty, nadwyżka pomniejsza kwotę należnej rekompensaty w kolejnym okresie.

§ 14. Kredytobiorca, w okresie kredytowania, dostarcza Bankowi informacje niezbędne do dokonania weryfikacji, o której mowa w § 13 ust. 1.

§ 15. Bank oraz kredytobiorca przechowuje przez okres 10 lat od daty zakończenia okresu, o którym mowa w § 11, dokumenty potwierdzające zgodność przyznanej rekompensaty z warunkami określonymi w decyzji.

§ 16. W lokalu mieszkalnym powstałym przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego należy zainstalować:

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

### Rozdział 3

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 17. W przypadku wniosków o udzielenie finansowania zwrotnego rozpoczętego w 2015 r. ustala się następujące terminy:

- 1) okres składania wniosków, o którym mowa w § 5 ust. 1 – od 1 października 2015 r. do 31 stycznia 2016 r.;
- 2) sprawdzenie przez Bank, czy wniosek spełnia wymagania określone w ustawie i rozporządzeniu, o którym mowa w § 5 ust. 4 – 21 dni;

- 3) uzupełnienie przez kredytobiorcę wniosku, o którym mowa w § 5 ust. 6 – 21 dni, nie później niż do 29 lutego 2016 r.;
- 4) ocena wiarygodności kredytowej, o której mowa w § 5 ust. 10 – do 15 marca 2016 r.;
- 5) publikacja oceny punktowej i listy rankingowej, o której mowa w § 6 ust. 5, albo listy wniosków, o której mowa w § 6 ust. 6 – do 31 marca 2016 r.;
- 6) informacja Banku, o której mowa w § 7 – od 1 kwietnia do 31 maja 2016 r.

§ 18. W przypadku wniosków składanych przez kredytobiorców do dnia 31 stycznia 2016 r. informację, o której mowa w § 6 ust. 1, Bank publikuje niezwłocznie po podpisaniu umowy, o której mowa w art. 15c ust. 4 ustawy.

§ 19. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem ..... 2015 r.

## PREZES RADY MINISTRÓW

Za zgodność pod względem  
prawnym, legislacyjnym i redakcyjnym  
Dyrektor Departamentu Prawnego

  
Dorota Chlebosz  
(Radca prawny)  
14.08.15

Podsekretarz Stanu

  
Paweł Słowicki

Załączniki do rozporządzenia  
Rady Ministrów  
z dnia ..... 2015 r. (poz.  
....)

**Załącznik nr 1**

**KRYTERIA OCENY PUNKTOWEJ WNIOSKÓW <sup>1)</sup>**

Lp.	Nazwa kryterium	Definicja (i norma) kryterium	Ocena punktowa
1	2	3	4
1.	Adresowanie nowych mieszkań do rodzin z dziećmi	Umowa, o której mowa w art. 15a ust. 3 ustawy, zawiera zobowiązanie, zgodnie z którym liczba lokali mieszkalnych, których pierwszymi najemcami będą rodziny z dziećmi, w liczbie wszystkich lokali realizowanych w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, została określona na poziomie:  - powyżej 60 do 65 % włącznie - powyżej 65 do 70% włącznie - powyżej 70%	5 pkt  10 pkt  15 pkt
2.	Program rewitalizacji	a) Przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane jest realizowane na obszarze objętym programem rewitalizacji.	10 pkt
		b) Przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane wynika z programu rewitalizacji, tj. służy realizacji celów rewitalizacyjnych wpisanych w program rewitalizacji.	dodatkowe 5 pkt
3.	Deficyt mieszkań w gminie	Wartość wskaźnika lokali mieszkalnych w gminie w przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców jest niższa od średniej wartości	10 pkt

		wskaźnika dla danej kategorii wielkościowej gmin, ustalonej w oparciu o dane GUS <sup>2)</sup>	
4.	Dotychczasowy stopień korzystania z programu społecznego budownictwa czynszowego realizowanego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na terenie powiatu	<p>Wartość wskaźnika liczby lokali mieszkalnych na terenie powiatu, w którym ma zostać lub jest realizowane przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane, sfinansowanych 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, wg stanu na koniec poprzedniego roku wynosi:</p> <p>- poniżej 2,00</p> <p>- od 2,00 do 5,00</p>	<p>10 pkt</p> <p>5 pkt</p>
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	5 pkt
6.	Konkurs architektoniczny	Wniosek dotyczy przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w przypadku którego projekt architektoniczny został lub będzie wykonany w drodze otwartego konkursu architektonicznego.	5 pkt
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	5 pkt
8.	Miejscowy plan zagospodarowania	Przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane realizowane jest na obszarze objętym miejscowym planem	10 pkt

<sup>2)</sup> 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).

		zagospodarowania przestrzennego	
9.	Partycypacja najemcy	Planowane przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane zakłada partycypację własną najemcy w kosztach realizacji przedsięwzięcia na poziomie:  - brak partycypacji  - do 10% włącznie  - od 10 do 15% włącznie	25 pkt  20 pkt  10 pkt
10.	Zróżnicowany charakter zasobu tworzonoego w ramach inwestycji	Inwestycja, której elementem jest przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane, przewiduje budowę lokali użytkowych lub budowę innych mieszkań nie objętych preferencyjnym finansowaniem	10 pkt
11.	Saldo migracji w okresie ostatnich 5 lat	Dodatnie saldo:  - w przypadku bezrobocia niższego niż średnia krajowa,  - w przypadku bezrobocia wyższego lub równego średniej krajowej	10 pkt  5 pkt

## WZÓR OBLICZANIA WYSOKOŚCI REKOMPENSATY ZA ŚWIADCZENIE USŁUGI W OGÓLNYM INTERESIE GOSPODARCZYM

1. Sposób obliczania poziomu rekompensaty za świadczenie usługi w ogólnym interesie gospodarczym

$$RUOIG = EDB(FZ) + EDB(DOK)$$

gdzie:

RUOIG – rekompensata za świadczenie usługi w ogólnym interesie gospodarczym

EDB(FZ) – Ekwiwalent Dotacji Brutto finansowanie zwrotnego, wyznaczany 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 (zwanego dalej rozporządzeniem ws. EDB), na moment udzielenia finansowania zwrotnego, jako Ekwiwalent Dotacji Brutto (EDB) dla kredytu lub pożyczki spłacanych w systemie równej raty z karencją spłaty kapitału

EDB(DOK) – Ekwiwalent Dotacji Brutto dokapitalizowania, wyznaczany przez kredytobiorcę, zgodnie z rozporządzeniem ws. EDB

2. Sposób obliczania poziomu kosztów netto wynikające ze świadczeniem usługi w ogólnym interesie gospodarczym

$$KN = \sum K U O I G + W K U O I G - \sum P U O I G$$

gdzie:

KN – koszty netto wynikające ze świadczeniem usługi w ogólnym interesie gospodarczym

KUOIG – koszty zmienne bezpośrednio związane z usługą świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym, o których mowa w § 12 ust. 5 rozporządzenia

WKUOIG – wkład we wspólne koszty stałe kredytobiorcy przypisany do usługi świadczonej w ogólnym interesie gospodarczym, o którym mowa w § 12 ust. 5 rozporządzenia

PUOIG – przychody związane z usługą świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym, o których mowa w § 12 ust. 6 rozporządzenia

3. Sposób obliczania rozsądnego zysku związanego ze świadczeniem usługi w ogólnym interesie gospodarczym

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

gdzie:

$RZ_i$  – rozsądny zysk inwestora w i-tym roku finansowania

$i_{IRS}$  – kwotowanie najdłuższej dostępnej na rynku transakcji IRS

KIUOIG – koszty przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego

FZ – kwota udzielonego finansowania zwrotnego

$r_b$  – stopa bazowa publikowana przez Komisję Europejską, obowiązująca na dzień udzielenia finansowania zwrotnego

4. Sposób kontroli poziomu przyznanej rekompensaty za świadczenie usługi w ogólnym interesie gospodarczym

- 1) Kontrolę poziomu przyznanej rekompensaty za świadczenie usługi w ogólnym interesie gospodarczym przeprowadza Bank.
- 2) Pierwszą kontrolę poziomu przyznanej rekompensaty za świadczenie usługi w ogólnym interesie gospodarczym Bank przeprowadza za okres od udzielenia finansowania zwrotnego do końca roku obrachunkowego następującego po roku podpisania ww. umowy.
- 3) Kolejne kontrole Bank przeprowadza co dwa lata obrachunkowe.
- 4) Każda kontrola obejmuje okres od udzielenia finansowania zwrotnego do końca ostatniego roku obrachunkowego, za który przedstawiono dane.
- 5) Kredytobiorca przedkłada w Banku wypełniony, na podstawie zatwierdzonych sprawozdań finansowych, formularz dotyczący kosztów i przychodów związanych



ze świadczeniem usługi w ogólnym interesie gospodarczym, którego wzór określa załącznik nr 1.

- 6) Bank przy wykorzystaniu danych przedstawionych przez Kredytobiorcę określa poziomy:
- a) rekompensaty,
  - b) kosztów netto,
  - c) rozsądnego zysku
- przypadających na kontrolowany okres.

- 7) Bank weryfikuje czy dla kontrolowanego okresu spełniony jest poniższy warunek:

$$R U O I G \leq K N + R Z$$

5. Sposób postępowania w przypadku wystąpienia nadwyżki

- 1) W przypadku stwierdzenia wystąpienia nadwyżki, Bank weryfikuje jaki odsetek kwoty średniej rocznej rekompensaty stanowi ta nadwyżka.
- 2) Jeżeli nadwyżka rekompensaty:
  - a) nie przekracza 20% kwoty średniej rocznej rekompensaty zostaje przeniesiona na kolejny okres i odliczana od kwoty rekompensaty należnej w tym okresie,
  - b) przekracza 20% kwoty średniej rocznej rekompensaty, Bank żąda od kredytobiorcy zwrotu nadwyżki do Funduszu Dopłat.
- 3) W przypadku, gdy kredytobiorca dokona zwrotu, o którym mowa w pkt 2 lit. 0, kwota przyznanej rekompensaty jest pomniejszana o kwotę zwrotu.

## UZASADNIENIE

Przedłożony projekt rozporządzenia stanowi wykonanie upoważnienia zawartego w 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. ...). Ustawodawca deleguje na Radę Ministrów upoważnienie do określenia w drodze rozporządzenia:

- 1) rodzajów dokumentów składanych przez podmioty ubiegające się o finansowanie zwrotne, umożliwiających dokonanie oceny wniosków o udzielenie finansowania zwrotnego,
- 2) warunków i trybu udzielania finansowania zwrotnego,
- 3) minimalnych wymagań, jakie powinny spełniać lokale powstałe przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, w zakresie wyposażenia technicznego,
- 4) kryteriów oceny wniosku o udzielenie finansowania zwrotnego, w tym kryteriów zapewniających preferowanie przedsięwzięć, do których ma zastosowanie procedura otwartego konkursu przy sporządzaniu projektu architektonicznego.

Podstawowym celem projektu rozporządzenia jest, zgodnie z upoważnieniem ustawowym, określenie rozwiązań prawnych wymaganych dla realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego w formie finansowania zwrotnego udzielanego na preferencyjnych warunkach przez Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) towarzystwom budownictwa społecznego, spółdzielniom mieszkaniowym i spółkom gminnym na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych mających na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem. Program realizowany na warunkach i w trybie określonym w projekcie rozporządzenia będzie jednym z podstawowych instrumentów wsparcia mieszkalnictwa adresowanych do osób uzyskujących dochody zbyt wysokie do ubiegania się o lokal komunalny, jednak za niskie, aby wynajmując mieszkanie lub zaciągając kredyt hipoteczny na warunkach komercyjnych.

W celu realizacji rządowego programu w ustawie przewidziano przekazywanie środków budżetowych do Funduszu Dopłat, z którego BGK będzie otrzymywał dopłatę do oprocentowania kredytu lub obligacji, w wysokości 1,3 pkt procentowego powyżej stopy oprocentowania kredytu lub obligacji w wysokości stopy WIBOR trzymiesięczny.

Merytoryczna część projektu rozporządzenia obejmuje:

- 1) specyfikę przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych mających na celu tworzenie lokali na wynajem o umiarkowanym czynszu, podlegających preferencyjnemu finansowaniu zwrotnemu (§ 3 i 4), procedurę ubiegania się o wspomniane finansowanie (§ 5-7) oraz zasady spłaty (§ 8),
- 2) warunki udzielania preferencyjnego finansowania zwrotnego wynikające z zasad obowiązujących dla rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych zgodnie z przepisami Unii Europejskiej (§ 9-15),
- 3) wymagania dotyczące wyposażenia technicznego lokali tworzonych przy udziale finansowania zwrotnego (§ 16),
- 4) przepisy przejściowe i końcowe związane z planowanym terminem uruchomienia rządowego programu jeszcze w 2015 r. i związanym z tym krótkim czasem na odpowiednie przygotowanie inwestycji przez inwestorów (§ 17-19),
- 5) kryteria oceny punktowej wniosków składanych przez inwestorów do BGK (kryteria oceny stosowane w celu wyboru przedsięwzięć o możliwie wysokiej użyteczności społecznej określa załącznik nr 1),

- 6) wzór obliczania wysokości rekompensaty za świadczenie usługi w ogólnym interesie gospodarczym, polegającej na tworzeniu lokali mieszkalnych na wynajem (załącznik nr 2).

#### Rozwiązania szczegółowe:

W rozdziale 2. projektu rozporządzenia zostały określone warunki i procedura udzielania towarzystwom budownictwa społecznego, spółdzielniom mieszkaniowym oraz spółkom gminnym finansowego wsparcia na preferencyjnych zasadach.

W § 3 projektu doprecyzowany został zakres kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, na które może zostać udzielone finansowanie zwrotne w ramach rządowego programu popierania budownictwa społecznego. Dookreślenie katalogu kosztów w projekcie rozporządzenia odnosi się do jednego z elementów uwzględnianych przez BGK w procedurze udzielania finansowania, mając na celu takie ujednoczenie procedur związanych z udzielonym finansowaniem, które zapewni spełnienie warunku odnoszącego się do maksymalnego poziomu wskaźnika LtV (zgodnie z art. 15b ust. 2 ustawy Bank udziela finansowania do wysokości maksymalnie 75% kosztów przedsięwzięcia).

W związku z powyższym w § 3 wskazane zostały wszystkie rodzaje kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, jakie mogą być generowane wskutek tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, wpływając na ustalenie wartości maksymalnej kwoty finansowania zwrotnego, o które może wnioskować inwestor składając wniosek do BGK w ramach programu społecznego budownictwa czynszowego. Kosztami tymi są m. in. koszty budowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków lub ich części na cele mieszkaniowe, koszty nabycia nieruchomości pod budowę (pod warunkiem że nieruchomość lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości nie są obciążone hipoteką) oraz koszty czynności specjalistycznych wynikających z obowiązków inwestora, a wykonanych na jego zlecenie (§ 3 ust. 1). W kosztach przedsięwzięcia nie uwzględnione zostałyby jedynie koszty zakupu nieruchomości, na której znajduje się inwestycja niezakończona przez innego inwestora, nabyta od podmiotów powiązanych kapitałowo lub organizacyjnie, lub gdy sprzedający (deweloper) otrzymał środki od osób zainteresowanych uzyskaniem tytułu prawnego do tworzonych mieszkań (§ 3 ust. 3). Należy podkreślić, że takie rozwiązanie funkcjonowało już w odniesieniu do przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem wsparcia ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Podobnie jak w przypadku wspomnianego programu, celem pierwszego zastrzeżenia jest zapobieżenie finansowaniu przedsięwzięć realizowanych przez firmy deweloperskie, a następnie zbywanych tworzonym przez nie TBS-om. Drugie ograniczenie pozwala natomiast uniknąć przypadków przenoszenia na kredytobiorców w ramach nowego programu ewentualnych zobowiązań podmiotu sprzedającego nieruchomość wobec jego klientów.

Szczególną zachętą do wspierania inwestycji mieszkaniowych, kierowaną do samorządów lokalnych, jest uwzględnienie możliwości zaliczenia do kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego wartości nieruchomości wniesionej jako aport i przeznaczonej do realizacji tego przedsięwzięcia, z tym że wartość ta, ustalona na zasadach zgodnych z prawem bankowym na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego dla celów zabezpieczenia wierzytelności, jest zaliczana do kosztów nabycia nieruchomości pod budowę do wysokości 20% całkowitych kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego (§ 3 ust. 2 i 4). Przyjęte ograniczenie odpowiada, określone na podstawie praktyki BGK przy podobnych inwestycjach, typowemu stosunkowi wartości gruntu do kosztów inwestycji.

Treść § 4 wskazuje na ograniczenia dotyczące terminu realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego objętego programem oraz maksymalnej kwoty finansowania zwrotnego udzielonego jednemu kredytobiorcy, która nie może przekroczyć 15% środków przeznaczonych na ten cel w danym roku. Bank Gospodarstwa Krajowego przekazuje finansowe wsparcie na preferencyjnych zasadach wyłącznie na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane, które zostaną rozpoczęte nie wcześniej niż 1 lipca 2015 r. oraz nie później niż w okresie 2 lat od złożenia wniosku o udzielenie finansowania zwrotnego (§ 4 ust. 1).

Pierwszy ze wskazanych terminów został nałożony na Bank Gospodarstwa Krajowego przez instytucje finansowe, od których Bank zamierza pozyskać środki na finansowanie zwrotne przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych realizowanych w ramach programu. Objęcie finansowaniem zwrotnym również przedsięwzięć zainicjowanych przed dniem rozpoczęcia przyjmowania wniosków (nie wcześniej jednak niż 1 lipca 2015 r.) pozwoli z kolei na płynne rozpoczęcie realizacji nowego rządowego programu i uzyskanie zakładanych efektów rzeczowych programu przyjętych przez projektodawcę. Objęcie finansowaniem przedsięwzięć rozpoczętych nie stoi przy tym w sprzeczności z zasadami otrzymania rekompensaty z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym. Podstawowym warunkiem udzielenia finansowego wsparcia na dane przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane pozostaje bowiem, zgodnie z art. 15a ust. 3 ustawy, obowiązek wskazania tego przedsięwzięcia w akcie powierzenia usługi, czyli umowie inwestora z gminą.

W § 4 ust. 2 projektu w uzupełnieniu do treści poprzedniego ustępu dookreślono rozumienie pojęcia rozpoczęcia przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego. W projekcie rozporządzenia jako termin zainicjowania prac związanych z tworzeniem lokali mieszkalnych na wynajem przyjmuje datę wpisu do dziennika budowy, potwierdzającą m. in. podjęcie robót ziemnych w formie wykopów do posadowienia budynku lub wznowienie robót budowlanych.

Pierwszym elementem procedury każdego roku realizacji rządowego programu będzie publikowanie w Biuletynie Informacji Publicznej przez BGK do dnia 1 marca (za wyjątkiem 2015 r., który będzie pierwszym rokiem składania wniosków o udzielenie finansowania zwrotnego) informacji o limicie środków dostępnych w danym roku na finansowanie zwrotne (§ 6 ust. 1). Bank, publikując informacje o limicie, będzie kierował się postanowieniami umowy trójstronnej, która zostanie podpisana na podstawie art. 15c ust. 4 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego pomiędzy ministrem właściwym do spraw finansów publicznych, ministrem właściwym do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa a BGK, jak również niewykorzystaną w roku poprzednim kwotą przeznaczoną na finansowanie programu z budżetu państwa. Zgodnie z założeniami programu Bank Gospodarstwa Krajowego będzie corocznie uruchamiał akcję kredytową na poziomie ok. 450 mln zł (łącznie w perspektywie 10 lat przeznaczy na ten cel 4,5 mld zł), umożliwiając sfinansowanie w zakładanym okresie realizacji rządowego programu co najmniej 30 tys. nowych mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu.

Wnioskodawcy (towarzystwa budownictwa społecznego, spółdzielnie mieszkaniowe oraz spółki gminne niedziałające w formie TBS-ów) będą składali w Banku wnioski o udzielenie kredytu lub emisję obligacji i gwarancję ich nabycia jednocześnie w formie papierowej i elektronicznej w okresie od 1 do 30 września każdego roku realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego, nie później jednak niż do 30 września 2024 r. (realizacja programu zaprojektowana została na 10 rocznych edycji) - § 5 ust. 1.

W § 5 ust. 2 i 3 określone zostały dokumenty, które wnioskodawca ma obowiązek załączyć do wniosku na etapie jego składania, a także o które będzie uzupełniał zgłoszenie w razie wezwania go do tego przez Bank na kolejnym etapie oceny zgłoszeń. W pierwszym przypadku są to m. in. ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (w przypadku, gdy przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane tego wymagają), poświadczona za zgodność z oryginałem kopia umowy podpisanej przez wnioskodawcę z gminą właściwą dla realizacji przedsięwzięcia (zawartej na podstawie art. 15a ust. 3 ustawy), odpis z Krajowego Rejestru Sądowego, umowa lub statut spółki, albo statut spółdzielni (w zależności od formy organizacyjnej wnioskodawcy) oraz dokumenty niezbędne do przeprowadzenia oceny wiarygodności kredytowej, określone przez BGK szczegółowo w Biuletynie Informacji Publicznej Banku. Wspomniane dokumenty posłużą BGK do wstępnej oceny zgłoszenia, polegającej na weryfikacji spełnienia przez potencjalnego beneficjenta wymagań kwalifikujących go do otrzymania finansowania zwrotnego, wynikających z ustawy i rozporządzenia.

W przypadku wezwania wnioskodawca będzie natomiast zobowiązany złożyć m. in. propozycje zabezpieczenia spłaty kredytu lub zabezpieczenia obligacji, informację na temat planowanej wysokości czynszów w lokalach mieszkalnych, które mają być zrealizowane w

ramach przedsięwzięcia, biznesplan przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego oraz dokumentację projektową wykonaną zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Kolejnym etapem procedury będzie ocena formalna wniosku. Bank dokona jej w terminie 21 dni od daty jego otrzymania, sprawdzając, czy spełnia on wymagania określone w rozporządzeniu i *ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* (§ 5 ust. 4). Jeżeli wniosek czyni zadość wymogom, podlega rejestracji (§ 5 ust. 5), jeśli nie, Bank wezwie wnioskodawcę do uzupełnienia dokumentacji (określając zakres tego uzupełnienia i termin do jego dokonania; § 5 ust. 6).

Przepisy rozporządzenia wprowadzają ponadto sankcję za naruszenie terminu do wniesienia wniosku lub jego uzupełnienia. W takim przypadku BGK zwraca wniosek zgłaszającemu bez rozpatrzenia (§ 5 ust. 7). Jako datę wpływu wniosku uznaje się przy tym późniejszą z dwóch dat – datę złożenia papierowej wersji (czyli dzień nadania go w placówce operatora pocztowego) lub wpływu elektronicznej wersji wniosku (§ 5 ust. 8 i 9).

Kredytobiorcy, których wnioski zostaną zarejestrowane, będą podlegali ocenie wiarygodności kredytowej w terminie do dnia 30 listopada roku, w którym został złożony wniosek (§ 5 ust. 10). Będzie ona polegała na sprawdzeniu, czy wnioskodawca spełnia warunki określone szczegółowo w Biuletynie Informacji Publicznej Banku, dotyczące w szczególności sytuacji ekonomiczno-finansowej beneficjenta oraz sprawności gospodarowania przez niego zasobem mieszkaniowym (§ 5 ust. 11). Ocena ta pozwoli zorientować się, czy i w jakim zakresie potencjalny kredytobiorca będzie w stanie ponieść ciężar zobowiązań wynikających z udzielenia finansowania zwrotnego.

W przypadku, gdy w danym roku wnioskodawcy, którzy uzyskają pozytywną ocenę wiarygodności kredytowej, zgłoszą zapotrzebowanie na finansowanie zwrotne przekraczające kwotę opublikowaną przez BGK na podstawie § 6 ust. 1, Bank Gospodarstwa Krajowego, po sprawdzeniu zawartości formalnej i merytorycznej wniosków oraz przeprowadzeniu oceny wiarygodności kredytowej inwestorów, przeprowadzi ocenę punktową złożonych wniosków, tak aby – zgodnie z ustawowymi wytycznymi – zapewnić wybór przedsięwzięcia o najwyższej użyteczności społecznej. Zasady oceny będą oparte na kryteriach umożliwiających wybór do finansowania najlepszych przedsięwzięć planowanych przez inwestorów (§ 6 ust. 2). Wskazane w **załączniku nr 1** oraz w § 6 ust. 4 kryteria zagwarantują m. in.: adresowanie realizowanych przedsięwzięć do rodzin wychowujących dzieci oraz osób kierowanych do zasobu przez gminy (co umożliwi łańcuszek przeprowadzek w ramach lokalnego zasobu mieszkaniowego), umiejscowienie realizowanych przedsięwzięć na obszarach charakteryzujących się deficytem mieszkań w gminie, objętych programem rewitalizacji lub miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, jak również charakteryzujących się brakiem lub niewielkim udziałem partycypanta w kosztach budowy. Będą ponadto premiować te przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane, w przypadku których projekt architektoniczny został wykonany w drodze otwartego konkursu architektonicznego. Preferowanie takich przedsięwzięć zapewni odpowiedni poziom estetyczny tworzonych lokali mieszkalnych na wynajem, zgodnie z aktualnymi standardami architektonicznymi oraz potrzebami przyszłych lokatorów.

Po dokonaniu oceny BGK sporządzi listę rankingową wniosków. Na jej podstawie podejmie decyzję o udzieleniu finansowania zwrotnego na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych objętych wnioskami, które uzyskały największą liczbę punktów w ramach oceny punktowej, w liczbie nieskutkującej przekroczeniem limitu środków przeznaczonych na ten cel w danym roku (§ 6 ust. 3).

Wszelkie czynności związane z oceną punktową (bądź wyłącznie oceną wiarygodności kredytowej w razie nieprzekroczenia przez pulę złożonych wniosków przyjętego limitu środków) powinny zakończyć się w terminie do dnia 31 grudnia roku, w którym zostały złożone wnioski. Wówczas bowiem Bank poda do publicznej wiadomości informację o jej wynikach (§ 6 ust. 5-6).

BGK w terminie od dnia 1 stycznia do dnia 28 lutego roku następującego po roku złożenia wniosków będzie zobowiązany do poinformowania kredytobiorców, którzy pozytywnie przeszli dotychczasowe etapy procedury, o terminie złożenia dokumentów niezbędnych do

podjęcia decyzji kredytowej (§ 7). Przepis ten dotyczy zatem wspomnianego wcześniej katalogu dokumentów, o które wnioskodawcy zobowiązani są uzupełnić wnioski w przypadku wezwania przez Bank.

W przypadku podjęcia pozytywnej decyzji kredytowej w odniesieniu do danego wniosku, z inwestorem zawierana będzie umowa kredytu lub umowa emisji obligacji. Okres wypłaty kredytu nie może być jednak dłuższy niż 24 miesiące, licząc od dnia zawarcia wspomnianej umowy kredytu albo umowy emisji obligacji (§ 8). Jest to niezbędne z uwagi na efektywności realizacji celów programu i generowanie efektów rzeczowych.

Mając na uwadze fakt, że warunki udzielania zwrotnego finansowego wsparcia w ramach programu mają charakter preferencyjny, a nie rynkowy, finansowanie zwrotne stanowi rekompensatę z tytułu świadczenia usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym w rozumieniu prawa Unii Europejskiej. W kolejnych paragrafach projektu rozporządzenia (§ 9-16) zostały zatem określone warunki, których spełnienie zapewnia zgodność przyznawanego w ramach programu wsparcia z wymaganiami wynikającymi z przedmiotowych przepisów prawa europejskiego.

Zgodnie z § 9 i 10 finansowanie zwrotne może być udzielone tylko wówczas, gdy stanowi rekompensatę z tytułu świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, polegającej na najmie lokali mieszkalnych na warunkach określonych w ustawie, zwolnioną z obowiązku notyfikacji w rozumieniu art. 108 ust. 3 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej. Zastrzeżenie to wynika z faktu, że tylko taka pomoc państwa może być uznana za zgodną z rynkiem wewnętrznym Unii Europejskiej, a tym samym może być przyznana w ramach programu.

We wskazanych przepisach określono ponadto m. in. minimalny okres powierzenia świadczenia usługi w ogólnym interesie gospodarczym (równy okresowi kredytowania - § 11), wzór obliczania rekompensaty udzielanej inwestorowi (zał. 2), poziom, jakiego nie może ona przekroczyć oraz wartości, jakie zalicza się do kosztów i przychodów kredytobiorcy (konieczne do ustalenia kosztów netto wynikających ze świadczenia usług publicznych - § 12). W tym kontekście § 12 ust. 2 nakłada przy tym na kredytobiorcę obowiązek wyliczania ekwiwalentu dotacji brutto dokapitalizowania przez gminę oraz poinformowania Banku o jego wartości we wniosku o udzielenie finansowania zwrotnego. Informacja ta jest niezbędna do sprawdzenia, czy wartość finansowego wsparcia udzielanego w ramach programu nie będzie przekraczać wspomnianej dopuszczalnej wysokości rekompensaty.

Projektowane zapisy wyznaczają również zasady weryfikacji przez BGK zgodności rekompensaty z warunkami określonymi w przepisach prawa oraz ewentualnego zwrotu nadwyżki rekompensaty w przypadku przekroczenia kwoty niezbędnej do pokrycia kosztów netto zobowiązania powstałego w ramach świadczenia usługi publicznej więcej niż o 20% kwoty średniej rocznej rekompensaty (§ 13 i 14).

W celach weryfikacyjnych zarówno bank, jak i kredytobiorca zobowiązani są ponadto do przechowywania dokumentów potwierdzających zgodność przyznanej rekompensaty z warunkami określonymi 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 przedsiębiorcom zobowiązany do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym przez okres 10 lat od daty zakończenia okresu powierzenia, czyli okresu kredytowania (§ 15).*

Projekt rozporządzenia określa ponadto, jakie warunki muszą spełniać lokale mieszkalne powstałe w ramach programu w zakresie wyposażenia technicznego (§ 16). W łazience należy zainstalować wannę lub kabinę natryskową, umywalkę oraz miskę ustępową, o ile w lokalu mieszkalnym nie ma wydzielonego ustępu, natomiast w pomieszczeniu kuchennym - kuchenkę gazową, elektryczną lub z piekarnikiem. Określenie takich wymagań w akcie o randze rozporządzenia jest podyktowane chęcią zapewnienia właściwego standardu lokali mieszkalnych oddawanych do użytku w ramach programu.

Zawarte w rozdziale 3. przepisy przejściowe określają natomiast rozwiązania dotyczące pierwszej edycji składania wniosków, po uruchomieniu rządowego programu jeszcze w 2015 r. (§ 17-18).

Przedłożony projekt rozporządzenia zakłada, że w pierwszym roku obowiązywania przepisów termin na złożenie wniosku o udzielenie finansowania zwrotnego zostanie przedłużony do dnia 31 stycznia 2016 r., zaś informację o limicie środków dostępnych dla pierwszej edycji (na podstawie § 6 ust. 1) BGK opublikuje niezwłocznie po podpisaniu umowy trójstronnej pomiędzy ministrem właściwym do spraw finansów publicznych, ministrem właściwym do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, a BGK. Proponowane rozwiązania mają na celu zapewnienie płynnego wdrożenia programu wsparcia w pierwszej edycji realizacji programu, której uruchomienie w 2015 r. przewiduje nowelizacja ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Projekt rozporządzenia zakłada wejście w życie przedmiotowych przepisów równocześnie z dniem wejścia w życie *ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw*.

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

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

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

Zgodnie z przepisami *ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa* (Dz. U. Nr 169, poz. 1414, z późn. zm.) projekt został zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji.

<p><b>Nazwa projektu</b> Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów oraz emisji obligacji w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących lokali finansowanych przy udziale tych kredytów oraz ze środków uzyskanych z emisji obligacji</p> <p><b>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące</b> Minister Infrastruktury i Rozwoju</p> <p><b>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu</b> Paweł Orłowski, Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury i Rozwoju</p> <p><b>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu</b> Katarzyna Szpot, Referendarz w Wydziale Budownictwa Społecznego w Ministerstwie Infrastruktury i Rozwoju tel. 22 522 53 31, e-mail: katarzyna.szpot@mir.gov.pl</p>	<p><b>Data sporządzenia</b> 12 sierpnia 2015 r.</p> <p><b>Źródło:</b> Upoważnienie ustawowe<sup>1</sup></p> <p><b>Nr w wykazie prac RD466</b></p>
--	---

## OCENA SKUTKÓW REGULACJI

### 1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Celem projektu rozporządzenia jest, zgodnie z upoważnieniem ustawowym, określenie rozwiązań prawnych, które umożliwią wykonanie nowelizowanej ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego w zakresie rozpoczęcia realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego w formie preferencyjnych kredytów i gwarancji nabycia emisji obligacji udzielanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego towarzystwom budownictwa społecznego, spółdzielniom mieszkaniowym i spółkom gminnym na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych mających na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem. Uruchomienie wspomnianego programu na warunkach i w trybie określonym w projekcie rozporządzenia pozwoli na wypełnienie luki w dostępie do instrumentów wsparcia mieszkalnictwa i rynkowych możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osobom, które zarabiają zbyt dużo, by ubiegać się o lokal komunalny, a za mało, by wynająć mieszkanie lub zaciągnąć kredyt hipoteczny na jego zakup w warunkach komercyjnych.

### 2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

**Rekomendowane rozwiązanie:** uchwalenie rozporządzenia określającego szczegółowe rozwiązania prawne umożliwiające uruchomienie rządowego programu systemowo wspierającego rozwój segmentu dostępnych mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach.

**Narzędzie interwencji:** do rozpoczęcia realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego konieczne jest określenie w akcie rangi rozporządzenia szczegółowych warunków i trybu udzielania przez Bank Gospodarstwa Krajowego finansowania zwrotnego, rodzajów dokumentów składanych w tym celu przez beneficjentów i kryteriów oceny wniosku o udzielenie finansowania zwrotnego, a także minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale przekazanych środków.

**Oczekiwany efekt:** określenie podstaw wykonawczych do ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, umożliwiających ponowne uruchomienie preferencyjnej akcji kredytowej BGK w segmencie społecznego budownictwa czynszowego, a w konsekwencji objęcie finansowaniem w okresie 10 lat co najmniej 30 tys. nowych mieszkań.

### 3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Projekt rozporządzenia stanowi konsekwencję rozwiązań ustawowych przyjętych w projekcie nowelizacji ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Z uwagi na wykonawczy charakter przedmiotowego aktu względem przepisów ustawy, opis rozwiązań problemu, do którego się on odnosi, przyjętych w innych krajach, stanowi odzwierciedlenie problematyki opisanej w Ocenie Skutków Regulacji projektu ustawy.

<sup>1</sup> Projekt rozporządzenia stanowi wypełnienie delegacji ustawowej, która znajduje się w art. 15b ust. 5 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, wprowadzonego projektem ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw, będącej aktualnie przedmiotem prac legislacyjnych. Nowelizacja ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego stanowi inicjatywę własną, która wypełnia zapowiedzi zdefiniowania nowego modelu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego, korespondując z kierunkami działań wskazanymi w strategicznych dokumentach rządowych: *Strategii Rozwoju Kraju 2020* i *Strategii Rozwoju Kapitału Ludzkiego*.



#### 4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Bank Gospodarstwa Krajowego	1	Dane MliR	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Prawnie ustalone, jasne, czytelne i wpisane w określony horyzont czasowy procedury postępowania w przedmiocie kwalifikacji wniosków oraz udzielania finansowania zwrotnego.</li> <li>2. Tryb postępowania w przypadku zapotrzebowania na finansowanie zwrotne przekraczającego przyjęte limity w ramach danej edycji programu.</li> <li>3. Prawnie zagwarantowana możliwość odmowy udzielenia inwestorowi finansowania zwrotnego wskutek niezgodności danego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego z warunkami określonymi w aktach normatywnych stanowiących podstawę prawną realizacji programu.</li> </ol>
Gminy	2479	Dane MAiC	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Czytelne procedury i zestaw kryteriów dotyczących planowanych przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych pozwalające na ujęcie działań realizowanych przez inwestorów w ramach rządowego programu w lokalnej polityce mieszkaniowej.</li> <li>2. Wzmocnienie współpracy z inwestorami wskutek powiązania kryteriów oceny wniosków z lokalną polityką mieszkaniową np. dzięki gwarancji premiowania przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych realizowanych: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) na obszarze gmin, w których występuje deficyt mieszkań, lub</li> <li>b) na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.</li> </ol> </li> <li>3. Umożliwienie bardziej racjonalnego gospodarowania zasobem gminnym wskutek premiowania przedsięwzięć, w ramach których gminy będą kierować do społecznego zasobu obecnych najemców lokali komunalnych niezalegających z realizacją zobowiązań z tytułu najmu.</li> </ol>
Towarzystwa budownictwa społecznego	242	Dane MliR	Czytelny zestaw procedur i prawnie określone ramy czasowe ubiegania się o finansowe wsparcie w danej edycji oraz jasne kryteria kwalifikacji przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych do finansowania, pozwalające na planowanie inwestycji w najwyższym stopniu zgodnych z celami programu.
Spółdzielnie mieszkaniowe	2162 (spółdzielnie mieszkaniowe prowadzące zgodnie z systemem REGON działalność w zakresie budownictwa)	Mały rocznik statystyczny 2014	Czytelny zestaw procedur i prawnie określone ramy czasowe ubiegania się o finansowe wsparcie w danej edycji oraz jasne kryteria kwalifikacji przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych do finansowania, pozwalające na planowanie inwestycji w najwyższym stopniu zgodnych z celami programu.
Spółki gminne (inne niż gminne tbs)	Brak danych	Brak danych	Czytelny zestaw procedur i prawnie określone ramy czasowe ubiegania się o finansowe wsparcie w danej edycji oraz jasne kryteria kwalifikacji przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych do finansowania, pozwalające na planowanie inwestycji w najwyższym stopniu zgodnych z celami programu.
Gospodarstwa domowe przyszli lokatorzy mieszkań	Co najmniej 30.000 <sup>2</sup>	Brak danych	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gwarancja adresowania zasobu do osób faktycznie potrzebujących wsparcia, w szczególności rodzin z dziećmi, wskutek premiowania przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych polegających na budowie lokali mieszkalnych przeznaczonych dla takich gospodarstw.</li> </ol>

<sup>2</sup> Szacowana skala oddziaływania projektu dotyczy lokatorów mieszkań społecznych czynszowych wybudowanych w ramach 10 edycji nowego programu wsparcia. Liczba pomija dodatkowy efekt wynikający z rotacyjnego charakteru mieszkań czynszowych, wynajmowanych na warunkach preferencyjnych wyłącznie uprawnionym dochodowo gospodarstwom domowym – w przypadku trwałej poprawy warunków dochodowych w gospodarstwie domowym najemcy programu i związanej z tym decyzji o rozwiązaniu umowy najmu, zwalniane mieszkanie będzie udostępniane na warunkach preferencyjnych kolejnym gospodarstwom domowym.

społecznych czynszowych		2. Możliwość najmu lokalu mieszkalnego spełniającego wymagania ustawowe w zakresie wyposażenia technicznego.
-------------------------	--	--

### 5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Projekt rozporządzenia zostanie skierowany do konsultacji niezależnie od projektu nowelizacji *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* z terminem zajęcia stanowiska 30 dni od otrzymania pisma. Konsultacje zostaną podsumowane po ich zakończeniu.

W ramach konsultacji społecznych projekt rozporządzenia zostanie skierowany do Banku Gospodarstwa Krajowego, inwestorów społecznego budownictwa czynszowego, organizacji społecznych zajmujących się mieszkalnictwem, związków zawodowych oraz związków zrzeszających jednostki samorządu terytorialnego (ZMP, UMP).

### 6. Wpływ na sektor finansów publicznych<sup>3</sup>

(ceny stałe z 2014 r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]												
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0-10)	
<b>Dochody ogółem</b>													
budżet państwa													
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
<b>Wydatki ogółem</b>	-	1,5	7,2	12,8	18,2	346,2	73,2	73,2	73,2	73,2	73,2	73,2	751,9
budżet państwa	-	1,5 <sup>4</sup>	7,2	12,8	18,2	346,2	73,2	73,2	73,2	73,2	73,2	73,2	751,9
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
<b>Saldo ogółem</b>	-	1,5	7,2	12,8	18,2	346,2	73,2	73,2	73,2	73,2	73,2	73,2	751,9
budżet państwa	-	1,5	7,2	12,8	18,2	346,2	73,2	73,2	73,2	73,2	73,2	73,2	751,9
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													

Źródła finansowania	Fundusz Dopłat (Fundusz Dopłat w zakresie projektowanego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego będzie zasilany ze środków budżetowych określanych corocznie w ustawie budżetowej – w części 18. Budownictwo, lokalne planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo).
---------------------	--

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	<p>Należy podkreślić, że z uwagi na charakter przedmiotowego projektu rozporządzenia wpływ wprowadzenia zawartych w nim rozwiązań na sektor finansów publicznych wynika z zakładanych skutków finansowych realizacji rządowego programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego, regulowanego w nowelizacji <i>ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego</i>.</p> <p>Zgodnie z założeniami nowego programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego w wynikach analizy wpływu przyjęto realizację 10 edycji programu, finansującego łącznie co najmniej 30 tys. lokali mieszkalnych na wynajem. Zakładając realizację programu w oparciu o preferencyjny kredyt oprocentowany w formule stopy zmiennej wg stopy WIBOR trzymiesięczny bez marży, przyjęto ponadto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mechanizm wsparcia ze środków publicznych w formie dopłat dla BGK, warunkujących zachowanie preferencyjnych warunków finansowania (dopłata pokrywająca różnicę pomiędzy oprocentowaniem nominalnym a preferencyjnym, w wysokości 130 pkt bazowych – 1,3% powyżej stawki WIBOR);</li> <li>- wolumen finansowania preferencyjnego w ramach rocznej edycji na poziomie ok. 450 mln</li> </ul>
--	--

<sup>3</sup> Z uwagi na to, że projekt rozporządzenia określa procedury pozwalające na rozpoczęcie nowego rządowego programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego, czyli jest z nim nierozdzielnie związany, w niniejszym punkcie zostały zawarte wydatki odnoszące się do całego programu jako przygotowanego do wdrożenia dzięki wspomnianym przepisom wykonawczym.

<sup>4</sup> Zakłada się, że środki pokrywające zapotrzebowanie na dotację w pierwszym i ew. częściowo drugim roku programu zostaną pokryte ze środków pochodzących ze spłat do Funduszu Dopłat części umorzenia kredytów z b. KFM, dokonywanych w związku z wykupem mieszkań w spółdzielniach – zasilenie budżetowe programu w tym okresie może nie być wymagane.

	<p>zł (ze środków własnych Banku Gospodarstwa Krajowego);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sfinansowanie co najmniej 30 tys. mieszkań o średniej powierzchni 50 m<sup>2</sup>, przyjmując przeciętny koszt budowy 1 m<sup>2</sup> na poziomie 4 tys. zł (przeciętny LtV 65%, przy maksymalnym LtV na poziomie 75%).</li> </ul> <p>Szczegółowy opis założeń dotyczących kosztów rządowego programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego został zawarty w Ocenie Skutków Regulacji projektu ustawy.</p>
--	---

**7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe<sup>5</sup>**

		Skutki						
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0-10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z 2014 r.)	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	-	450	450	450	450	450	4.500 <sup>6</sup>
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	Poprawa sytuacji w zakresie mobilności na rynku pracy wskutek umożliwienia dzięki określeniu procedur uzyskania finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych polegających na tworzeniu mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu.						
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Uzyskanie możliwości kontynuowania nowej działalności inwestycyjnej w zakresie społecznego budownictwa czynszowego (w przypadku gestorów społecznego zasobu mieszkań czynszowych). Poprawa sytuacji w zakresie mobilności na rynku pracy wskutek umożliwienia dzięki określeniu procedur uzyskania finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych polegających na tworzeniu mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu.						
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Uzyskanie dzięki gwarancjom premiowania określonych typów przedsięwzięć możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez docelowe grupy adresowania programu społecznego budownictwa czynszowego, w szczególności rodziny z dziećmi, co może pozytywnie wpływać również na decyzje o założeniu lub powiększeniu rodziny.						
Niemierzalne	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Koszty inwestora związane z przygotowaniem dokumentacji niezbędnej do ubiegania się o finansowanie zwrotne, a także koszty związane z dostosowaniem lokali mieszkalnych do wymogów określonych w przepisach techniczno-budowlanych oraz w projekcie rozporządzenia. Wydatki związane z realizacją przedsięwzięć w ramach programu (koszty budowy mieszkań finansowane ze środków własnych inwestora).						
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Pokrycie kosztów ewentualnej partycypacji w kosztach budowy lokali.						
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń		<p>Wykorzystano analizy własne MliR, a w obliczeniach analizy BGK w zakresie możliwych źródeł akcji kredytowej w ramach programu, kosztów obsługi programu oraz poziomu dotacji umożliwiającej preferencyjne oprocentowanie kredytów oraz pokrycie kosztów związanych z programem.</p> <p>W kontekście wpływu minimalnych wymagań technicznych, jakie powinny spełniać lokale mieszkalne utworzone w ramach programu, na cenę budowy 1 m<sup>2</sup> lokalu, należy zauważyć, że projekt rozporządzenia nie zawiera konkretnych przepisów odnoszących się do przedmiotowego zagadnienia. Wskazuje jedynie ogólne warunki w nawiązaniu do określonych w przepisach techniczno-budowlanych. Nie odbiega zatem w tym zakresie od rozwiązań przyjętych w analogicznych aktach prawnych. Ponadto, z analiz przeprowadzonych przez BGK wynika, że koszt budowy 1 m<sup>2</sup> w ramach rządowego programu wyniesie ok. 4 tys. zł, co odpowiada w przybliżeniu średniej cenie 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania, ogłaszanej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.</p>						

<sup>5</sup> Z uwagi na to, że projekt rozporządzenia określa procedury pozwalające na rozpoczęcie nowego rządowego programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego, czyli jest z nim nierozdzielnie związany, w niniejszym punkcie poza wynikami analizy wpływu przepisów projektu rozporządzenia zostały zawarte również koszty i korzyści odnoszące się do całego programu jako przygotowanego do wdrożenia dzięki wspomnianym przepisom wykonawczym.

<sup>6</sup> Dotyczy łącznej kwoty preferencyjnych kredytów udzielanych w ramach programu.

## 8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu

nie dotyczy

Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).

- tak  
 nie  
 nie dotyczy

- zmniejszenie liczby dokumentów  
 zmniejszenie liczby procedur  
 skrócenie czasu na załatwienie sprawy  
 inne:

- zwiększenie liczby dokumentów  
 zwiększenie liczby procedur  
 wydłużenie czasu na załatwienie sprawy  
 inne:

Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektroniczności.

- tak  
 nie  
 nie dotyczy

Komentarz:

## 9. Wpływ na rynek pracy

Poprawa sytuacji w zakresie mobilności na rynku pracy wskutek umożliwienia uzyskania przez inwestorów finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych polegających na tworzeniu mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu.

Ponadto, określenie warunków i trybu udzielania finansowania zwrotnego umożliwiające uruchomienie programu pozwoli w konsekwencji na realizację nowych inwestycji mieszkaniowych. Zależność taka wystąpi bezpośrednio, z uwagi na fakt objęcia programem społecznego budownictwa czynszowego inwestycji nieznajdujących alternatywnych form podaży na rynku mieszkaniowym. Z efektem tym będzie związanych szereg pozytywnych oddziaływań na rynek pracy, takich jak wzrost zatrudnienia w przedsiębiorstwach specjalizujących się w robotach budowlano-montażowych, produkcji i dystrybucji materiałów budowlanych czy wyposażenia mieszkań.

## 10. Wpływ na pozostałe obszary

- środowisko naturalne  
 sytuacja i rozwój regionalny  
 inne:

- demografia  
 mienie państwowe

- informatyzacja  
 zdrowie

Omówienie wpływu

Uzyskanie dzięki gwarancjom premiowania określonych typów przedsięwzięć możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez docelowe grupy adresowania programu, czyli gospodarstwa domowe uzyskujące umiarkowane dochody, w szczególności rodziny z dziećmi, może pozytywnie oddziaływać na podejmowanie decyzji o założeniu lub rozwoju rodziny.

## 11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

W projekcie rozporządzenia określono, że zawarte w nim przepisy wejdą w życie równocześnie z dniem wejścia w życie nowelizacji ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Jak wcześniej wskazano, zasadniczym celem projektu rozporządzenia jest określenie warunków i trybu udzielania finansowania zwrotnego, umożliwiające wdrożenie nowego rządowego programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego, którego ramy określa nowelizowana ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. W tym zakresie przewiduje się uruchomienie naboru wniosków kwalifikacyjnych przez BGK w IV kw. 2015 r. W kolejnych latach nabór wniosków będzie powtarzany w każdym roku realizacji programu. Pierwsze efekty rzeczowe realizacji programu, w postaci mieszkań oddanych do użytkowania, pojawią się najwcześniej w 2017 r. W każdym roku realizacji programu BGK będzie podpisywać umowy kredytowe, które pozwolą na sfinansowanie budowy co najmniej 3 tysięcy mieszkań. W związku z tym w całym okresie realizacji programu powinna być zakontraktowana budowa co najmniej 30 tysięcy mieszkań. Należy jednak podkreślić, że docelowy efekt rzeczowy (co najmniej 30 tysięcy mieszkań oddanych do użytkowania) może zostać osiągnięty w 2026 r.

## 12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?

Z uwagi na fakt, że projekt rozporządzenia ma na celu wykonanie nowelizowanej ustawy, zakłada się, że podstawowymi wskaźnikami ewaluacji wdrożenia zawartych w nim uregulowań określających warunki i tryb udzielania kredytów oraz emisji

obligacji w ramach realizacji rządowego programu przez Bank Gospodarstwa Krajowego, będą mierniki oceny efektów rzeczowych programu (liczba finansowanych mieszkań) oraz – w ramach oceny efektywności instrumentu wspierającego rodzinę – wskaźnik odzwierciedlający udział lokali mieszkalnych, które po wybudowaniu są wynajmowane rodzinom z dziećmi, w łącznej liczbie mieszkań czynszowych objętych programem wsparcia (informacja gromadzona operacyjnie przez BGK w oparciu o dane inwestorów).

Efekty programu będą monitorowane przy wykorzystaniu narzędzi sprawozdawczych i analitycznych związanych z realizacją przez BGK programów wsparcia mieszkalnictwa finansowanych w oparciu o środki dedykowanych funduszy, w tym Funduszu Dopłat.

Podstawowym okresem oceny będzie roczna edycja programu. Zakłada się, że minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, począwszy od 2017 r., będzie składać Radzie Ministrów sprawozdanie z realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego wraz z oceną wdrażania i rekomendacjami na kolejny rok. Po zakończeniu programu przeprowadzona zostanie ewaluacja ex post – zakłada się, że po okresie realizacji 10-letniego pilotażu wnioski zostaną wykorzystane przy określeniu nowego instrumentu wsparcia.

W przedmiocie minimalnych wymagań w zakresie wyposażenia technicznego, jakie powinny spełniać lokale powstałe przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, ewaluacja będzie natomiast dokonywana w oparciu o dokumentację przedstawioną przez inwestorów w procesie ubiegania się o finansowanie zwrotne, a także w ramach dokonywanej na podstawie art. 15b ust. 4 ustawy weryfikacji przestrzegania przez kredytobiorcę warunków, na jakich udzielone zostało finansowanie.

### **13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)**