

UZASADNIENIE

Przedkładany projekt rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii stanowi wykonanie upoważnienia zawartego w art. 19 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020 r. poz. 508 oraz z 2021 r. poz. 11), zwanej dalej: „ustawą o finansowym wsparciu”. Rozporządzenie będzie regulowało procedurę ubiegania się o bezzwrotne finansowe wsparcie ze środków Funduszu Dopłat w ramach realizacji rządowego programu wsparcia budownictwa komunalnego. Program ten skierowany jest przede wszystkim do samorządów lokalnych oraz podmiotów realizujących lokalną politykę mieszkaniową, również o charakterze interwencyjnym.

Konieczność wydania nowego rozporządzenia do ustawy jest spowodowana zmianami ustawy o finansowym wsparciu, wprowadzonymi ustawą z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 11) oraz ustawą z dnia 16 grudnia 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości (druk nr 766).

Zgodnie z przepisem art. 43 ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa dotychczasowe przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 19 ustawy o finansowym wsparciu zachowują moc, jednak nie dłużej niż do dnia 31 marca 2021 r. Także zmiany przewidziane w projekcie ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości wymagają dostosowania przepisów wykonawczych wynikających z art. 19 ustawy o finansowym wsparciu, tak aby możliwe było zastosowanie nowych rozwiązań w praktyce.

W ramach zmian w ustawie o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa rozszerzono zakres przedmiotowy ustawy o finansowym wsparciu o modernizację istniejącego zasobu mieszkaniowego, rozszerzono katalog beneficjentów programu o organizacje pozarządowe oraz podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, umożliwiono uzyskanie dofinansowania budowy dodatkowych powierzchni użytkowych, które będą

służyły zaspokajaniu potrzeb osób starszych (np. pomieszczeń rekreacyjnych, ambulatoryjnych), jak również będą mogły być wykorzystywane przez pozostałych najemców lokali mieszkalnych, poszerzono katalog kosztów kwalifikowanych przedsięwzięć realizowanych przy udziale finansowego wsparcia, ujednolicono terminologię dotyczącą placówek udzielających schronienia osobom bezdomnym, umożliwiono dofinansowania przedsięwzięć rozpoczętych, ale nie zakończonych przed dniem złożenia do Banku Gospodarstwa Krajowego (dalej: BGK) wniosku o finansowe wsparcie, zmieniono obecnie obowiązującą zasadę uruchomienia środków wsparcia dla jednostek samorządu terytorialnego z Funduszu Dopłat oraz złagodzący rygorzy dotyczące utrzymania zasobu utworzonego przy udziale finansowego wsparcia. Ustawa o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa wprowadziła również zmianę w postaci zastąpienia dotychczasowej nazwy „towarzystwa budownictwa społecznego” (dalej: TBS) bardziej oddającym charakter tych podmiotów określeniem „społeczna inicjatywa mieszkaniowa” (dalej: SIM). Zmiana dotyczyć będzie jedynie podmiotów nowotworzonych. Istniejące towarzystwa budownictwa społecznego będą mogły pozostać przy dotychczasowej nazwie. Przepisy dotyczące SIM będą obowiązywać również TBS - zgodnie z 24 ust. 3 ustawy, ilekroć w ustawie jest mowa o społecznej inicjatywie mieszkaniowej – rozumie się przez to także towarzystwo budownictwa społecznego utworzone przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 11).”. Ustawą tą dodano nowy rodzaj przedsięwzięcia w postaci tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, powstających w wyniku realizacji przez inwestora innego niż gmina albo związek międzygminny remontu lub przebudowy całości albo części budynku mieszkalnego, będącego własnością społecznej inicjatywy mieszkaniowej, której jedynym właścicielem jest gmina, jeżeli ten remont nie dotyczy lokalu mieszkalnego zajmowanego przez lokatora na podstawie obowiązującej umowy najmu (art. 5 ust. 1 pkt 4 ustawy).

W ramach zmian w ustawie o finansowym wsparciu w ramach ustawy o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości stworzony został nowy instrument finansowego wsparcia, w ramach którego umożliwiono samorządom lokalnym ubieganie się o bezzwrotny grant na pokrycie części kosztów przedsięwzięć infrastrukturalnych towarzyszących budownictwu mieszkaniowemu.

Wprowadzone ww. ustawami zmiany spowodowały konieczność zaktualizowania rozporządzeń wykonawczych do ustaw oraz ich dopasowania do nowowprowadzanych zmian. Należy jednakże wskazać, że sam przebieg procedury przyznawania finansowego

wsparcia z Funduszu Dopłat nie ulega zmianie, a więc jest taki sam jak w rozporządzeniu Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 27 kwietnia 2018 r. w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz.U. z 2018 r. poz. 823).

Ponadto w projekcie rozporządzenia znajdują się zmiany mające charakter doprecyzowująco-porządkujący, będące efektem wniosków, które pojawiły się w ramach bieżącej działalności operacyjnej Banku Gospodarstwa Krajowego w zakresie programu finansowego wsparcia budownictwa komunalnego.

Zgodnie z art. 19 ustawy o finansowym wsparciu, ustawodawca upoważnia ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw zabezpieczenia społecznego, do określenia:

- 1) szczegółowego trybu i terminów rozpatrywania wniosków o udzielenie finansowego wsparcia, tak aby zapewnić możliwość rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia, nie później niż w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku;
- 2) zakresu informacji, jakie ma zawierać wniosek o udzielenie finansowego wsparcia, tak aby informacje te umożliwiały identyfikację wnioskodawcy oraz opisywały możliwość stwierdzenia zgodności przedsięwzięcia z wymogami ustawy;
- 3) wzoru formularza, tak aby wymagany w formularzu zakres informacji obejmował w szczególności: dane dotyczące zrealizowanego przedsięwzięcia, informację o kosztach przedsięwzięcia i źródłach jego sfinansowania;
- 4) mechanizmu ustalania dopuszczalnej wysokości rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym oraz szczegółowych warunków i trybu weryfikowania zgodności przyznawanej rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym z przepisami prawa Unii Europejskiej, dotyczącymi pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym.

Podstawowym celem projektu rozporządzenia jest, zgodnie z upoważnieniem ustawowym, określenie rozwiązań prawnych wymaganych do realizacji rządowego programu wsparcia budownictwa komunalnego. Program skierowany jest do wszystkich podmiotów, które realizują przedsięwzięcia polegające na utworzeniu: lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu, w tym lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni,

tymczasowych pomieszczeń oraz komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej (art. 1 ustawy).

Rozwiązania szczegółowe:

W § 2 wskazano, że wniosek jest rozpatrywany przez BGK (§ 2 ust. 1). Wskazano jednocześnie, jak liczyć termin złożenia wniosku w przypadku złożenia wniosku za pośrednictwem operatora pocztowego (dzień nadania wniosku przesyłką rejestrową w placówce pocztowej operatora pocztowego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (Dz.U. z 2020 r. poz. 1041) (§ 2 ust. 2) oraz w przypadku złożenia wniosku za pomocą środków komunikacji elektronicznej przez elektroniczną skrzynkę podawczą (data i godzina wskazane w urzędowym poświadczeniu odbioru, o którym mowa w art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz.U. z 2020 r. poz. 346, 568 i 695) (§ 2 ust. 3).

W § 3 ust. 1 wskazano, że wniosek zawiera: dane wnioskodawcy, dane inwestora, dane dotyczące realizowanego przedsięwzięcia, w tym informacje o: rodzaju przedsięwzięcia, rodzaju i wielkości zasobu powstającego w wyniku przedsięwzięcia, charakterystyce przedsięwzięcia i kosztach przedsięwzięcia. Szczegółowy zakres tych informacji określa załącznik nr 1 do rozporządzenia.

Z kolei w § 3 ust. 2 wskazano, że integralną część wniosku stanowią dołączone do niego dokumenty, m.in. dokumenty potwierdzające prawo własności, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości lub inne prawo dysponowania nieruchomością w przypadku przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 5c ustawy o finansowym wsparciu, prawo do prowadzenia robót budowlanych lub realizacji inwestycji drogowej, dokumentacja projektowa oraz dokumenty potwierdzające koszty przedsięwzięcia. W porównaniu do aktualnie obowiązującej wersji rozporządzenia niniejszy projekt rozszerza katalog tych dokumentów o dokumenty niezbędne do wnioskowania o finansowe wsparcie na realizację przedsięwzięcia infrastrukturalnego.

Kolejny etap procedury to ocena formalna wniosku. Bank dokona jej w terminie 30 dni od daty jego otrzymania, sprawdzając, czy spełnia on wymagania dotyczące finansowego wsparcia (wynikające z ustawy) oraz wniosku (określone w rozporządzeniu) (§ 3 ust. 3); jeśli nie, Bank wezwie wnioskodawcę do uzupełnienia lub poprawy wniosku (określając zakres tego uzupełnienia lub poprawy i termin na jego dokonanie - § 3 ust. 4).

W terminie 30 dni od dnia wpływu uzupełnionego wniosku Bank ponownie sprawdza, czy wniosek spełnia wymagania określone w § 3 ust. 3 (§ 3 ust. 5)

W przypadku kiedy wniosek dotyczy przedsięwzięcia niespełniającego warunków do uzyskania finansowego wsparcia lub nie został uzupełniony we wskazanym terminie – wniosek pozostawia się bez rozpatrzenia (§ 3 ust. 6).

Jeżeli wniosek spełnia wymagania określone w art. 3-7 raz art. 13-16 ustawy o finansowym wsparciu, Bank kwalifikuje wniosek do udzielenia finansowego wsparcia (§ 4).

Zgodnie z art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o finansowym wsparciu, beneficjent wsparcia, który otrzymał finansowe wsparcie, ma obowiązek rozliczyć faktycznie poniesione koszty przedsięwzięcia, korzystając z formularza. Wzór formularza, na którym dokonuje się rozliczenia faktycznie poniesionych kosztów przedsięwzięcia, jest określony w załączniku nr 2 do rozporządzenia (§ 5). Wzór formularza został określony tak, aby wymagany w nim zakres informacji obejmował w szczególności dane dotyczące zrealizowanego obiektu, informację o kosztach przedsięwzięcia i źródłach jego sfinansowania.

Mechanizm ustalania dopuszczalnej wysokości rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym oraz szczegółowych warunków i trybu weryfikowania zgodności przyznawanej rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym z przepisami prawa Unii Europejskiej, dotyczącymi pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym, przedstawiony został w § 7 i 8.

W § 7 i 8 projektu rozporządzenia zostały określone warunki, których spełnienie zapewnia zgodność przyznawanego w ramach programu wsparcia z wymaganiami wynikającymi z przepisów prawa europejskiego.

W § 7 wskazano, że rekompensata stanowi ekwiwalent dotacji brutto finansowego wsparcia, wyliczany przez Bank, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 11 sierpnia 2004 r. w sprawie szczegółowego sposobu obliczania wartości pomocy publicznej udzielanej w różnych formach (Dz. U. z 2018 r. poz. 461), na moment zawarcia umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy (§ 7 ust. 1). Z uwagi na to, że rekompensata nie może przekroczyć kwoty niezbędnej do pokrycia kosztów netto inwestora wynikających ze świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, z uwzględnieniem rozsądnego zysku (§ 7 ust. 2), to w celu ustalenia jej dopuszczalnej wysokości konieczne było określenie w przepisach projektu rozporządzenia sposobu obliczania kosztów netto, rozsądnego zysku inwestora, a

także wartości, jakie zalicza się do kosztów i przychodów inwestora (§ 7 ust. 3). Kolejność przepisów regulujących wskazaną materię wynika przy tym ze struktury przepisów 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). W porównaniu do aktualnie obowiązującej wersji rozporządzenia, w projekcie postanowiono skorygować wzór kosztów netto poprzez zmianę w mianowniku wzoru w taki sposób, że od roku okresu, o którym mowa w art. 5 ust. 8 ustawy, będzie odejmowany 1 rok. Zmiana ta umożliwi liczenie tej wartości za poprzedni rok, co – wobec dotychczasowej praktyki BGK – lepiej oddaje sens tej regulacji.

Przepis § 7 ust. 4 wskazuje, co zalicza się do kosztów inwestora związanych z usługą publiczną świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym, przy czym nie jest to katalog zamknięty. § 7 ust. 5 to zapis pozwalający zaliczyć do kosztów nabycia nieruchomości pod budowę nieruchomości również wartość nieruchomości, która została wniesiona jako wkład niepieniężny i jest przeznaczona do realizacji przedsięwzięcia, przy czym warunek jest taki, że nie może być ona obciążona hipoteką. W § 7 ust. 6 znalazł się otwarty katalog przychodów inwestora związanych z usługą publiczną świadczonym w ogólnym interesie gospodarczym. Zapis § 7 ust. 8 nakłada na inwestora prowadzącego działalność wchodzącą w zakres usługi publicznej świadczonej w ogólnym interesie gospodarczym, jak i działalność wykraczającą poza ten zakres, obowiązek osobnego wykazywania kosztów i przychodów związanych z usługą publiczną i kosztów i przychodów związanych z innymi usługami. § 7 ust. 8 wskazuje wzór, na podstawie którego wyliczyć można rozsądny zysk związany ze świadczeniem usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym. W porównaniu do obecnie obowiązującego rozporządzenia, w projekcie zmieniono wzór w taki sposób, aby w pełniejszy sposób oddał on rozsądny zysk inwestora dla poprzedniego okresu, o którym mowa w art. 5 ust. 8 ustawy.

Przepisy § 8 projektu rozporządzenia to regulacje dotyczące weryfikacji przyznanej rekompensaty – terminów jej przeprowadzania, okresów, za jaki jest przeprowadzana. Jeśli chodzi o rozwiązania stanowiące *novum* w stosunku do aktualnie obowiązujących przepisów to należy wskazać, że Bank będzie weryfikował ją co dwa lata obrachunkowe oraz na koniec okresu powierzenia inwestorowi świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, za okres od przekazania środków publicznych inwestorowi do końca roku obrachunkowego następującego po roku przekazania beneficjentowi wsparcia oświadczenia

inwestora o kosztach realizacji przedsięwzięcia. Dotychczas okres ten dotyczył okresu od przekazania środków publicznych inwestorowi do końca roku obrachunkowego następującego po roku przekazania tych środków. W opinii projektodawcy taki zapis bardziej odpowiada treści art. 5 ust. 8 ustawy o finansowym wsparciu, w zakresie, w którym wskazuje on, że okres na jaki powierza się inwestorowi świadczenie usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, liczy się od dnia przekazania przez gminę albo związek międzygminny Bankowi oświadczenia inwestora o kosztach realizacji przedsięwzięcia.

Z uwagi na zmiany w ustawie o finansowym wsparciu, wprowadzające możliwość uzyskania dofinansowania przedsięwzięć już rozpoczętych, wprowadzono również zapis, że koszty przedsięwzięcia poniesione przed dniem przekazania środków beneficjentowi wsparcia nie podlegają waloryzacji (§ 8 ust. 3).

Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 1 kwietnia 2021 r.

Przedkładany projekt rozporządzenia jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

Projekt nie podlega przedstawieniu właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia, o którym mowa w § 27 ust. 4 *uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. - Regulamin pracy Rady Ministrów*.

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.

Projekt rozporządzenia nie wpływa na działalność mikroprzedsiębiorców, jak również sektor małych i średnich przedsiębiorców.