Projekt z dnia 27 lipca 2022 r.

Rozporządzenie

Ministra Rozwoju I TECHNOLOGII[[1]](#footnote-1))

z dnia …..

w sprawie finansowego wsparcia udzielanego na realizację niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych

Na podstawie [art. 19](http://lex/lex/content.rpc?reqId=136359728905482&nro=17558959&wersja=-1&dataOceny=2013-03-18&tknDATA=13%2C59%2C6%2C8%2C9%2C1363338026&class=CONTENT&loc=4&baseHref=http%3A%2F%2Flex%2Flex%2Findex.rpc&print=1#hiperlinkText.rpc?hiperlink=type=tresc:nro=Powszechny.542685:part=a19&full=1) ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 377 i 1561) zarządza się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Rozporządzenie określa:

1) szczegółowy zakres informacji, jakie zawiera wniosek o finansowe wsparcie, oraz wykaz dokumentów, które dołącza się do wniosku;

2) wzór formularza, o którym mowa w art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, zwanej dalej „ustawą”;

3) sposób ustalania dopuszczalnej wysokości rekompensaty, o której mowa w art. 5 ust. 5 ustawy, oraz sposób i tryb weryfikowania zgodności jej przyznawania z przepisami prawa Unii Europejskiej dotyczącymi pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym.

Rozdział 2

Zakres informacji, jakie zawiera wniosek o finansowe wsparcie, dokumenty, które dołącza się do wniosku, oraz wzór formularza, na którym dokonuje się rozliczenia faktycznie poniesionych kosztów przedsięwzięcia

§ 2. 1. Wniosek o finansowe wsparcie, zwany dalej „wnioskiem”, zawiera dane wnioskodawcy, dane inwestora i dane dotyczące realizowanego przedsięwzięcia, w tym informacje o rodzaju przedsięwzięcia, rodzaju i wielkości zasobu powstającego w wyniku przedsięwzięcia, charakterystyce przedsięwzięcia oraz kosztach przedsięwzięcia. Szczegółowy zakres informacji, jakie zawiera wniosek, określa załącznik nr 1 do rozporządzenia.

2. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1, art. 4, art. 5 ust. 1 pkt 1 i art. 5c ustawy, do wniosku dołącza się:

1) informację o numerze księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości objętej przedsięwzięciem albo

2) oryginał albo potwierdzoną przez wnioskodawcę za zgodność z oryginałem kopię wypisu i wyrysu z ewidencji gruntów i budynków wszystkich działek ewidencyjnych, na których jest realizowane przedsięwzięcie, wydanego nie wcześniej niż 3 miesiące przed dniem złożenia wniosku – jeśli dla nieruchomości objętej przedsięwzięciem nie założono księgi wieczystej.

3. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1, art. 4 ust. 1 pkt 1, art. 5 ust. 1 pkt 1 i art. 5c ustawy, do wniosku dołącza się:

1) dokumenty potwierdzające prawo do prowadzenia robót budowlanych:

a) potwierdzoną przez wnioskodawcę lub inwestora za zgodność z oryginałem kopię decyzji o pozwoleniu na budowę lub decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, opatrzonej klauzulą organu wydającego tę decyzję stwierdzającą, że decyzja stała się ostateczna lub wykonalna, a w przypadku, gdy roboty budowlane zostały już rozpoczęte - również potwierdzoną przez wnioskodawcę za zgodność z oryginałem kopię dziennika budowy z uwidocznionym pierwszym wpisem o terminie rozpoczęcia przedsięwzięcia i ostatnim wpisem dokonanym przed złożeniem wniosku w celu potwierdzenia, że decyzja ta nie wygasła – jeżeli planowany zakres robót wymaga pozwolenia na budowę albo decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej,

b) potwierdzoną przez wnioskodawcę za zgodność z oryginałem kopię zgłoszenia, o którym mowa w art. 30 ust. 1b lub w art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 i oraz z 2022 r. poz. 88), oraz potwierdzoną przez wnioskodawcę za zgodność z oryginałem kopię zaświadczenia organu administracji architektoniczno-budowlanej o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w art. 30 ust. 5aa i art. 71 ust. 4c ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, albo zaświadczenia organu administracji architektoniczno-budowlanej o niewniesieniu w terminie sprzeciwu wobec zgłoszenia – jeżeli planowany zakres robót wymaga zgłoszenia;

2) dokumenty potwierdzające koszty przedsięwzięcia:

a) kopie wystawionych do dnia złożenia wniosku faktur lub kopie zawartych do dnia złożenia wniosku umów z wykonawcami robót budowlanych, usług i dostaw, w tym prac projektowych oraz nadzoru inwestorskiego, dotyczących przedsięwzięcia lub jego części,

b) stronę tytułową kosztorysu inwestorskiego zawierającą informację o koszcie netto przedsięwzięcia oraz tabelę elementów scalonych kosztorysu inwestorskiego lub kalkulację planowanych kosztów prac projektowych i robót budowlanych, określonych w programie funkcjonalno-użytkowym, o których mowa w [art. 34 ust. 1](http://lex/lex/content.rpc?reqId=136359728905482&nro=17558959&wersja=-1&dataOceny=2013-03-18&tknDATA=13%2C59%2C6%2C8%2C9%2C1363338026&class=CONTENT&loc=4&baseHref=http%3A%2F%2Flex%2Flex%2Findex.rpc&print=1#hiperlinkText.rpc?hiperlink=type=tresc:nro=Powszechny.616002:part=a33u1&full=1) ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1129, z późn. zm.[[2]](#footnote-2)) – w zakresie tych robót budowlanych, usług lub dostaw, na które nie zostały jeszcze zawarte umowy;

c) kalkulacje własne sporządzone dla zakresu przedsięwzięcia, który nie został objęty dokumentami, o których mowa w lit. a i b.

4. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5c ustawy, do wniosku dołącza się:

1) dokumenty zezwalające na prowadzenie przedsięwzięcia – jeżeli planowany zakres robót wymaga takich dokumentów;

2) dokumenty potwierdzające prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane – jeżeli przedsięwzięcie jest realizowane na nieruchomości niestanowiącej własności albo niebędącej w użytkowaniu wieczystym beneficjenta wsparcia.

5. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6 ustawy, do wniosku dołącza się potwierdzoną przez wnioskodawcę za zgodność z oryginałem kopię dokumentu potwierdzającego przewidywaną cenę sprzedaży, ze wskazaniem wartości gruntu, a jeżeli przedsięwzięcie rozpoczęte zostało przed dniem złożenia wniosku – potwierdzoną przez wnioskodawcę za zgodność z oryginałem kopię umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego oraz potwierdzoną przez wnioskodawcę za zgodność z oryginałem kopię aktualnego operatu szacunkowego, sporządzonego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 i 815).

6. W przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia realizowanego na gruncie stanowiącym własność inwestora lub wobec którego inwestor ma prawo użytkowania wieczystego jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy, do wniosku dołącza się potwierdzoną przez wnioskodawcę za zgodność z oryginałem kopię aktualnego operatu szacunkowego sporządzonego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w którym określono wartość gruntu stanowiącego własność lub prawo użytkowania wieczystego inwestora, na którym realizowane jest przedsięwzięcie.

7. W przypadku, o którym mowa w art. 13 ust. 5 ustawy, do wniosku dołącza się potwierdzoną przez wnioskodawcę za zgodność z oryginałem kopię decyzji o wpisie budynku lub obszaru, na którym się znajduje, do rejestru zabytków.

8. W przypadku, o którym mowa w art. 4 ust. 5 ustawy, do wniosku dołącza się potwierdzoną przez wnioskodawcę za zgodność z oryginałem kopię umowy, o której mowa w art. 4 ust. 5 ustawy.

§ 3. Wniosek o finansowe wsparcie w zakresie aktualizacji, o której mowa w art. 13 ust. 8 ustawy, zawiera dane wnioskodawcy, dane dotyczące realizowanego przedsięwzięcia oraz wnioskowaną kwotę aktualizacji finansowego wsparcia. Szczegółowy zakres informacji, jakie zawiera ten wniosek, określa załącznik nr 2 do rozporządzenia.

§ 4. Wzór formularza, na którym dokonuje się rozliczenia faktycznie poniesionych kosztów przedsięwzięcia, określa załącznik nr 3 do rozporządzenia.

Rozdział 3

Rekompensata z tytułu świadczenia usług publicznych

§ 5. 1. Rekompensata, o której mowa w art. 5 ust. 5 ustawy, stanowi ekwiwalent dotacji brutto finansowego wsparcia, wyliczany przez Bank Gospodarstwa Krajowego, zwany dalej „Bankiem”, 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 dzień zawarcia umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy.

2. Rekompensata, o której mowa w art. 5 ust. 5 ustawy, nie może przekroczyć kwoty niezbędnej do pokrycia kosztów netto inwestora wynikających ze świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, z uwzględnieniem rozsądnego zysku.

3. Koszty netto inwestora wynikające ze świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym są obliczane według wzoru:

$$KN=\sum\_{i=1}^{n}\frac{KUOIG\_{i}- PUOIG\_{i}}{\left(1+r\_{b}\right)^{i-1}}$$

w którym poszczególne symbole oznaczają:

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

KUOIG – koszty inwestora związane z usługą publiczną świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym, o których mowa w art. 5 ust. 7a i 7b ustawy,

PUOIG – przychody inwestora związane z usługą publiczną świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym, o których mowa w art. 5 ust.7c ustawy,

i – i-ty rok okresu, o którym mowa w art. 5 ust. 8 ustawy,

n – ostatni rok okresu, o którym mowa w art. 5 ust. 8 ustawy,

rb – stopa bazowa publikowana przez Komisję Europejską, obliczana zgodnie z komunikatem Komisji w sprawie zmiany metody ustalania stóp referencyjnych i dyskontowych (2008/C 14/02) (Dz. Urz. UE C 14 z 19.01.2008, str. 6), obowiązująca na dzień zawarcia umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy.

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

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

$$RZ=\sum\_{i=1}^{n}\frac{(i\_{IRS}+1\%)×(KIUOIG-FW)}{\left(1+r\_{b}\right)^{i-1}} $$

w którym poszczególne symbole oznaczają:

RZ – rozsądny zysk inwestora,

iIRS – stopa swap dla 10-letniego okresu, publikowana przez Komisję Europejską, obliczana dla celów realizacji decyzji Komisji z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (Dz. Urz. UE L 7 z 11.01.2012, str. 3), obowiązująca na dzień zawarcia umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy,

KIUOIG – koszty, o których mowa w art. 5 ust. 7a pkt 1 i 6 ustawy,

FW – kwota udzielonego finansowego wsparcia

i – i-ty rok okresu, o którym mowa w art. 5 ust. 8 ustawy,

n – ostatni rok okresu, o którym mowa w art. 5 ust. 8 ustawy,

rb – stopa bazowa publikowana przez Komisję Europejską, obliczana zgodnie z komunikatem Komisji w sprawie zmiany metody ustalania stóp referencyjnych i dyskontowych (2008/C 14/02) (Dz. Urz. UE C 14 z 19.01.2008, str. 6), obowiązująca na dzień zawarcia umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy.

6. W przypadku, gdy w ramach przedsięwzięcia realizowane są lokale mieszkalne, których najem stanowi usługę publiczną rekompensowaną objęciem udziałów lub akcji społecznej inicjatywy mieszkaniowej, do kwoty finansowego wsparcia o której mowa w ust. 5 dolicza się wsparcie, o którym mowa w art. 33l ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224 oraz z 2022 r. poz. 807 i 1561).

§ 6. 1. Bank w okresie, o którym mowa w art. 5 ust. 8 ustawy, weryfikuje co dwa lata obrachunkowe oraz na koniec tego okresu 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 przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (Dz. Urz. UE L 7 z 11.01.2012, str. 3).

2. Pierwszą weryfikację poziomu przyznanej rekompensaty za świadczenie usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym Bank przeprowadza za okres od przekazania środków publicznych inwestorowi do końca roku obrachunkowego następującego po roku przekazania przez beneficjenta wsparcia oświadczenia inwestora o kosztach realizacji przedsięwzięcia.

3. Koszty przedsięwzięcia poniesione przed dniem przekazania środków beneficjentowi wsparcia nie podlegają waloryzacji.

4. Weryfikacja obejmuje okres od przekazania przez beneficjenta wsparcia środków publicznych inwestorowi do końca ostatniego roku obrachunkowego, za który przedstawiono dane, o których mowa w ust. 5.

5. Beneficjent wsparcia przedkłada w Banku, na podstawie zatwierdzonych sprawozdań finansowych inwestora, dane dotyczące kosztów i przychodów związanych ze świadczeniem usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym.

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

1) wartość rekompensaty, obliczoną w sposób określony w § 5 ust. 1,

2) poziom kosztów netto, obliczony w sposób określony w § 5 ust. 3,

3) wartość rozsądnego zysku inwestora, obliczoną w sposób określony w § 5 ust. 5

– przypadające na okres, o którym mowa w ust. 4.

7. Bank weryfikuje, czy dla okresu, o którym mowa w ust. 4, jest spełniony warunek, o którym mowa w § 5 ust. 2, obliczany według wzoru:

$$RUOIG \leq KN+RZ$$

w którym poszczególne symbole oznaczają:

RUOIG – rekompensata za świadczenie usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym w przypadku, gdy w ramach przedsięwzięcia realizowane są lokale mieszkalne, których najem stanowi usługę publiczną rekompensowaną objęciem udziałów lub akcji społecznej inicjatywy mieszkaniowej, do rekompensaty za świadczenie usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, o której mowa w ust. 7, zalicza się również rekompensatę związaną ze wsparciem, o którym mowa w art. 33l ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa w zakresie dotyczącym lokali mieszkalnych realizowanych w ramach przedsięwzięcia z udziałem tego wsparcia,

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

RZ – rozsądny zysk inwestora.

8. W przypadku stwierdzenia, że warunek obliczony zgodnie z ust. 7 nie został spełniony, Bank weryfikuje, jaki odsetek kwoty średniej rocznej rekompensaty stanowi nadwyżka.

9. Jeżeli nadwyżka rekompensaty:

1) nie przekracza 10% kwoty średniej rocznej rekompensaty – zostaje ona przeniesiona na kolejny okres i jest odliczana od kwoty rekompensaty należnej w tym okresie;

2) przekracza 10% kwoty średniej rocznej rekompensaty – beneficjent wsparcia zwraca nadwyżkę do Funduszu Dopłat.

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

Rozdział 4

Przepis końcowy

§ 7. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 1 października 2022 r.[[3]](#footnote-3))

MINISTER ROZWOJU I TECHNOLOGII

W porozumieniu:

MINISTER RODZINY I POLITYKI SPOŁECZNEJ

ZA ZGODNOŚĆ POD WZGLĘDEM PRAWNYM,
LEGISLACYJNYM I REDAKCYJNYM
Aneta Mijal
ZASTĘPCA DyrektorA Departamentu Prawnego
w Ministerstwie Rozwoju i Technologii
/podpisano elektronicznie/

1. ) Minister Rozwoju i Technologii kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Rozwoju i Technologii (Dz. U. poz. 838). [↑](#footnote-ref-1)
2. ) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 1598, 2269 i 2054 oraz z 2022 r. poz. 25, 872 i 1079. [↑](#footnote-ref-2)
3. ) Niniejsze rozporządzenie było poprzedzone rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni, tymczasowych pomieszczeń, komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej (Dz. U. poz. 595), które traci moc z dniem 30 września 2022 r. na podstawie art. 39 ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych (Dz. U. poz. 1561). [↑](#footnote-ref-3)