

Warszawa, dnia 14 grudnia 2017 r.

Poz. 2339

**ROZPORZĄDZENIE  
RADY MINISTRÓW**

z dnia 27 listopada 2017 r.

**zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tego finansowania**

Na podstawie art. 15b ust. 5 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2017 r. poz. 79 i 1442) zarządza się, co następuje:

§ 1. W rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tego finansowania (Dz. U. poz. 1720) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 3:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

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

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. W przypadku gdy zapotrzebowanie na finansowanie zwrotne wynikające z wniosków złożonych w danej edycji przekracza limit środków przeznaczonych na tę edycję, o którym mowa w § 6 ust. 1a, łączna kwota finansowania zwrotnego udzielonego jednemu kredytobiorcy w danej edycji nie może przekroczyć 15% tych środków.”;

2) w § 4:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Nabór wniosków odbywa się corocznie w ramach dwóch edycji, w okresach:

1) od dnia 1 do dnia 31 marca, zwanej dalej „wiosenną edycją”, oraz

2) od dnia 1 do dnia 30 września, zwanej dalej „jesienną edycją”

– nie później jednak niż do dnia 30 września 2024 r.”,

b) w ust. 3:

– pkt 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1) oryginał lub poświadczoną przez Bank albo osobę upoważnioną do reprezentacji wnioskodawcy zgodnie z Krajowym Rejestrem Sądowym kopię prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenia 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 2017 r. poz. 1332 i 1529);

2) oryginał lub poświadczoną przez Bank albo osobę upoważnioną do reprezentacji wnioskodawcy zgodnie z Krajowym Rejestrem Sądowym kopię umowy, o której mowa w art. 15a ust. 3 ustawy;”

– pkt 4 i 5 otrzymują brzmienie:

- „4) odpis księgi wieczystej finansowanej nieruchomości, a w przypadku braku ujawnienia kredytobiorcy jako właściciela lub użytkownika wieczystego – inny dokument potwierdzający jego tytuł prawny do nieruchomości lub inny dokument potwierdzający, że kredytobiorca zostanie właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości najpóźniej w dniu podpisania umowy kredytu albo emisji obligacji;
- 5) kopię wypisu i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub wyciąg z programu w zakresie rewitalizacji – w przypadku przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych realizowanych na obszarze objętym tym planem lub programem;”

c) w ust. 4:

– pkt 5 i 6 otrzymują brzmienie:

- „5) oryginału zaświadczenia właściwego naczelnika urzędu skarbowego oraz właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o niezaleganiu przez kredytobiorcę z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne, a w przypadku gdy inwestor uzyskał decyzję o umorzeniu, odroczeniu płatności, rozłożeniu na raty zaległych płatności albo wstrzymaniu w całości wykonania decyzji naczelnika urzędu skarbowego – odpowiedniej decyzji naczelnika urzędu skarbowego;
- 6) oryginałów zaświadczeń lub opinii banków o współpracy z kredytobiorcą, dotyczących w szczególności obrotów na rachunkach bankowych, zaciągniętych zobowiązań, terminowości obsługi zaciągniętych zobowiązań oraz zajęć egzekucyjnych;”

– w pkt 7 w lit. a tiret pierwsze–trzecie otrzymują brzmienie:

- „– sprawozdania finansowego za ostatni rok obrotowy zawierającego prognozę finansową na rok bieżący i dwa kolejne lata obrotowe,
- informacji dotyczącej analizy czynszów ustalanych przez kredytobiorcę za ostatni okres sprawozdawczy oraz za ostatni rok obrotowy,
- informacji dotyczących rozliczenia kosztów i przychodów za ostatni okres sprawozdawczy oraz za ostatni rok obrotowy;”

– pkt 9 i 10 otrzymują brzmienie:

- „9) oryginału operatu szacunkowego finansowanej nieruchomości, sporządzonego w celu zabezpieczenia wiarygodności Banku na zasadach ustalonych w przepisach dotyczących gospodarki nieruchomościami nie wcześniej niż na 6 miesięcy przed datą złożenia tego operatu w Banku;
- 10) kopii wypisu i wyrys z ewidencji gruntów i budynków, sporządzonego nie wcześniej niż na 3 miesiące przed datą złożenia tego wypisu i wyrys w Banku.”

d) ust. 8 otrzymuje brzmienie:

„8. Jeżeli wniosek nie spełnia wymagań, o których mowa w ust. 7, Bank wzywa kredytobiorcę do uzupełnienia wniosku, wskazując kredytobiorcy zakres uzupełnienia, oraz wyznacza termin na uzupełnienie wniosku, nie dłuższy niż 21 dni od dnia doręczenia wezwania, nie później jednak niż do dnia 15 maja albo 15 listopada roku, w którym został złożony wniosek, odpowiednio dla wniosków składanych w ramach wiosennej albo jesiennej edycji każdego roku.”;

3) w § 5:

a) w ust. 1 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Kredytobiorca, którego wniosek został zarejestrowany, podlega ocenie wiarygodności kredytowej, również w zakresie oceny sytuacji ekonomiczno-finansowej, a także zdolności do spłaty zadłużenia z tytułu udzielonego finansowania zwrotnego oraz zasad i jakości gospodarowania zasobem mieszkaniowym, w terminie do dnia 31 maja albo 30 listopada roku, w którym został złożony wniosek, odpowiednio dla wniosków składanych w ramach wiosennej albo jesiennej edycji każdego roku.”

b) w ust. 2:

– pkt 1 i 2 otrzymują brzmienie:

- „1) bilansu i rachunku zysków i strat za ostatni rok obrotowy,
- 2) sprawozdania o przychodach, kosztach i wyniku finansowym oraz o nakładach na środki trwałe za ostatni okres sprawozdawczy oraz za ostatni rok obrotowy;”

– pkt 4 i 5 otrzymują brzmienie:

- „4) oświadczenia o posiadanych zasobach własnych i kredytowanych przez Bank, innych lokalach mieszkalnych, lokalach usługowych, garażach i miejscach postojowych, za ostatni rok obrotowy,
- 5) oświadczenia o liczbie pustostanów w zasobach własnych za ostatni rok obrotowy”;

4) w § 6:

a) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Z kwoty przeznaczonej na udzielanie finansowania zwrotnego w danym roku w ramach limitu środków, o którym mowa w ust. 1, wyodrębnia się dwie równe części na wiosenną i jesienną edycję, przy czym środki niewykorzystane w poprzednich edycjach programu z powodu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, powiększają limit dostępnych środków w każdej kolejnej edycji.”

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

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

c) w ust. 4 po pkt 1 dodaje się pkt 1a i 1b w brzmieniu:

„1a) adresowanie nowych mieszkań do rodzin z dzieckiem posiadającym:

- a) zaświadczenie, o którym mowa w art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 4 listopada 2016 r. o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem” (Dz. U. poz. 1860), lub
- b) orzeczenie o niepełnosprawności, a w przypadku dzieci od 16. do 18. roku życia – orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności, wydane na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 2046 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 777, 935 i 1428);

1b) adresowanie nowych mieszkań do osób starszych”;

d) ust. 6 i 7 otrzymują brzmienie:

„6. W terminie do dnia 15 czerwca oraz 15 grudnia roku, w którym zostały złożone wnioski, odpowiednio dla wniosków składanych w ramach wiosennej albo jesiennej edycji każdego roku, Bank podaje do wiadomości publicznej w Biuletynie Informacji Publicznej informację o wynikach oceny punktowej wraz z listą rankingową, o której mowa w ust. 3.

7. W przypadku niedokonywania przez Bank oceny punktowej, w terminie do dnia 15 czerwca oraz 15 grudnia roku, w którym zostały złożone wnioski, odpowiednio dla wniosków składanych w ramach wiosennej albo jesiennej edycji każdego roku, Bank podaje do wiadomości publicznej w Biuletynie Informacji Publicznej listę wniosków złożonych przez kredytobiorców, którzy uzyskali pozytywną ocenę wiarygodności kredytowej.”;

5) w § 7 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„W terminie od dnia 16 czerwca do dnia 31 lipca, dla wniosków złożonych w ramach wiosennej edycji, oraz od dnia 16 grudnia do dnia 31 stycznia roku następującego po roku, w którym zostały złożone wnioski w ramach jesiennej edycji, Bank informuje kredytobiorców spełniających następujące warunki.”;

6) § 8 otrzymuje brzmienie:

„§ 8. Okres wypłaty kredytu albo środków z emisji obligacji nie może być dłuższy niż 36 miesięcy, licząc od dnia zawarcia umowy kredytu albo umowy emisji obligacji.”;

7) § 10 otrzymuje brzmienie:

„§ 10. Rekompensata, o której mowa w § 9, przysługuje wyłącznie kredytobiorcy świadczącemu usługę publiczną w ogólnym interesie gospodarczym polegającą na najmie lokali mieszkalnych lub ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, na warunkach określonych w ustawie.”;

## 8) w § 12:

## a) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Kosztami przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego są również koszty wykonania garaży dla samochodów osobowych lub miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym, zlokalizowanych w obrębie finansowanej nieruchomości, w liczbie nieprzekraczającej minimalnej liczby wynikającej z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy oraz przypadającej na finansowanie w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego oraz koszty budowy dodatkowych powierzchni użytkowych, o których mowa w art. 15a ust. 2a ustawy – 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 2017 r. poz. 1221) w części, w jakiej kredytobiorcy przysługiwało prawo do odliczenia tego podatku.”

## b) ust. 7 otrzymuje brzmienie:

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

## c) w ust. 8 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) wartość gruntu, jeżeli został wniesiony jako wkład niepieniężny przez jednostkę samorządu terytorialnego i jest przeznaczony do realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, do wysokości 20% całkowitych kosztów tego przedsięwzięcia.”

## 9) w § 13:

## a) ust. 1–3 otrzymują brzmienie:

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

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

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

## b) w ust. 8 pkt 1 i 2 otrzymują brzmienie:

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

2) przekracza 10% kwoty średniej rocznej rekompensaty, kredytobiorca zwraca nadwyżkę do Funduszu Dopłat.”

## 10) w § 15 dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

„2. Lokale mieszkalne adresowane do rodzin z dzieckiem, o którym mowa w § 6 ust. 4 pkt 1a, powinny spełniać wymogi w zakresie dostępności i przystosowania dla osób niepełnosprawnych określone w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 oraz z 2017 r. poz. 2285), w tym wymogi dotyczące przystosowania pomieszczenia higienicznosanitarnego, o których mowa w § 86 tego rozporządzenia.”

## 11) w załączniku do rozporządzenia:

## a) lp. 1 otrzymuje brzmienie:

1.	Adresowanie nowych mieszkań do osób wychowujących dzieci	Określona w umowie, o której mowa w art. 15a ust. 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2017 r. poz. 79 i 1442), zwanej dalej „ustawą”, planowana liczba lokali mieszkalnych, których pierwszymi najemcami lub osobami, którym przysługiwać będzie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, będą osoby wychowujące przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, w liczbie wszystkich lokali realizowanych w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, wynosi co najmniej 50%	(ULD – 0,4) × 100 pkt ULD – odsetek lokali mieszkalnych dla osób wychowujących dzieci w liczbie wszystkich lokali mieszkalnych, wyrażony w ułamku dziesiętnym z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, nie mniej niż 50%. Jeżeli liczba punktów jest większa od 20, przyjmuje się wartość 20 pkt.
----	--	---	---

b) po lp. 1 dodaje się lp. 1a i 1b w brzmieniu:

1a.	Adresowanie nowych mieszkań do osób starszych	Określona w umowie, o której mowa w art. 15a ust. 3 ustawy, planowana liczba lokali mieszkalnych, których pierwszymi najemcami lub osobami, którym przysługiwać będzie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, będą osoby starsze, w liczbie wszystkich lokali realizowanych w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, wynosi co najmniej 5%	<p>ULS × 100 pkt</p> <p>ULS – odsetek lokali mieszkalnych dla osób starszych w liczbie wszystkich lokali mieszkalnych, wyrażony w ułamku dziesiętnym z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, nie mniej niż 5%.</p> <p>Jeżeli liczba punktów jest większa od 10, przyjmuje się wartość 10 pkt.</p>
1b.	<p>Adresowanie nowych mieszkań do rodzin z dzieckiem posiadającym:</p> <p>a) zaświadczenie, o którym mowa w art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 4 listopada 2016 r. o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem” (Dz. U. poz. 1860), lub</p> <p>b) orzeczenie o niepełnosprawności, a w przypadku dzieci od 16. do 18. roku życia – orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności, wydane na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 2046 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 777, 935 i 1428)</p>	<p>Umowa, o której mowa w art. 15a ust. 3 ustawy, przewiduje skierowanie przez gminę do lokali utworzonych w wyniku przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego co najmniej jednej rodziny z dzieckiem posiadającym:</p> <p>a) zaświadczenie, o którym mowa w art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 4 listopada 2016 r. o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem”, lub</p> <p>b) orzeczenie o niepełnosprawności, a w przypadku dzieci od 16. do 18. roku życia – orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności, wydane na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych</p>	10 pkt

c) lp. 2 otrzymuje brzmienie:

2.	Program w zakresie rewitalizacji*	<p>Przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane jest realizowane na podstawie:</p> <p>a) zapisów programu w zakresie rewitalizacji, niebędącego gminnym programem rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1023, 1529 i 1566), albo</p> <p>b) gminnego programu rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, i jest przedsięwzięciem możliwym do realizacji na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. b ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji</p>	10 pkt
		Przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane jest realizowane na podstawie gminnego programu rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, i jest przedsięwzięciem wpisanym na listę, o której mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji	15 pkt

\* W przypadku spełnienia warunków określonych w definicji kryterium do uzyskania jednocześnie 10 pkt i 15 pkt, wniosek uzyskuje 15 pkt.

d) lp. 3 otrzymuje brzmienie:

3.	Deficyt mieszkań w gminie	Wartość wskaźnika lokali mieszkalnych w gminie w przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców jest niższa od średniej wartości wskaźnika dla danej kategorii wielkościowej gmin, ustalonej w oparciu o dane GUS <sup>2)</sup>	$\frac{LM - LM_G}{LM} \times 100 \text{ pkt}$ <p>LM – średnia liczba mieszkań na 1 tys. mieszkańców w gminach z danej kategorii wielkościowej;</p> <p>LM<sub>G</sub> – liczba mieszkań na 1 tys. mieszkańców w gminie.</p> <p>W przypadku gdy liczba uzyskanych punktów jest ujemna, ocena jest pomijana w punktacji, mając wartość zero.</p> <p>Jeżeli liczba punktów jest większa od 10 przyjmuje się wartość 10 pkt.</p>
----	---------------------------	---	---

e) lp. 8 i 9 otrzymują brzmienie:

8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane jest realizowane na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego	15 pkt
9.	Partycypacja najemcy	Zakładany poziom partycypacji własnej najemcy w kosztach realizacji planowanego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego jest niższy niż 25%	$(0,25 - UPN) \times 100 \text{ pkt}$ <p>UPN – odsetek partycypacji najemców w koszcie przedsięwzięcia, wyrażony w ułamku dziesiętnym z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.</p> <p>W przypadku gdy liczba uzyskanych punktów jest ujemna, ocena jest pomijana w punktacji, mając wartość zero.</p>

§ 2. 1. Do wniosków złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia stosuje się przepisy dotychczasowe.

2. Do umów kredytu albo umów emisji obligacji, które będą zawarte po dniu wejścia w życie niniejszego rozporządzenia w wyniku rozpatrzenia wniosków, o których mowa w ust. 1, stosuje się § 13 ust. 8 rozporządzenia zmienianego w § 1 w brzmieniu nadanym niniejszym rozporządzeniem.

3. Postępowania z nadwyżką rekompensaty, w przypadku umów kredytu albo umów emisji obligacji zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia, odbywają się na zasadach określonych w tych umowach.

§ 3. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Prezes Rady Ministrów: *B. Szydło*