

Warszawa, dnia 26 kwietnia 2021 r.

Poz. 766

**OBWIESZCZENIE
PREZESA RADY MINISTRÓW**

z dnia 8 kwietnia 2021 r.

w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Rady Ministrów 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

1. Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1461) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst rozporządzenia 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), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych:

- 1) rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2017 r. zmieniającym 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 (Dz. U. poz. 2339);
- 2) rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 grudnia 2018 r. zmieniającym 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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 221);
- 3) rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 28 lipca 2020 r. zmieniającym 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 (Dz. U. poz. 1326).

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity rozporządzenia nie obejmuje:

- 1) § 16 rozporządzenia 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), który stanowi:

„§ 16. 1. Pierwszy nabór wniosków odbywa się od dnia 1 listopada 2015 r. do dnia 29 lutego 2016 r.

2. Bank, niezwłocznie po podpisaniu umowy, o której mowa w art. 15c ust. 4 ustawy, publikuje w Biuletynie Informacji Publicznej informację o limicie środków finansowania zwrotnego, o którym mowa w § 6 ust. 1.

3. Bank sprawdza, czy wnioski złożone w terminie, o którym mowa w ust. 1, spełniają wymagania określone w § 4 ust. 7, w terminie 21 dni od daty wpływu wniosku.

4. W przypadku gdy Bank zgodnie z § 4 ust. 8 wezwie kredytobiorcę do uzupełnienia wniosku złożonego w terminie, o którym mowa w ust. 1, kredytobiorca uzupełnia wniosek w terminie 21 dni od dnia doręczenia wezwania, nie później jednak niż do dnia 31 marca 2016 r.

5. Bank dokonuje oceny wiarygodności kredytowej, o której mowa w § 5 ust. 1, kredytobiorców, którzy złożyli wnioski w terminie, o którym mowa w ust. 1, do dnia 15 kwietnia 2016 r.

6. Bank publikuje informację o wynikach oceny punktowej i listę rankingową, o których mowa w § 6 ust. 6, lub listę, o której mowa w § 6 ust. 7, wniosków złożonych w terminie, o którym mowa w ust. 1, do dnia 30 kwietnia 2016 r.

7. Bank przekazuje kredytobiorcom, którzy złożyli wnioski w terminie, o którym mowa w ust. 1, spełniającym następujące warunki:

- 1) złożone przez nich wnioski zostały umieszczone na liście, o której mowa w § 6 ust. 3 lub 7,
- 2) całkowita wartość finansowania zwrotnego wynikająca ze złożonych przez nich wniosków mieści się w limicie środków, o którym mowa w ust. 2

– informację, o której mowa w § 7, do dnia 30 czerwca 2016 r.”;

- 2) § 2 i § 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2017 r. zmieniającego 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 (Dz. U. poz. 2339), które stanowią:

„§ 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.”;

- 3) § 2–4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 grudnia 2018 r. zmieniającego 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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 221), które stanowią:

„§ 2. 1. Do obliczania rozsądnego zysku związanego ze świadczeniem usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, w przypadku wniosków o udzielenie finansowania zwrotnego złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia, w sytuacji udzielenia przez Bank Gospodarstwa Krajowego dla danego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego również finansowego wsparcia, stosuje się § 12 ust. 11 w brzmieniu nadanym niniejszym rozporządzeniem.

2. Do rekompensaty za świadczenie usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, w przypadku wniosków o udzielenie finansowania zwrotnego złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia, w sytuacji udzielenia przez Bank Gospodarstwa Krajowego dla danego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego również finansowego wsparcia, stosuje się § 13 ust. 6a w brzmieniu nadanym niniejszym rozporządzeniem.

3. Do obliczania rozsądnego zysku związanego ze świadczeniem usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, w przypadku wniosków o finansowe wsparcie złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia, w sytuacji udzielenia przez Bank Gospodarstwa Krajowego dla danego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego również finansowania zwrotnego, stosuje się § 12 ust. 11 w brzmieniu nadanym niniejszym rozporządzeniem.

4. Do rekompensaty za świadczenie usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, w przypadku wniosków o finansowe wsparcie złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia, w sytuacji udzielenia przez Bank Gospodarstwa Krajowego dla danego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego również finansowania zwrotnego, stosuje się § 13 ust. 6a w brzmieniu nadanym niniejszym rozporządzeniem.

§ 3. Do wniosków złożonych po dniu wejścia w życie niniejszego rozporządzenia stosuje się przepisy rozporządzenia w brzmieniu nadanym niniejszym rozporządzeniem.

§ 4. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.”;

- 4) § 2 i § 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 lipca 2020 r. zmieniającego 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 (Dz. U. poz. 1326), które stanowią:

„§ 2. W 2020 r. edycja jesienna naboru wniosków, o której mowa w § 4 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia zmienianego w § 1, w brzmieniu nadanym niniejszym rozporządzeniem, rozpoczyna się z dniem następującym po dniu wejścia w życie niniejszego rozporządzenia.

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

Prezes Rady Ministrów: *M. Morawiecki*

Załącznik do obwieszczenia Prezesa Rady Ministrów
z dnia 8 kwietnia 2021 r. (poz. 766)

ROZPORZĄDZENIE 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

Na podstawie art. 15b ust. 5 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 oraz z 2021 r. poz. 11) 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;
- 4) rządowy program popierania budownictwa mieszkaniowego – program, o którym mowa w rozdziale 2a ustawy;
- 5) kredyt – finansowanie zwrotne udzielone przez Bank, w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego, w formie kredytu;
- 6) emisja obligacji – finansowanie zwrotne udzielone przez Bank, w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego, w formie organizacji emisji obligacji kredytobiorcy oraz nabycia tych obligacji przez Bank;
- 7)¹⁾ finansowe wsparcie – finansowe wsparcie, o którym mowa w art. 5 ust. 1 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 i 223).

Rozdział 2

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

§ 3. 1.²⁾ 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 3 lat od złożenia wniosku, o którym mowa w § 4 ust. 1, a niezakończone w chwili złożenia wniosku.

¹⁾ Dodany przez § 1 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 grudnia 2018 r. zmieniającego 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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 221), które weszło w życie z dniem 20 lutego 2019 r.

²⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 2 rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 1.

2. Przez rozpoczęcie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego rozumie się:

- 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, której dotyczy jedna decyzja o pozwoleniu na budowę – 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

– potwierdzone wpisem do dziennika budowy.

3.³⁾ 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.

§ 4. 1. Wniosek o udzielenie finansowania zwrotnego, zwany dalej „wnioskiem”, jest składany jednocześnie w postaci papierowej i elektronicznej w Banku.

2.⁴⁾ 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)⁵⁾ od dnia 1 lipca do dnia 30 września, zwanej dalej „jesienną edycją”

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

3. Do wniosku w postaci papierowej dołącza się na etapie jego złożenia:

- 1)⁶⁾ 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 budowy lub innych robót budowlanych, dokonanej właściwemu organowi, wobec którego nie został wniesiony sprzeciw – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234 i 282), albo szczegółową koncepcję architektoniczno-budowlaną przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, której założenia i rozwiązania zgodne są ze złożonym wnioskiem, i na podstawie której zostanie opracowany projekt budowlany;
- 2)⁷⁾ 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;
- 3) (uchylony);⁸⁾
- 4)⁹⁾ 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;

³⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 1 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2017 r. zmieniającego 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 (Dz. U. poz. 2339), które weszło w życie z dniem 29 grudnia 2017 r.

⁴⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 2 lit. a rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 3.

⁵⁾ Ze zmianą wprowadzoną przez § 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 lipca 2020 r. zmieniającego 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 (Dz. U. poz. 1326), które weszło w życie z dniem 15 sierpnia 2020 r.

⁶⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 3 lit. a tiret pierwsze rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 1.

⁷⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 2 lit. b tiret pierwsze rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 3.

⁸⁾ Przez § 1 pkt 3 lit. a tiret drugie rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 1.

⁹⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 2 lit. b tiret drugie rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 3.

- 5)⁹⁾ kopię wypisu i wyciągu 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;
- 6) kserokopię 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 § 3 ust. 1;
- 7) dokumenty niezbędne do przeprowadzenia oceny wiarygodności kredytowej, o których mowa w § 5 ust. 2.

4. W przypadku, o którym mowa w § 7, Bank wzywa kredytobiorcę do dołączenia do wniosku, w terminie określonym w wezwaniu, dodatkowych dokumentów niezbędnych do podjęcia decyzji kredytowej, w tym:

- 1) propozycji 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 rachunkami bankowymi przeznaczonymi do obsługi realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego w okresie jego finansowania i spłaty;
- 2) dokumentów potwierdzających wysokość kosztów realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego;
- 3) biznesplanu przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego;
- 4) informacji na temat planowanej wysokości i struktury czynszów lub innych opłat za używanie lokalu mieszkalnego, najem garaży, miejsc postojowych i innych przychodów kredytobiorcy, zapewniających pełne pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynku oraz terminową obsługą zobowiązań wobec Banku związanych z zaciągnięciem kredytu lub emisją obligacji;
- 5)¹⁰⁾ 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)¹⁰⁾ 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;
- 7) dokumentów potwierdzających sytuację ekonomiczno-finansową kredytobiorcy, w szczególności:
 - a) sporządzonych na formularzach udostępnionych przez Bank:
 - ¹¹⁾ sprawozdania finansowego za ostatni rok obrotowy zawierającego prognozę finansową na rok bieżący i dwa kolejne lata obrotowe,
 - ¹¹⁾ informacji dotyczącej analizy czynszów ustalanych przez kredytobiorcę za ostatni okres sprawozdawczy oraz za ostatni rok obrotowy,
 - ¹¹⁾ informacji dotyczących rozliczenia kosztów i przychodów za ostatni okres sprawozdawczy oraz za ostatni rok obrotowy,
 - planów remontów dla istniejącego zasobu kredytowanego oraz dla zasobu objętego wnioskiem,
 - b) opisu założeń do przepływów pieniężnych,
 - c) kalkulacji stawki czynszu i opłat za media i świadczenia dla istniejącego zasobu kredytowanego oraz dla zasobu objętego wnioskiem;
- 8) dokumentacji projektowej wykonanej zgodnie z art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz z przepisami wykonawczymi wydanymi na podstawie art. 34 ust. 6 pkt 1 tej ustawy, w tym projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu zagospodarowania działki lub terenu z wyraźnie zaznaczonymi granicami nieruchomości, na której jest budowany 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 – dokumentacji wynikającej z przepisów art. 30 ust. 2–4c ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;

¹⁰⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 2 lit. c tiret pierwsze rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 3.

¹¹⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 2 lit. c tiret drugie rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 3.

- 9)¹²⁾ oryginału operatu szacunkowego finansowanej nieruchomości, sporządzonego w celu zabezpieczenia wierzytelności Banku na zasadach ustalonych w przepisach dotyczących gospodarki nieruchomościami nie wcześniej niż na 6 miesięcy przed datą złożenia tego operatu w Banku;
- 10)¹²⁾ kopii wypisu i wrysu z ewidencji gruntów i budynków, sporządzonego nie wcześniej niż na 3 miesiące przed datą złożenia tego wypisu i wrysu w Banku;
- 11)¹³⁾ oryginału lub poświadczonej przez Bank albo osobę upoważnioną do reprezentacji wnioskodawcy, zgodnie z Krajowym Rejestrem Sądowym, kopii prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenia budowy lub innych robót budowlanych, dokonanego właściwemu organowi, wobec którego nie został wniesiony sprzeciw – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, o ile dokument taki nie został złożony wcześniej.

5. Za datę wpływu wniosku do Banku uznaje się późniejszą z dwóch dat – datę złożenia wniosku w postaci papierowej lub datę wpływu wniosku w postaci elektronicznej.

6. Za datę złożenia wniosku w postaci papierowej za pośrednictwem operatora pocztowego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1041 i 2320) uznaje się dzień nadania wniosku przesyłką rejestrowaną w placówce pocztowej tego operatora.

7. Bank, w terminie 21 dni od dnia wpływu wniosku, sprawdza, czy są spełnione wymagania dotyczące:

- 1) finansowania zwrotnego, określone w ustawie;
- 2) wniosku, określone w rozporządzeniu.

8.¹⁴⁾ 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.

9. Wniosek spełniający wymagania, o których mowa w ust. 7, podlega rejestracji.

10. Bank zwraca bez rozpatrzenia wnioski złożone z naruszeniem terminu określonego w ust. 2 oraz nieuzupełnione w terminie określonym w ust. 8.

§ 5. 1. 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.¹⁵⁾ Informację o negatywnej ocenie wiarygodności kredytowej Bank przekazuje kredytobiorcy na piśmie wraz z uzasadnieniem, w terminie 14 dni od dnia dokonania oceny.

2. Oceny wiarygodności kredytowej, o której mowa w ust. 1, Bank dokonuje na podstawie następujących dokumentów:

- 1)¹⁶⁾ bilansu i rachunku zysków i strat za ostatni rok obrotowy,
 - 2)¹⁶⁾ sprawozdania o przychodach, kosztach i wyniku finansowym oraz o nakładach na środki trwałe za ostatni okres sprawozdawczy oraz za ostatni rok obrotowy,
 - 3) informacji dotyczącej wysokości należności czynszowych i terminowości ich regulowania za ostatni okres sprawozdawczy,
 - 4)¹⁷⁾ oświadczenia o posiadanych zasobach własnych i kredytowanych przez Bank, innych lokalach mieszkalnych, lokalach usługowych, garażach i miejscach postojowych, za ostatni rok obrotowy,
 - 5)¹⁷⁾ oświadczenia o liczbie pustostanów w zasobach własnych za ostatni rok obrotowy
- sporządzonych na formularzach udostępnionych przez Bank.

¹²⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 2 lit. c tiret trzecie rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 3.

¹³⁾ Dodany przez § 1 pkt 3 lit. b rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 1.

¹⁴⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 2 lit. d rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 3.

¹⁵⁾ Zdanie pierwsze w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 3 lit. a rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 3.

¹⁶⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 3 lit. b tiret pierwsze rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 3.

¹⁷⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 3 lit. b tiret drugie rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 3.

§ 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) środki finansowania zwrotnego niewykorzystane w poprzednim roku, w przypadku gdy łączna kwota zapotrzebowania na finansowanie zwrotne, wynikająca z wniosków złożonych do Banku w poprzednim roku przez kredytobiorców, którzy uzyskali pozytywną ocenę wiarygodności kredytowej, była niższa od dostępnego w poprzednim roku limitu środków finansowania zwrotnego.

1a.¹⁸⁾ Z kwoty przeznaczonej na udzielanie finansowania zwrotnego w danym roku w ramach limitu środków, o którym mowa w ust. 1, wyodrębnią 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.

2.¹⁹⁾ 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”.

3. Na podstawie oceny punktowej Bank sporządza listę rankingową wszystkich wniosków, uszeregowanych w kolejności od największej do najmniejszej liczby uzyskanych punktów. Decyzja o udzieleniu finansowania zwrotnego jest podejmowana przez Bank z uwzględnieniem pozycji wniosku na liście rankingowej, przy czym całkowita wartość finansowania zwrotnego wynikająca z 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, o którym mowa w ust. 1, decyzja o udzieleniu finansowania zwrotnego może być podjęta w odniesieniu do wniosku, który uzyskał kolejno wyższą liczbę punktów w trakcie oceny punktowej na podstawie następujących kryteriów:

- 1) adresowanie nowych mieszkań do osób wychowujących dzieci;

1a)²⁰⁾ 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. z 2020 r. poz. 1329), 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 2021 r. poz. 573);

1b)²⁰⁾ adresowanie nowych mieszkań do osób starszych;

2)²¹⁾ partycypacja najemcy lub wkład mieszkaniowy;

3) program w zakresie rewitalizacji;

4) deficyt mieszkań w gminie.

5. W przypadku niepodjęcia decyzji w trybie określonym w ust. 4, wyboru wniosku, wobec którego może zostać podjęta decyzja o udzieleniu finansowania zwrotnego, dokonuje się w drodze losowania.

6.²²⁾ 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.

7.²²⁾ 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.

¹⁸⁾ Dodany przez § 1 pkt 4 lit. a rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 3.

¹⁹⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 4 lit. b rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 3.

²⁰⁾ Dodany przez § 1 pkt 4 lit. c rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 3.

²¹⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 4 rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 1.

²²⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 4 lit. d rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 3.

§ 7. 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:²³⁾

- 1) złożone przez nich wnioski zostały umieszczone na liście, o której mowa w § 6 ust. 3 lub 7,
- 2) całkowita wartość finansowania zwrotnego wynikająca ze złożonych przez nich wniosków mieści się w limicie środków, o którym mowa w § 6 ust. 1

– o terminie złożenia dokumentów niezbędnych do podjęcia decyzji kredytowej wskazanych w § 4 ust. 4.

§ 8.²⁴⁾ Okres wykorzystania kredytu albo środków z emisji obligacji nie może być dłuższy niż 36 miesięcy, 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, 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 przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (Dz. Urz. UE L 7 z 11.01.2012, str. 3).

§ 10.²⁵⁾ 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.

§ 11. Okres, na jaki powierza się kredytobiorcy świadczenie usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, jest równy okresowi finansowania zwrotnego, o którym mowa w art. 15b ust. 3 ustawy, jednak nie może być dłuższy niż okres amortyzacji budynków powstałych w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego.

§ 12. 1. Rekompensata, o której mowa w § 9, stanowi ekwiwalent dotacji brutto finansowania zwrotnego, 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 dzień udzielenia finansowania zwrotnego, jako ekwiwalent dotacji brutto dla kredytu lub pożyczki spłacanych w systemie równej raty z karencją spłaty kapitału.

2. Rekompensata, o której mowa w § 9, nie może przekroczyć kwoty niezbędnej do pokrycia kosztów netto wynikających ze świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, z uwzględnieniem rozsądnego zysku.

3.²⁶⁾ Poziom kosztów netto wynikających ze świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym jest obliczany według wzoru:

$$KN = \sum_{i=1}^n K U O I G_i - \sum_{i=1}^n P U O I G_i$$

w którym poszczególne symbole oznaczają:

- KN – koszty netto wynikające ze świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym,
- KUOIG – koszty związane z usługą publiczną świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym, o których mowa w ust. 4–7,
- PUOIG – przychody kredytobiorcy związane z usługą publiczną świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym, o których mowa w ust. 8,
- i – i-ty rok okresu, o którym mowa w § 11,
- n – ostatni rok okresu, o którym mowa w § 11.

²³⁾ Wprowadzenie do wyliczenia w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 5 rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 3.

²⁴⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 5 rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 1.

²⁵⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 7 rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 3.

²⁶⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 6 lit. a rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 1.

4. Do kosztów kredytobiorcy związanych z usługą publiczną świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym zalicza się w szczególności:

- 1) koszty przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w szczególności koszty brutto:
 - a) budowy i przebudowy budynków lub ich części na cele mieszkaniowe,
 - b) 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,
 - c) wykonania przyłączy technicznych,
 - d) wykonania niezbędnych obiektów i urządzeń związanych z budynkami mieszkalnymi lub ich częściami,
 - e) wykonania niezbędnego uzbrojenia terenu,
 - f) wykonania niezbędnego zagospodarowania terenu oraz kompensacji przyrodniczej,
 - g)²⁷⁾ czynności wynikających z obowiązków inwestora, w tym koszty projektowania, nadzoru oraz kierowania budową;
- 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, koszty związane ze sporządzaniem dokumentacji wymaganej przez Bank w procesie weryfikacji udzielonego finansowania zwrotnego oraz koszty prowadzenia rachunków bankowych otwartych w związku z udzieleniem finansowania zwrotnego, w szczególności przeznaczonych do deponowania środków z kaucji zabezpieczających pokrycie należności z tytułu najmu lokali, pobranych od najemców oraz środków gromadzonych w ramach odpisów na fundusz remontowy;
- 4) ponoszone w okresie, o którym mowa w § 11, koszty eksploatacji i remontów lokali oraz infrastruktury utworzonej przy udziale finansowania zwrotnego, związane bezpośrednio z realizacją przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego;
- 5) koszty ubezpieczenia nieruchomości w trakcie realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego i w okresie, o którym mowa w § 11;
- 6) wkład we wspólne koszty stałe kredytobiorcy w części wyliczonej na podstawie procentowego udziału powierzchni powstałej w wyniku realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego w powierzchni całkowitej lokali mieszkalnych będących własnością kredytobiorcy.

5.²⁸⁾ Kosztami przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego są również koszty wykonania garaży dla samochodów osobowych lub miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym, a także koszty związane z realizacją naziemnych miejsc postojowych, 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 2021 r. poz. 685 i 694) w części, w jakiej kredytobiorcy przysługiwało prawo do odliczenia tego podatku.

6. Do kosztów nabycia nieruchomości pod budowę, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. b, zalicza się również wartość nieruchomości, jeżeli została ona wniesiona jako wkład niepieniężny i jest przeznaczona do realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego. Wartość nieruchomości ustala się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 oraz z 2021 r. poz. 11 i 234) na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego dla celów zabezpieczenia wierzytelności Banku.

7.²⁹⁾ 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.

²⁷⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 6 lit. b rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 1.

²⁸⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 6 lit. c rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 1.

²⁹⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 8 lit. b rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 3.

8. Do przychodów kredytobiorcy związanych z usługą publiczną świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym zalicza się w szczególności:

- 1) przychody z opłat czynszowych za najem lokali mieszkalnych, garaży i miejsc postojowych;
- 2) przychody z tytułu odsetek od zdeponowania środków z kaucji zabezpieczających pokrycie należności z tytułu najmu lokali, pobranych od najemców;
- 3) przychody z tytułu odsetek od zdeponowania środków gromadzonych w ramach odpisów na fundusz remontowy;
- 4)³⁰⁾ 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 przypadku gdy kredytobiorca prowadzi zarówno działalność wchodzącą w zakres usługi publicznej świadczonej w ogólnym interesie gospodarczym, jak i działalność wykraczającą poza ten zakres, w księgach kredytobiorcy wykazuje się osobno koszty i przychody związane z usługą publiczną świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym oraz koszty i przychody związane z innymi usługami.

10.³¹⁾ Rozsądny zysk związany ze świadczeniem usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym jest obliczany według wzoru:

$$RZ = \sum_{i=1}^n (i_{IRS} + 1\%) \times (KIUOIG - FZ) \times (1 + r_b)^{i-1}$$

w którym poszczególne symbole oznaczają:

- RZ – rozsądny zysk kredytobiorcy,
 i_{IRS} – aktualna na moment rozpoczęcia naboru wniosków w danej edycji stopa swap na okres 10 lat dla polskiego złotego (PLN), publikowana przez Komisję Europejską³²⁾,
 KIUOIG – koszty przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego,
 FZ – kwota udzielonego finansowania zwrotnego,
 i – i-ty rok okresu, o którym mowa w art. 15b ust. 3 ustawy,
 n – ostatni rok okresu, o którym mowa w art. 15b ust. 3 ustawy,
 r_b – stopa bazowa publikowana przez Komisję Europejską³³⁾, obowiązująca na dzień udzielenia finansowania zwrotnego.

11.³⁴⁾ Do obliczania rozsądnego zysku związanego ze świadczeniem usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, w przypadku udzielenia przez Bank dla danego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego również finansowego wsparcia, stosuje się następujący wzór:

$$RZ = \sum_{i=1}^n (i_{IRS} + 1\%) \times (KIUOIG - FZ - FW) \times (1 + r_b)^{i-1}$$

w którym poszczególne symbole oznaczają:

- RZ – rozsądny zysk kredytobiorcy,
 i_{IRS} – aktualna na moment rozpoczęcia naboru wniosków w danej edycji stopa swap na okres 10 lat dla polskiego złotego (PLN), publikowana przez Komisję Europejską³⁵⁾,

³⁰⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 8 lit. c rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 3.

³¹⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 6 lit. d rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 1.

³²⁾ Stopa swap, 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).

³³⁾ Stopa bazowa, obliczana zgodnie z komunikatem Komisji w sprawie zmiany metody ustalania stóp referencyjnych i dyskontowych (Dz. Urz. UE C 14 z 19.01.2008, str. 6), jest udostępniona na stronie internetowej Komisji Europejskiej pod adresem: http://ec.europa.eu/competition/state_aid/legislation/reference_rates.html

³⁴⁾ Dodany przez § 1 pkt 6 lit. e rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 1.

³⁵⁾ Stopa swap, 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).

- KIUOIG – koszty przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego,
FZ – kwota udzielonego finansowania zwrotnego,
FW – kwota udzielonego finansowego wsparcia,
i – i-ty rok okresu, o którym mowa w art. 15b ust. 3 ustawy,
n – ostatni rok okresu, o którym mowa w art. 15b ust. 3 ustawy,
 r_b – stopa bazowa publikowana przez Komisję Europejską³⁶⁾, obowiązująca na dzień udzielenia finansowania zwrotnego.

§ 13. 1.³⁷⁾ 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.

2.³⁷⁾ 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.

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

4. Kredytobiorca przedkłada w Banku, na podstawie zatwierdzonych sprawozdań finansowych, dane dotyczące kosztów i przychodów związanych ze świadczeniem usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, na formularzu udostępnianym przez Bank.

5. Bank przy wykorzystaniu danych, o których mowa w ust. 4, określa poziom:

- 1) rekompensaty, obliczony w sposób określony w § 12 ust. 1,
- 2) kosztów netto, obliczony w sposób określony w § 12 ust. 3,
- 3) rozsądnego zysku, obliczony w sposób określony w § 12 ust. 10

– przypadający na okres, o którym mowa w ust. 3.

6. Bank weryfikuje, czy dla okresu, o którym mowa w ust. 3, jest spełniony warunek obliczany według wzoru:

$$RUOIG \leq KN + RZ$$

w którym poszczególne symbole oznaczają:

- RUOIG – rekompensata za świadczenie usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym,
KN – koszty netto wynikające ze świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym,
RZ – rozsądny zysk kredytobiorcy.

6a.³⁸⁾ W przypadku, o którym mowa w § 12 ust. 11, do rekompensaty za świadczenie usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, o której mowa w ust. 6, zalicza się również rekompensatę związaną z uzyskanym finansowym wsparciem.

7. W przypadku stwierdzenia, że warunek określony w ust. 6 nie został spełniony, Bank weryfikuje, jaki odsetek kwoty średniej rocznej rekompensaty stanowi nadwyżka.

8. Jeżeli nadwyżka rekompensaty:

- 1)³⁹⁾ nie przekracza 10% kwoty średniej rocznej rekompensaty, zostaje przeniesiona na kolejny okres i jest odliczana od kwoty rekompensaty należnej w tym okresie;
- 2)³⁹⁾ przekracza 10% kwoty średniej rocznej rekompensaty, kredytobiorca zwraca nadwyżkę do Funduszu Dopłat.

³⁶⁾ Stopa bazowa, obliczana zgodnie z komunikatem Komisji w sprawie zmiany metody ustalania stóp referencyjnych i dyskontowych (Dz. Urz. UE C 14 z 19.01.2008, str. 6), jest udostępniona na stronie internetowej Komisji Europejskiej pod adresem: http://ec.europa.eu/competition/state_aid/legislation/reference_rates.html

³⁷⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 9 lit. a rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 3.

³⁸⁾ Dodany przez § 1 pkt 7 rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 1.

³⁹⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 9 lit. b rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 3.

9. W przypadku gdy kredytobiorca dokona zwrotu, o którym mowa w ust. 8 pkt 2, kwota przyznanej rekompensaty jest pomniejszana o kwotę zwrotu.

§ 14. Bank oraz kredytobiorca przechowują przez 10 lat od daty zakończenia okresu, o którym mowa w § 11, dokumenty potwierdzające zgodność przyznanej rekompensaty z warunkami określonymi w decyzji, o której mowa w § 9.

§ 15. 1.⁴⁰⁾ W lokalu mieszkalnym powstałym przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego należy zainstalować w szczególności gotowe do użytkowania następujące urządzenia:

- 1) wannę lub brodzik lub kabinę natryskową, umywalkę oraz miskę ustępową, jeżeli w lokalu mieszkalnym nie ma wydzielonego ustępu – w łazience;
- 2)⁴¹⁾ kuchenkę z piekarnikiem, gazową lub elektryczną, lub kuchenkę gazową lub elektryczną i piekarnik gazowy lub elektryczny – w kuchni lub aneksie kuchennym.

2.⁴²⁾ 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 2019 r. poz. 1065 oraz z 2020 r. poz. 1608 i 2351), w tym wymogi dotyczące przystosowania pomieszczenia higienicznosanitarnego, o których mowa w § 86 tego rozporządzenia.

Rozdział 3

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 16. (pominięty).⁴³⁾

§ 17. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 31 października 2015 r.

⁴⁰⁾ Oznaczenie ust. 1 nadane przez § 1 pkt 10 rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 3.

⁴¹⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 8 rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 1.

⁴²⁾ Dodany przez § 1 pkt 10 rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 3.

⁴³⁾ Zamieszczony w obwieszczeniu.

Załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów
z dnia 20 października 2015 r.

KRYTERIA OCENY PUNKTOWEJ WNIOSKÓW¹⁾

Lp.	Nazwa kryterium	Definicja kryterium	Ocena punktowa
1	2	3	4
1. ⁴⁴⁾	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 2019 r. poz. 2195 oraz z 2021 r. poz. 11), 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.

¹⁾ Wskaźniki wykorzystywane do obliczenia oceny punktowej zaokrąglą się do dwóch miejsc po przecinku.

⁴⁴⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 11 lit. a rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 3.

1a. ⁴⁵⁾	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%	ULS × 100 pkt 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%. Jeżeli liczba punktów jest większa od 10, przyjmuje się wartość 10 pkt.
1b. ⁴⁵⁾	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. z 2020 r. poz. 1329), 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 2021 r. poz. 573)	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: 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 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	10 pkt

⁴⁵⁾ Dodana przez § 1 pkt 11 lit. b rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 3.

2. ⁴⁶⁾	Program w zakresie rewitalizacji*	Przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane jest realizowane na podstawie: a) zapisów programu w zakresie rewitalizacji, niebędącego gminnym programem rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r. poz. 485), albo 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	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.

⁴⁶⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 11 lit. c rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 3.

3. ⁴⁷⁾	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 ²⁾	$\frac{LM - LM_G}{LM} \times 100 \text{ pkt}$ <p>LM – średnia liczba mieszkań na 1 tys. mieszkańców w gminach z danej kategorii wielkościowej; LM_G – 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. Jeżeli liczba punktów jest większa od 10 przyjmuje się wartość 10 pkt.</p>
-------------------	---------------------------	---	--

²⁾ Uwzględnia się następujące kategorie 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).

⁴⁷⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 11 lit. d rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 3.

4.	Dotychczasowy stopień korzystania z programu społecznego budownictwa czynszowego realizowanego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na terenie powiatu	Wartość wskaźnika liczby lokali mieszkalnych na terenie powiatu, w którym ma zostać lub jest realizowane przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane, sfinansowane 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, według stanu na koniec poprzedniego roku wynosi od 0,00 do 5,00	5 pkt
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	10 pkt
6.	Konkurs architektoniczny	Wniosek dotyczy przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w przypadku którego projekt architektoniczny został 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	15 pkt
8. ⁴⁸⁾	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane jest realizowane na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego	15 pkt
9. ⁴⁹⁾	Partycypacja najemcy lub wkład mieszkaniowy	Zakładany poziom partycypacji własnej najemcy lub udział wkładu mieszkaniowego w kosztach realizacji planowanego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego jest niższy niż 25%	$(0,25 - \text{UPN}) \times 100$ pkt UPN – odsetek partycypacji najemców lub odsetek wkładu mieszkaniowego w koszcie przedsięwzięcia, wyrażony w ułamku dziesiętnym z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku. W przypadku gdy liczba uzyskanych punktów jest ujemna, ocena jest pomijana w punktacji, mając wartość zero.
10.	Zróznicowany charakter zasobu tworzonego w ramach inwestycji	Inwestycja, której elementem jest przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane, przewiduje budowę lokali użytkowych lub budowę innych mieszkań nieobjętych preferencyjnym finansowaniem z zastrzeżeniem, że finansowanie tych lokali realizowane jest wyłącznie ze środków własnych kredytobiorcy	5 pkt
11.	Saldo migracji w powiecie w okresie ostatnich 5 lat	Dodatnie saldo: 1) w przypadku bezrobocia niższego niż średnia krajowa; 2) w przypadku bezrobocia wyższego lub równego średniej krajowej	10 pkt 5 pkt

⁴⁸⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 11 lit. e rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 3.

⁴⁹⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 9 rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 1.