Opracowano na podstawie: t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 304.

Dz. U. 2006 Nr 251 poz. 1844

U S T A W A

z dnia 8 grudnia 2006 r.

o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych

Rozdział 1

Przepisy ogólne

Art. 1. Ustawa określa zasady:

1) udzielania z Funduszu Dopłat finansowego wsparcia podmiotom realizującym przedsięwzięcia polegające na tworzeniu lub modernizacji:
   a) lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu, w tym lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
   b) mieszkań treningowych lub wspomaganych,
   c) noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń,
   d) infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej;

1a) udzielania wraz z finansowym wsparciem grantu MZG i grantu OZE;

1b) tworzenia, uzupełniania i udostępniania zasobu projektów architektoniczno-budowlanych i projektów technicznych, dotyczących budowy budynków, w których tworzone są lokale mieszkalne, oraz zarządzania tym zasobem;

2) gospodarowania lokalami mieszkalnymi na wynajem utworzonymi z wykorzystaniem finansowego wsparcia, które nie wchodzą w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Art. 1a. (uchylony)

Art. 2. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

1) (uchylony)

2) noclegowni – należy przez to rozumieć budynek lub wyodrębnione części budynku, przeznaczone do udzielania noclegu osobom bezdomnym, wraz z pomieszczeniami pomocniczymi niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania noclegowni;

3) schronisku dla osób bezdomnych – należy przez to rozumieć schronisko dla osób bezdomnych, o którym mowa w art. 48a ust. 2 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 901, 1693, 1938 i 2760) oraz schronisko dla osób bezdomnych z usługami opiekuńczymi, o którym mowa w art. 48a ust. 2b tej ustawy;

3a) ogrzewalni – należy przez to rozumieć tymczasowe schronienie, o którym mowa w art. 48a ust. 4 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;

4) mieszkaniu treningowym lub wspomaganym – należy przez to rozumieć mieszkanie, o którym mowa w art. 53 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;

4a) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć pomieszczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725);

5) inwestorze – należy przez to rozumieć podmiot, który w ramach działalności prowadzonej w zakresie budownictwa mieszkaniowego tworzy:

   a) lokale mieszkalne na wynajem,

   b) mieszkania treningowe lub wspomagane,

   c) tymczasowe pomieszczenia,

   d) noclegownie,

   e) schroniska dla osób bezdomnych,

   f) ogrzewalnie,

   g) infrastrukturę techniczną lub infrastrukturę społeczną

   – z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego na zasadach określonych w ustawie;

5a) beneficjencie wsparcia – należy przez to rozumieć:

   a) gminę,

   b) jednoosobową spółkę gminną, której gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty

samorządowej, z wyjątkiem społecznych inicjatyw mieszkaniowych i społecznych agencji najmu, albo zadania związanego z infrastrukturą techniczną lub infrastrukturą społeczną, zwaną dalej „jednoosobową spółką gminną”,

c) związek międzygminny,

d) powiat,

e) (uchylona)

f) (uchylona)

g) organizację pozarządową, o której mowa w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2023 r. poz. 571), zwanej dalej „organizacją pozarządową”,

h) podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie

– które uzyskały finansowe wsparcie na realizację przedsięwzięcia na zasadach określonych w ustawie;

6) Banku – należy przez to rozumieć Bank Gospodarstwa Krajowego;

7) społecznej inicjatywie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć społeczną inicjatywę mieszkaniową, w rozumieniu ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2023 r. poz. 790, 1114, 1463 i 1693) oraz 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 oraz z 2022 r. poz. 807 i 2666);

7a) spółce gminnej – należy przez to rozumieć spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółkę akcyjną, w której gmina lub gminy dysponują odpowiednio ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu, niedziałającą w formie społecznej inicjatywy mieszkaniowej;

7b) społecznej agencji najmu – należy przez to rozumieć społeczną agencję najmu w rozumieniu art. 22a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa;

8) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć zasób, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;

8a) byłych mieszkaniach zakładowych – należy przez to rozumieć mieszkania stanowiące przed dniem 7 lutego 2001 r. własność przedsiębiorstw państwowych i spółek handlowych, w których Skarb Państwa był podmiotem dominującym w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2554 oraz z 2023 r. poz. 825 i 1723);

9) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię obliczoną zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;

10) finansowaniu zwrotnym – należy przez to rozumieć finansowanie zwrotne, o którym mowa w rozdziale 2a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa;

11) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane służące wykonywaniu zadań własnych gminy, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 2, 3 i 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688), lub zadań publicznych powiatu, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 6 i 12 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 107);

12) infrastrukturze społecznej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane służące wykonywaniu zadań własnych gminy, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 5, 6, 8–10 i 12 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, lub zadań publicznych powiatu, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 1–3, 7 i 8 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym;

13) poważnych szkodach dla celów środowiskowych – należy przez to rozumieć poważne szkody dla celów środowiskowych określonych w art. 9 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 z dnia 18 czerwca 2020 r. w sprawie ustanowienia ram ułatwiających zrównoważone inwestycje, zmieniającego rozporządzenie (UE) 2019/2088 (Dz. Urz. UE L 198 z 22.06.2020, str. 13, z późn. zm.[1)]), zgodnie z art. 17 tego rozporządzenia;

[1)] Zmiana wymienionego rozporządzenia została ogłoszona w Dz. Urz. UE L 156 z 09.06.2022, str. 159.

14) planie rozwojowym – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w dokumencie, o którym mowa w art. 17 ust. 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2021/241 z dnia 12 lutego 2021 r. ustanawiającego Instrument na rzecz Odbudowy i Zwiększania Odporności (Dz. Urz. UE L 57 z 18.02.2021, str. 17 oraz Dz. Urz. UE L 410 z 18.11.2021, str. 197), stanowiącym podstawę realizacji reform i inwestycji objętych wsparciem ze środków Instrumentu na rzecz Odbudowy i Zwiększania Odporności;
15) grancie MZG – należy przez to rozumieć grant na pokrycie części kosztów remontu lub przebudowy budynku mieszkalnego będącego własnością gminy lub jednoosobowej spółki gminnej albo części takiego budynku zajmowanego przez lokatora na podstawie obowiązującej umowy najmu udzielany w ramach realizacji działania „Wymiana źródeł ciepła i poprawa efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych”, w części dotyczącej budownictwa wielorodzinnego, określonego w planie rozwojowym;
16) grancie OZE – należy przez to rozumieć grant na pokrycie części kosztów zakupu, montażu lub budowy instalacji odnawialnego źródła energii, o którym mowa w art. 2 pkt 13 lit. a ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023 r. poz. 1436, 1597, 1681 i 1762), z wyłączeniem magazynu biogazu rolniczego, przyłączonej do sieci dystrybucyjnej za pośrednictwem wewnętrznej instalacji, udzielany w ramach realizacji działania „Wymiana źródeł ciepła i poprawa efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych”, w części dotyczącej budownictwa wielorodzinnego, określonego w planie rozwojowym.

Rozdział 2

Podmioty uprawnione do finansowego wsparcia, rodzaje wspieranych przedsięwzięć oraz zasady gospodarowania lokalami mieszkalnymi na wynajem utworzonymi z wykorzystaniem finansowego wsparcia, które nie wchodzą w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Art. 3. 1. Finansowego wsparcia udziela się gminie albo jednoosobowej spółce gminnej, jako beneficjentowi wsparcia, na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na:

1) budowie budynku na nieruchomości stanowiącej własność albo będącej w użytkowaniu wieczystym gminy lub jednoosobowej spółki gminnej,
2) remoncie lub przebudowie budynku niemieszkalnego przeznaczonego na pobyt ludzi, będącego własnością gminy lub jednoosobowej spółki gminnej, albo części takiego budynku,
3) remoncie lub przebudowie budynku mieszkalnego będącego własnością gminy lub jednoosobowej spółki gminnej albo części takiego budynku, jeżeli ten remont lub ta przebudowa nie dotyczy lokalu mieszkalnego zajmowanego przez lokatora na podstawie obowiązującej umowy najmu,
4) zmianie sposobu użytkowania budynku będącego własnością gminy lub jednoosobowej spółki gminnej albo części takiego budynku, wymagającej dokonania remontu lub przebudowy,
5) kupnie lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego,
6) kupnie lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego, połączonym z remontem tych lokali lub budynku mieszkalnego

– w wyniku którego zostaną utworzone lub zostaną zmodernizowane lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z uwzględnieniem art. 6 ust. 1.

2. Finansowego wsparcia w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, udziela się również na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia, w wyniku którego powstaną tymczasowe pomieszczenia.

3. Jeżeli przedmiotem finansowego wsparcia, o którym mowa w ust. 1 pkt 5 albo 6, są byłe mieszkania zakładowe, budynek mieszkalny z byłymi mieszkaniami zakładowymi albo udział we współwłasności budynku mieszkalnego, w którym znajdują się byłe mieszkania zakładowe, finansowego wsparcia udziela się pod warunkiem, że lokatorami tych mieszkań są:

1) osoby, które przed dniem 7 lutego 2001 r. były pracownikami przedsiębiorstwa państwowego lub spółki handlowej, w których Skarb Państwa był podmiotem dominującym w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;

2) zstępni, wstępni, małżonek lokatora, osoby przysposabiające lokatora i przysposobione przez niego oraz osoby, które pozostawały z lokatorem w faktycznym wspólnym pożyciu, zamieszkujące z lokatorem w chwili jego śmierci, którzy wstąpili w stosunek najmu po śmierci osób wskazanych w pkt 1.

4. Finansowego wsparcia w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, udziela się również gdy remont lub przebudowa dotyczy lokalu mieszkalnego zajmowanego przez lokatora na podstawie obowiązującej umowy najmu, jeżeli beneficjent wsparcia uzyskał premię, o której mowa w art. 11g ust. 1 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz. U. z 2023 r. poz. 2496), z tytułu realizacji przedsięwzięcia termomodernizacyjnego lub remontowego w budynku, w którym znajdują się te lokale mieszkalne, i realizuje to przedsięwzięcie łącznie z remontem lub przebudową tego lokalu.

Art. 4. 1. Finansowego wsparcia udziela się gminie, jednoosobowej spółce gminnej, związkowi międzygminnemu, organizacji pozarządowej albo podmiotom, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, jako beneficjentowi wsparcia, na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na:

1) budowie budynku na nieruchomości stanowiącej własność albo będącej w użytkowaniu wieczystym gminy, jednoosobowej spółki gminnej, związku międzygminnego, organizacji pozarządowej albo podmiotów, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie,
2) remoncie lub przebudowie budynku niemieszkalnego przeznaczonego na pobyt ludzi, będącego własnością gminy, jednoosobowej spółki gminnej, związku międzygminnego, organizacji pozarządowej albo podmiotów, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, albo części takiego budynku,
3) remoncie lub przebudowie budynku mieszkalnego będącego własnością gminy, jednoosobowej spółki gminnej, związku międzygminnego, organizacji pozarządowej albo podmiotów, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, albo

części takiego budynku, jeżeli budynek mieszkalny albo jego część nie są zamieszkane,

4) zmianie sposobu użytkowania budynku będącego własnością gminy, jednoosobowej spółki gminnej, związku międzygminnego, organizacji pozarządowej albo podmiotów, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, albo części takiego budynku, wymagającej dokonania remontu lub przebudowy

– w wyniku którego powstaną noclegownie lub schroniska dla osób bezdomnych lub nastąpi zwiększenie powierzchni użytkowej pomieszczeń noclegowych w istniejącej noclegowni lub pomieszczeń mieszkalnych w istniejącym schronisku dla osób bezdomnych.

2. Finansowego wsparcia udziela się również na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na remoncie, przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie istniejącej noclegowni, istniejącego schroniska dla osób bezdomnych lub istniejącej ogrzewalni, w wyniku których nastąpi dostosowanie noclegowni, schroniska dla osób bezdomnych lub ogrzewalni do standardów, o których mowa w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 48a ust. 14 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej.

3. Finansowego wsparcia udziela się również na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia, jeżeli w wyniku tego przedsięwzięcia powstanie ogrzewalnia, z zastrzeżeniem że w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, w budynku powstanie również noclegownia lub schronisko dla osób bezdomnych.

4. Organizacja pozarządowa oraz podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, realizują przedsięwzięcia, o których mowa w ust. 1, na nieruchomościach stanowiących ich własność lub własność gminy, jednoosobowej spółki gminnej, związku międzygminnego lub Skarbu Państwa.

5. Organizacja pozarządowa oraz podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, realizują przedsięwzięcia, o których mowa w ust. 2, na nieruchomościach stanowiących ich własność lub własność gminy, jednoosobowej spółki gminnej, związku międzygminnego lub Skarbu Państwa, albo będących przedmiotem umowy dzierżawy lub użyczenia.

Art. 5. 1. Finansowego wsparcia udziela się gminie albo związkowi międzygminnemu, jako beneficjentowi wsparcia, na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na tworzeniu lokali mieszkalnych na wynajem powstających w wyniku realizacji przez inwestora innego niż gmina albo związek międzygminny:

1) budowy budynku na nieruchomości gruntowej stanowiącej własność albo będącej w użytkowaniu wieczystym inwestora albo beneficjenta wsparcia;
2) remontu lub przebudowy:
   a) będącego własnością spółki gminnej albo społecznej inicjatywy mieszkaniowej, której jedynym albo większościowym właścicielem jest gmina, budynku albo jego części lub
   b) dzierżawionego przez społeczną agencję najmu albo będącego jej własnością, lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku innego niż mieszkalny albo części takiego budynku

   – jeżeli ten remont lub ta przebudowa nie dotyczy lokalu mieszkalnego albo budynku mieszkalnego jednorodzinnego zajmowanego przez lokatora na podstawie obowiązującej umowy najmu.

2. Warunkiem udzielenia finansowego wsparcia, o którym mowa w:

1) ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a, jest zawarcie przez gminę albo związek międzygminny umowy z inwestorem innym niż gmina albo związek międzygminny;
2) ust. 1 pkt 2 lit. b, jest:
   a) zawarcie przez gminę umowy z inwestorem, o której mowa w art. 22b ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa,
   b) określenie przez gminę kryteriów, o których mowa w art. 22e ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

3. Umowa, o której mowa w ust. 2 pkt 1, określa w szczególności:

1) udział gminy albo związku międzygminnego w kosztach tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem;
2) prawo gminy albo związku międzygminnego do wskazywania najemców lokali mieszkalnych utworzonych z wykorzystaniem finansowego wsparcia;

3) szczegółowe kryteria wskazywania przez gminę albo związek międzygminny najemców lokali mieszkalnych, zapewniające pierwszeństwo w dostępie do lokali mieszkalnych utworzonych z udziałem gminy albo związku międzygminnego osobom będącym aktualnie najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

4. W przypadku gdy umowa, o której mowa w art. 22b ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, określa zasady, o których mowa w art. 22b ust. 1 pkt 5 tej ustawy, zasad tych nie stosuje się do lokali mieszkalnych utworzonych z wykorzystaniem finansowego wsparcia.

5. Finansowe wsparcie, o którym mowa w ust. 1, stanowi rekompensatę z tytułu świadczenia usług publicznych w rozumieniu przepisów prawa Unii Europejskiej, dotyczących pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym i udzielane jest wyłącznie w przypadku spełnienia kryterium zwolnienia z wymogu zgłoszenia określonego w art. 108 ust. 3 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, o których 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).

6. Rekompensata, o której mowa w ust. 5, przysługuje wyłącznie inwestorowi świadczącemu usługę publiczną w ogólnym interesie gospodarczym, polegającą na najmie lokali mieszkalnych na warunkach określonych w art. 7a–7e.

7. Do kosztów inwestora związanych z usługą publiczną świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym zalicza się:

1) wartość brutto kosztów przedsięwzięcia, o których mowa w art. 14;
2) koszty eksploatacji i remontów lokali oraz infrastruktury utworzonej przy udziale finansowego wsparcia, związane bezpośrednio z realizacją przedsięwzięcia, ponoszone w okresie, o którym mowa w ust. 10;
3) koszty ubezpieczenia nieruchomości w trakcie realizacji przedsięwzięcia oraz w okresie, o którym mowa w ust. 10;
4) koszty dzierżawy lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych wynajmowanych osobom wskazanym przez gminę oraz

ponoszone od dnia rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. b, koszty dzierżawy budynków innych niż mieszkalne albo ich części;

5) pozostałe koszty związane ze świadczeniem usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym polegającej na najmie lokali mieszkalnych, w tym koszty prowadzenia rachunków bankowych przeznaczonych do deponowania środków z pobranych od najemców kaucji zabezpieczających pokrycie należności z tytułu najmu lokali oraz środków gromadzonych w ramach odpisów na fundusz remontowy;

6) wkład we wspólne koszty stałe inwestora w części wyliczonej na podstawie procentowego udziału powierzchni powstałej w wyniku realizowanego przedsięwzięcia w powierzchni całkowitej lokali mieszkalnych będących własnością inwestora;

7) koszty nabycia nieruchomości związanej z realizacją przedsięwzięcia, w tym nieruchomości wraz z budynkiem, w wyniku remontu lub przebudowy którego zostaną utworzone lokale mieszkalne.

8. Do kosztów nabycia nieruchomości, o której mowa w ust. 7 pkt 7, zalicza się również wartość nieruchomości, jeżeli została ona wniesiona jako wkład niepieniężny i jest przeznaczona do realizacji przedsięwzięcia. Wartość nieruchomości określa się na dzień zawarcia umowy, o której mowa w ust. 2 pkt 1, na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.[2)]).

9. Do przychodów inwestora związanych z usługą publiczną świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym zalicza się:

1) przychody z opłat czynszowych za najem lokali mieszkalnych, garaży i miejsc postojowych;

2) przychody z tytułu odsetek od zdeponowanych środków pobranych od najemców z kaucji zabezpieczających pokrycie należności z tytułu najmu lokali mieszkalnych;

3) przychody z tytułu odsetek od zdeponowanych środków gromadzonych w ramach odpisów na fundusz remontowy;

[2)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029.

4) wartość nieruchomości, jeżeli została wniesiona jako wkład niepieniężny przez jednostkę samorządu terytorialnego i jest przeznaczona do realizacji przedsięwzięcia, określoną na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

10. Okres, na jaki powierza się inwestorowi świadczenie usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, wynosi:

1) 15 lat – w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1,
2) 5 lat – w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a,
3) liczbę pełnych lat pozostających do zakończenia umowy, o której mowa w art. 22b ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa – w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. b

– licząc od dnia przekazania przez gminę albo związek międzygminny Bankowi oświadczenia inwestora, o którym mowa w art. 18 ust. 1 pkt 2.

11. Finansowe wsparcie, o którym mowa w ust. 1, nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości rekompensaty, o której mowa w ust. 5, ustalonej zgodnie z przepisami wykonawczymi wydanymi na podstawie art. 19.

12. Jeżeli przedsięwzięcie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a, zrealizowano z wykorzystaniem finansowego wsparcia oraz finansowania zwrotnego, dopuszczalną wysokość rekompensaty, o której mowa w ust. 5, ustala się dla łącznej kwoty tego wsparcia i tego finansowania, zgodnie z przepisami wykonawczymi wydanymi na podstawie art. 15b ust. 5 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

13. Bank, beneficjent wsparcia oraz inwestor przechowują przez 10 lat od dnia zakończenia okresu, o którym mowa w ust. 10, dokumenty potwierdzające zgodność przyznanej rekompensaty, o której mowa w ust. 5, z warunkami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 19.

Art. 5a. 1. W przypadku gdy inwestorem jest społeczna inicjatywa mieszkaniowa albo spółka gminna, finansowego wsparcia na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a, udziela się również, jeżeli utworzone z udziałem gminy albo związku międzygminnego, jako beneficjenta wsparcia, lokale mieszkalne zostaną wynajęte przez gminę albo związek międzygminny z prawem do podnajmowania osobom fizycznym bez zgody społecznej inicjatywy mieszkaniowej albo spółki gminnej.

2. Umowa, o której mowa w art. 5 ust. 2 pkt 1, w przypadku, o którym mowa w ust. 1, zawarta między gminą albo związkiem międzygminnym a społeczną inicjatywą mieszkaniową albo spółką gminną, określa w szczególności:

1) prawo gminy albo związku międzygminnego do najmu lokali utworzonych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z możliwością ich podnajmowania osobom fizycznym bez zgody społecznej inicjatywy mieszkaniowej albo spółki gminnej;
2) obowiązek ponoszenia przez osoby fizyczne, o których mowa w pkt 1, opłat z tytułu używania lokali, jakie ponoszą najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w gminie, na terenie której położony jest wynajmowany lokal mieszkalny.

3. Finansowego wsparcia w przypadku, o którym mowa w ust. 1, udziela się, jeżeli tworzenie lokali mieszkalnych z udziałem gminy albo związku międzygminnego nie jest realizowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego.

Art. 5b. 1. Jeżeli finansowe wsparcie, o którym mowa w art. 3, art. 5 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a i art. 5a, jest udzielane na przedsięwzięcie, w wyniku którego powstaną lokale mieszkalne, których docelową grupę najemców będą stanowić również osoby starsze w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych (Dz. U. poz. 1705), finansowe wsparcie jest udzielane także na utworzenie dodatkowych powierzchni użytkowych przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb tych osób.

2. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a, koszty związane z utrzymaniem dodatkowych powierzchni użytkowych, o których mowa w ust. 1, ponoszą najemcy w częściach równych, z uwzględnieniem art. 7c.

Art. 5c. 1. Finansowego wsparcia udziela się gminie albo związkowi międzygminnemu, jako beneficjentowi wsparcia, na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na budowie lub przebudowie infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej, zwanego dalej „przedsięwzięciem infrastrukturalnym”, jeżeli realizacja tego przedsięwzięcia jest powiązana z realizacją:

1) przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w którego kosztach gmina partycypuje finansowo w sposób określony zgodnie z art. 15a ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa;

2) przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 3 lub art. 6, realizowanego przez gminę albo jednoosobową spółkę gminną, lub przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 4, realizowanego przez gminę, jednoosobową spółkę gminną albo związek międzygminny;
3) przedsięwzięcia, w którego kosztach gmina partycypuje w sposób określony zgodnie z art. 5 ust. 3 pkt 1 lub art. 5a ust. 2 pkt 1;
4) inwestycji mieszkaniowej w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2023 r. poz. 1351 i 1463);
5) inwestycji w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt" (Dz. U. z 2023 r. poz. 1525);
6) inwestycji mieszkaniowej w rozumieniu art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 4 listopada 2022 r. o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 28) z wykorzystaniem nieruchomości, której dotyczy zgoda na udzielenie bonifikaty wyrażona na podstawie art. 12 ust. 3 pkt 4 tej ustawy.

1a. Finansowego wsparcia na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia infrastrukturalnego udziela się również powiatowi, jeżeli realizacja tego przedsięwzięcia jest powiązana z realizacją:
1) przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 6, realizowanego przez powiat;
2) inwestycji w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt", w przypadku gdy zbywcą nieruchomości jest powiat.

2. Finansowego wsparcia udziela się również gminie, związkowi międzygminnemu albo powiatowi, jako beneficjentowi wsparcia, na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia infrastrukturalnego realizowanego przez inwestora, który realizuje przedsięwzięcie albo inwestycję powiązane z przedsięwzięciem infrastrukturalnym, o których mowa w ust. 1 i 1a, lub jednoosobową spółkę gminną, której gmina przekazała realizację jednego z zadań własnych, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 2, 3, 4–6, 8–10 i 12 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, warunkiem udzielenia finansowego wsparcia:

1) gminie albo związkowi międzygminnemu jest zawarcie przez tę gminę albo ten związek międzygminny umowy z inwestorem lub jednoosobową spółką gminną,
2) powiatowi jest zawarcie przez ten powiat umowy z inwestorem

– określającej udział tej gminy, tego związku międzygminnego albo powiatu w kosztach przedsięwzięcia infrastrukturalnego.

4. Finansowe wsparcie, o którym mowa w ust. 1–2, może być udzielone jednokrotnie w zakresie przedsięwzięcia albo inwestycji powiązanych z przedsięwzięciem infrastrukturalnym, o których mowa w ust. 1 i 1a, jeżeli wniosek o finansowe wsparcie na przedsięwzięcie infrastrukturalne został złożony przed upływem 5 lat od dnia oddania do użytkowania przedsięwzięcia albo inwestycji powiązanych z przedsięwzięciem infrastrukturalnym, o których mowa w ust. 1 i 1a.

5. W przypadku gdy beneficjentem finansowego wsparcia, o którym mowa w ust. 1–2, jest gmina albo związek międzygminny, które realizują przedsięwzięcia, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, albo powiat, który realizuje przedsięwzięcie lub inwestycję, o których mowa w ust. 1a, przedsięwzięcie infrastrukturalne stanowi odrębne przedsięwzięcie w rozumieniu ustawy.

5a. W przypadku gdy przedmiotem przedsięwzięcia powiązanego z realizacją przedsięwzięcia infrastrukturalnego jest zakup byłego mieszkania zakładowego, budynku mieszkalnego z byłymi mieszkaniami zakładowymi albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego, w którym znajdują się byłe mieszkania zakładowe, finansowego wsparcia na pokrycie części kosztów tego przedsięwzięcia infrastrukturalnego udziela się, jeżeli mieszkania te pozostają lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

6. Przepisy ust. 1–5 stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej.

Art. 6. 1. Finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 3 ust. 1, udziela się również gminie, jednoosobowej spółce gminnej, powiatowi, organizacji pozarządowej albo podmiotowi wymienionemu w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, prowadzącemu działalność w zakresie pomocy społecznej, jako beneficjentowi wsparcia, jeżeli pozyskane w ten

sposób lokale mieszkalne będą służyć wykonywaniu zadań z zakresu pomocy społecznej w formie mieszkań treningowych lub wspomaganych.

2. Finansowego wsparcia w przypadku, o którym mowa w art. 5a ust. 1, udziela się również gminie, związkowi międzygminnemu albo powiatowi, jako beneficjentowi wsparcia, jeżeli tworzone z udziałem gminy, związku międzygminnego albo powiatu lokale mieszkalne będą służyć wykonywaniu zadań z zakresu pomocy społecznej, w formie mieszkań chronionych, a budynek położony jest lub ma powstać na nieruchomości stanowiącej własność albo będącej w użytkowaniu wieczystym strony umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 pkt 1. Przepisy art. 5a ust. 2 pkt 1 oraz ust. 3 stosuje się odpowiednio.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, finansowego wsparcia udziela się pod warunkiem:

1) zawarcia przez gminę, związek międzygminny lub powiat ze społeczną inicjatywą mieszkaniową albo spółką gminną umowy przewidującej w szczególności prawo gminy, związku międzygminnego lub powiatu do najmu lokali mieszkalnych utworzonych z udziałem gminy, związku międzygminnego lub powiatu z prawem do wykorzystywania lokali bez zgody społecznej inicjatywy mieszkaniowej albo spółki gminnej w celu prowadzenia mieszkań treningowych lub wspomaganych;
2) zobowiązania się przez gminę, związek międzygminny lub powiat do wykorzystywania lokali w celu prowadzenia mieszkań treningowych lub wspomaganych w rozumieniu przepisów o pomocy społecznej;
3) zobowiązania się przez gminę, związek międzygminny lub powiat, że osoby korzystające z pomocy w formie mieszkań treningowych lub wspomaganych wnosić będą opłaty z tytułu używania lokalu, ustalone w sposób określony w przepisach o pomocy społecznej.

4. (uchylony)

5. Powiat, organizacja pozarządowa, o której mowa w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, albo podmiot wymieniony w art. 3 ust. 3 tej ustawy, prowadzący działalność w zakresie pomocy społecznej, realizuje przedsięwzięcia, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1–4, na nieruchomościach stanowiących własność powiatu, gminy, jednoosobowej spółki gminnej, Skarbu Państwa, organizacji pozarządowej, o której mowa w art. 3 ust. 2

ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, lub podmiotu wymienionego w art. 3 ust. 3 tej ustawy, prowadzącemu działalność w zakresie pomocy społecznej.

Art. 6a. (uchylony)

Dodany art. 6aa wejdzie z dn. 1.01.2025 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 2456).

<Art. 6aa. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1 oraz w art. 5 ust. 1 pkt 1, finansowego wsparcia udziela się, jeżeli wartość wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP w budynku powstałym w ramach przedsięwzięcia nie przekracza 52 kWh/(m^2·rok).>

Art. 6b. W lokalach mieszkalnych utworzonych z wykorzystaniem finansowego wsparcia w ramach przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 art. 5, art. 5a i art. 6, należy zainstalować:

1) wannę lub kabinę natryskową – w łazience,
2) umywalkę – w łazience,
3) miskę ustępową – w łazience lub wydzielonym ustępie,
4) zlewozmywak,
5) czteropaleniskową kuchenkę gazową lub na inne paliwo, lub równoważną użytkowo kuchenkę elektryczną

– z wyłączeniem lokali pozyskanych w ramach przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6, jeżeli przedmiotem zakupu jest byłe mieszkanie zakładowe, budynek mieszkalny z byłymi mieszkaniami zakładowymi albo udział we współwłasności budynku mieszkalnego, w którym znajdują się byłe mieszkania zakładowe.

Art. 6c. (uchylony)

Art. 6d. Jeżeli przedsięwzięcie, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 3, art. 4 ust. 1 pkt 3 lub art. 5 ust. 1 pkt 2, dotyczy lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku wspólnoty mieszkaniowej, a beneficjent wsparcia lub inwestor w dniu rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia nie posiada większości udziałów w nieruchomości wspólnej, przepisów art. 35a–35c ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270, z późn. zm.[3)]) nie stosuje się.

[3)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1273, 1407, 1429, 1641, 1693 i 1872.

Art. 7. 1. Finansowe wsparcie nie przysługuje na dofinansowanie tych kosztów przedsięwzięcia, które są współfinansowane ze środków Unii Europejskiej, z wyjątkiem art. 13b i art. 13c oraz art. 11h ust. 1 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków.

2. Finansowe wsparcie nie przysługuje na pokrycie kosztów przedsięwzięcia, na które została udzielona premia, o której mowa w art. 11g ust. 1 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków.

Art. 7a. 1. Lokal mieszkalny utworzony z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1, inwestor inny niż gmina albo związek międzygminny wynajmuje osobie fizycznej, jeżeli:

1) osoba ta oraz osoby zgłoszone z nią do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości;
2) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego tej osoby fizycznej w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, nie przekracza:
   a) 75% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
   b) 105% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
   c) 145% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
   d) 170% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
   e) 170% w gospodarstwie domowym większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 35% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym

   – iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, oraz współczynnika 1,4.

2. Wysokość przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwach za ubiegły rok ustala się na podstawie obwieszczenia Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wydanego na podstawie art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

3. Osoba fizyczna, o której mowa w ust. 1, składa gminie albo związkowi międzygminnemu deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz oświadczenie o braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości. W deklaracji uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu jej składania.

4. Za dochód, o którym mowa w ust. 3, uważa się dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335).

5. Deklarację oraz oświadczenie, o których mowa w ust. 3, składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia. Składający deklarację oraz oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nich klauzuli o następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”. Klauzula ta zastępuje pouczenie o odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

6. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa udostępnia wzór deklaracji, o której mowa w ust. 3, w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego tego ministra.

7. W przypadku gdy lokal mieszkalny, o którym mowa w ust. 1, został utworzony w wyniku przedsięwzięcia realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, przy wyborze najemcy stosuje się warunki określone w art. 7a ust. 1.

8. Utworzenie przez inwestora będącego społeczną inicjatywą mieszkaniową lokalu mieszkalnego z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1, nie wyklucza zawarcia z osobą fizyczną, o której mowa w ust. 1, umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, o której mowa w art. 29a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

Art. 7b. 1. W przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2, umowa najmu lokalu mieszkalnego utworzonego z udziałem gminy albo związku międzygminnego może być zawarta wyłącznie na czas oznaczony, nie krótszy niż 5 lat.

2. W przypadku wygaśnięcia umowy najmu, o której mowa w ust. 1, inwestor na wniosek dotychczasowego najemcy zawiera z nim kolejną umowę najmu, jeżeli spełnia on warunki określone w art. 7a ust. 1. Do wniosku dołącza się wydane przez gminę albo związek międzygminny zaświadczenie potwierdzające spełnianie tych warunków. Przepisy art. 7a ust. 2–7 stosuje się.

3. Gmina albo związek międzygminny, najpóźniej w terminie dwóch miesięcy przed dniem wygaśnięcia umowy najmu, o której mowa w ust. 1, lub kolejnej umowy najmu, o której mowa w ust. 2, informuje dotychczasowego najemcę o konieczności złożenia wniosku o zawarcie kolejnej umowy najmu oraz uzyskania zaświadczenia, o którym mowa w ust. 2.

Art. 7c. 1. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1, czynsz za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego utworzonego z udziałem gminy albo związku międzygminnego nie może przekraczać, w skali roku, 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej zgodnie z art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. W przypadku gdy wysokość finansowego wsparcia udzielanego na pokrycie kosztów przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1–2 oraz pkt 4–6, w art. 5 ust. 1 pkt 1 oraz w art. 5a ust. 1 w przypadku, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1, w wyniku którego zostanie utworzony lokal mieszkalny, stanowi co najmniej:

1) 45% tych kosztów – stawka czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej tego lokalu nie może przekroczyć w skali roku 3,5%,
2) 60% tych kosztów – stawka czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej tego lokalu nie może przekroczyć w skali roku 3%,
3) 75% tych kosztów – stawka czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej tego lokalu nie może przekroczyć w skali roku 2,5%,
4) 90% tych kosztów – stawka czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej tego lokalu nie może przekroczyć w skali roku 2%

– wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej zgodnie z art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. W przypadku gdy finansowego wsparcia udzielano na pokrycie kosztów przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 3, w art. 5 ust. 1 pkt 2 lub w art. 5a ust. 1 w przypadku, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2, stawka czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej tego lokalu nie może przekroczyć w skali roku 5% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej zgodnie z art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

4. Jeżeli wartość odtworzeniowa lokalu będąca podstawą ustalenia stawki czynszu zgodnie z ust. 1–3 jest niższa niż koszt utworzenia albo modernizacji lokalu mieszkalnego uwzględniający wartość nieruchomości, maksymalną stawkę czynszu, o której mowa w ust. 1–3, ustala się na podstawie kosztu utworzenia albo modernizacji lokalu mieszkalnego. Wynajmujący informuje najemcę o tych kosztach.

5. W przypadku gdy ustalona na podstawie art. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stawka czynszu dla lokalu mieszkalnego przekracza limit określony w ust. 2 albo 3, a lokal ten utworzono albo zmodernizowano w ramach przedsięwzięcia, na pokrycie kosztów którego udzielono finansowego wsparcia, przy wynajmie i podnajmie tego lokalu gmina może stosować stawkę ustaloną na podstawie art. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, z tym że środki stanowiące 80% różnicy między wpływami z czynszu ustalonego zgodnie z tą stawką a stawką ustaloną zgodnie z limitem określonym w ust. 2 albo 3 oraz odsetki uzyskane od tych środków gmina przeznacza na realizację przedsięwzięć, o których mowa w art. 1 pkt 1, lub zwraca do Funduszu Dopłat.

6. Do dnia przeznaczenia na realizację przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 1 pkt 1, lub zwrotu do Funduszu Dopłat środków, o których mowa w ust. 5, gmina albo związek międzygminny gromadzi te środki na wydzielonym rachunku bankowym. Otwarcie rachunku następuje nie później niż po upływie 3 miesięcy od dnia uzyskania środków podlegających gromadzeniu na tym rachunku.

Art. 7d. Przepisy art. 7a–7c stosuje się również do lokali mieszkalnych utworzonych w wyniku przedsięwzięć realizowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego.

Art. 7e. Lokale mieszkalne utworzone z udziałem gminy albo związku międzygminnego w przypadku, gdy z realizacją przedsięwzięcia było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność przed upływem 15 lat, licząc od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia.

Art. 7f. W sprawach nieuregulowanych w zakresie najmu lokali mieszkalnych, utworzonych z udziałem gminy albo związku międzygminnego w przypadku, gdy z realizacją przedsięwzięcia było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2, stosuje się przepisy rozdziału 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, 1615, 1890 i 1933) o najmie lokalu.

Rozdział 2a

Zasób projektów dotyczących budowy budynków, w których są tworzone lokale mieszkalne

Art. 7g. 1. W celu ułatwienia realizacji przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1 oraz art. 5 ust. 1 pkt 1, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może tworzyć i uzupełniać zasób projektów architektoniczno-budowlanych lub projektów technicznych budynków, w których są tworzone lokale mieszkalne.

2. Zasób projektów, o których mowa w ust. 1, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa tworzy i uzupełnia przez nabywanie w drodze konkursów, o których mowa w art. 7 pkt 8 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1605 i 1720), praw autorskich do projektów architektoniczno-budowlanych lub projektów technicznych.

3. Zarządzanie zasobem projektów, o których mowa w ust. 1, w tym zarządzanie prawami autorskimi do projektów architektoniczno-budowlanych i projektów technicznych, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa powierza Bankowi. Powierzenia dokonuje się w drodze umowy.

4. Zarządzanie zasobem projektów, o których mowa w ust. 1, obejmuje w szczególności:

1) udostępnianie wizualizacji i opisów wchodzących do zasobu projektów architektoniczno-budowlanych na stronie internetowej Banku lub w tworzonych katalogach;
2) przechowywanie wchodzących do zasobu projektów architektoniczno--budowlanych i projektów technicznych w wersji papierowej lub elektronicznej.

5. Koszty tworzenia, uzupełniania i zarządzania zasobem projektów, o których mowa w ust. 1, są pokrywane ze środków Funduszu Dopłat.

Art. 7h. 1. Na wniosek gminy, jednoosobowej spółki gminnej albo społecznej inicjatywy mieszkaniowej Bank udostępnia z zasobu projektów, o których mowa w art. 7g ust. 1, wskazany we wniosku projekt architektoniczno-budowlany lub projekt techniczny i udziela tym podmiotom nieodpłatnie prawa do korzystania z praw autorskich do tego projektu. Przepisu art. 61 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2509) nie stosuje się.

2. We wniosku, o którym mowa w ust. 1, wskazuje się:

1) wchodzący w skład zasobu projektów, o których mowa w art. 7g ust. 1, projekt architektoniczno-budowlany lub projekt techniczny podlegający wykorzystaniu;
2) miejsce realizacji przedsięwzięcia.

3. Prawo do korzystania z praw autorskich udzielone na wniosek, o którym mowa w ust. 1:

1) gminie albo jednoosobowej spółce gminnej uprawnia do ich eksploatacji wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1,
2) społecznej inicjatywie mieszkaniowej uprawnia do ich eksploatacji wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1

– w miejscu wskazanym we wniosku, o którym mowa w ust. 1.

Art. 7i. 1. W przypadku gdy realizacja przedsięwzięcia, na które udzielono finansowego wsparcia, następuje z wykorzystaniem praw autorskich do projektu architektoniczno-budowlanego lub projektu technicznego wchodzącego w skład zasobu projektów, o którym mowa w art. 7g ust. 1, Bank wypłaca twórcy tego

projektu wynagrodzenie w wysokości 10 zł za każdy 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych tworzonych w ramach tego przedsięwzięcia.

2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, jest wypłacane do dnia 31 grudnia roku, w którym finansowego wsparcia udzielono na realizację przedsięwzięcia, o którym mowa w ust. 1.

Rozdział 3

Zasady udzielania i rozliczania finansowego wsparcia

Art. 8. 1. Finansowe wsparcie udzielane jest z Funduszu Dopłat przez Bank na wniosek beneficjenta wsparcia. Beneficjent wsparcia może upoważnić inwestora do złożenia wniosku o finansowe wsparcie.

1a. Wniosek o finansowe wsparcie zawiera dane wnioskodawcy, dane inwestora, informacje o realizowanym przedsięwzięciu, w tym o jego rodzaju, lokalizacji, charakterystyce i kosztach, oraz informacje o rodzaju i wielkości zasobu powstającego w wyniku jego realizacji.

2. Wniosek o finansowe wsparcie składa się za pomocą środków komunikacji elektronicznej przez elektroniczną skrzynkę podawczą Banku, o której mowa w art. 3 pkt 17 ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2023 r. poz. 57, 1123, 1234 i 1703).

3. Wnioski o finansowe wsparcie rozpatruje się zgodnie z kolejnością wpływu, z uwzględnieniem art. 8b ust. 12. Za moment wpływu wniosku uznaje się datę i godzinę wprowadzenia albo przeniesienia dokumentu elektronicznego do systemu teleinformatycznego Banku 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. W przypadku wniosku uzupełnianego w trybie ust. 5 kolejność wpływu ustala się zgodnie z momentem wpływu uzupełnionego wniosku.

3a. Na wniosek beneficjenta wsparcia, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może udzielić Bankowi rekomendacji priorytetowego rozpatrzenia wniosku o finansowe wsparcie złożonego przez tego beneficjenta wsparcia. Objęty

rekomendacją wniosek o finansowe wsparcie Bank rozpatruje poza kolejnością, o której mowa w ust. 3.

3b. Rekomendacji, o której mowa w ust. 3a, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może udzielić, jeżeli realizacja przedsięwzięcia objętego wnioskiem o finansowe wsparcie jest uzasadniona:

1) wpływem tego przedsięwzięcia na realizację zasady zrównoważonego rozwoju lub
2) priorytetowym znaczeniem realizacji tego przedsięwzięcia dla zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności lub
3) powiązaniem tego przedsięwzięcia z realizacją innych przedsięwzięć lub realizacją infrastruktury społecznej.

4. W terminie 30 dni od dnia wpływu wniosku o finansowe wsparcie Bank sprawdza, czy przedsięwzięcie jest zgodne z art. 3–6, art. 6b, art. 7, art. 13 oraz art. 14–16.

5. W przypadku gdy przedsięwzięcie jest niezgodne z art. 3–6, art. 6b, art. 7, art. 13 lub art. 14–16, Bank wzywa wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku o finansowe wsparcie, wskazując zakres tego uzupełnienia, oraz wyznacza termin na uzupełnienie nie dłuższy niż 30 dni od dnia doręczenia wezwania.

6. W terminie 30 dni od dnia wpływu uzupełnionego wniosku o finansowe wsparcie Bank ponownie sprawdza, czy przedsięwzięcie jest zgodne z art. 3–6, art. 6b, art. 7, art. 13 oraz art. 14–16.

7. Wniosek o finansowe wsparcie:

1) na przedsięwzięcie niezgodne z art. 3–6, art. 6b, art. 7, art. 13 lub art. 14–16,
2) nieuzupełniony w terminie, o którym mowa w ust. 5

– pozostawia się bez rozpatrzenia.

8. Bank informuje wnioskodawcę o pozostawieniu wniosku o finansowe wsparcie bez rozpatrzenia, wskazując przyczynę.

9. Wniosek o finansowe wsparcie na przedsięwzięcie, które jest zgodne z art. 3–6, art. 6b, art. 7, art. 13 oraz art. 14–16, Bank kwalifikuje do udzielenia finansowego wsparcia.

Art. 8a. 1. Wnioski o finansowe wsparcie Bank kwalifikuje do udzielenia finansowego wsparcia od dnia następującego po dniu ogłoszenia w danym roku

komunikatu, o którym mowa w art. 8b ust. 3, do dnia 30 września tego roku, przy zachowaniu terminów wynikających z art. 8 ust. 3–6.

1a. Wnioski o finansowe wsparcie przyznawane wraz z grantem MZG i grantem OZE Bank kwalifikuje do udzielenia finansowego wsparcia wraz z tym grantem do dnia 30 czerwca 2026 r.

2. W terminie do 15. dnia miesiąca następującego po danym kwartale Bank ogłasza w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej listę zakwalifikowanych wniosków o finansowe wsparcie.

Art. 8b. 1. Finansowe wsparcie jest udzielane w danym roku do łącznej wysokości środków budżetu państwa zaplanowanych na dany rok na zasilenie Funduszu Dopłat z przeznaczeniem na sfinansowanie wypłat finansowego wsparcia oraz wolnych środków tego funduszu z wyłączeniem środków, o których mowa w art. 5 ust. 2 pkt 4d ustawy z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 1352).

2. Do dnia 30 czerwca danego roku finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięć, o których mowa w:

1) art. 3, art. 4 i art. 5a, z wyjątkiem przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6, w przypadku, o którym mowa w art. 13 ust. 1 pkt 4 – udziela się do wysokości 40%,
2) art. 5 ust. 1 pkt 1 – udziela się do wysokości 35%,
3) art. 5 ust. 1 pkt 2 – udziela się do wysokości 15%,
3a) art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6, w przypadku, o którym mowa w art. 13 ust. 1 pkt 4 – udziela się do wysokości 5%,
4) art. 5c – udziela się do wysokości 5%

– łącznej wysokości środków, o których mowa w ust. 1.

3. Do dnia 31 stycznia danego roku Bank ogłasza w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej komunikat o łącznej wysokości środków, o których mowa w ust. 1.

4. W przypadku gdy łączna kwota wynikająca z wniosków o finansowe wsparcie zakwalifikowanych do udzielenia finansowego wsparcia w danym roku osiągnie równowartość łącznej wysokości środków, o których mowa w ust. 1, Bank wstrzymuje kwalifikację wniosków o finansowe wsparcie.

5. W przypadku gdy do dnia 30 czerwca danego roku kwota wynikająca z zakwalifikowanych w danym roku wniosków o finansowe wsparcie na przedsięwzięcia, o których mowa w:

1) art. 3, art. 4 lub art. 5a, z wyjątkiem przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6, osiągnie wysokość, o której mowa w ust. 2 pkt 1,
2) art. 5 ust. 1 pkt 1, osiągnie wysokość, o której mowa w ust. 2 pkt 2,
3) art. 5 ust. 1 pkt 2, osiągnie wysokość, o której mowa w ust. 2 pkt 3,
3a) art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6, w przypadku, o którym mowa w art. 13 ust. 1 pkt 4, osiągnie wartość, o której mowa w ust. 2 pkt 3a,
4) art. 5c, osiągnie wysokość, o której mowa w ust. 2 pkt 4

– Bank wstrzymuje kwalifikację wniosków o finansowe wsparcie danego rodzaju przedsięwzięć.

6. W przypadkach, o których mowa w ust. 4 lub 5, Bank ogłasza w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej komunikat o wstrzymaniu kwalifikacji wniosków o finansowe wsparcie lub wniosków o finansowe wsparcie danego rodzaju przedsięwzięć.

7. Jeżeli kwota finansowego wsparcia wynikająca z rozpatrywanego wniosku o finansowe wsparcie jest wyższa niż łączna wysokość środków, o których mowa w ust. 1, Bank za zgodą beneficjenta wsparcia kwalifikuje ten wniosek w zakresie pozwalającym na udzielenie finansowego wsparcia w danym roku do łącznej wysokości środków, o których mowa w ust. 1. W takim przypadku wniosek o finansowe wsparcie w pozostałym zakresie jest kwalifikowany do udzielenia finansowego wsparcia w roku następnym.

8. Przepis ust. 7 stosuje się również w przypadkach, o których mowa w ust. 5, z tym że wniosek o finansowe wsparcie w pozostałym zakresie jest kwalifikowany do udzielenia finansowego wsparcia od dnia 1 lipca danego roku, jeżeli w Funduszu Dopłat znajdują się wolne środki lub nie zostały wykorzystane środki budżetowe zaplanowane na ten rok.

9. Wnioski o finansowe wsparcie niezakwalifikowane z powodu osiągnięcia łącznej wysokości środków w danym roku, o których mowa w ust. 1, Bank kwalifikuje do udzielenia finansowego wsparcia w roku następnym w pierwszej kolejności.

10. Wnioski o finansowe wsparcie będące w trakcie rozpatrywania w momencie osiągnięcia łącznej wysokości środków w danym roku, o których mowa w ust. 1, Bank kwalifikuje do udzielenia finansowego wsparcia w roku następnym – po uprzednim zakwalifikowaniu wniosków, o których mowa w ust. 9. Przepisy art. 8 ust. 4–9 stosuje się.

11. Wnioski o finansowe wsparcie będące w dniu 30 czerwca danego roku w trakcie rozpatrywania Bank kwalifikuje do udzielenia finansowego wsparcia od dnia 1 lipca danego roku w pierwszej kolejności. Przepisy art. 8 ust. 4–9 stosuje się.

12. Wnioski o finansowe wsparcie niezakwalifikowane do dnia 30 czerwca danego roku z powodu osiągnięcia wysokości środków, o których mowa w ust. 2, Bank kwalifikuje do udzielenia finansowego wsparcia od dnia 1 lipca danego roku – po uprzednim zakwalifikowaniu wniosków, o których mowa w ust. 11.

13. W przypadku gdy po ogłoszeniu w danym roku komunikatu, o którym mowa w ust. 6, a przed dniem 30 września tego roku zostaną uwolnione znajdujące się w Funduszu Dopłat środki, Bank wznawia kwalifikację wniosków o finansowe wsparcie, z uwzględnieniem ust. 7.

Art. 9. (uchylony)

Art. 10. (uchylony)

Art. 11. (uchylony)

Art. 12. 1. Bank udziela finansowego wsparcia na podstawie umowy z beneficjentem wsparcia, która określa w szczególności cel, na jaki jest udzielane finansowe wsparcie, kwotę finansowego wsparcia, termin, w jakim nastąpi uruchomienie finansowego wsparcia, oraz wskazuje kwartał przewidywanej wypłaty oraz termin i sposób udokumentowania zakończenia realizacji przedsięwzięcia.

2. Środki budżetu państwa przekazywane są do Funduszu Dopłat w terminie umożliwiającym wypłatę, na rachunek beneficjenta wsparcia, środków finansowego wsparcia, zgodnie z postanowieniami umowy, o której mowa w ust. 1.

Art. 12a. 1. Bank w okresach kwartalnych, w terminie do końca miesiąca następującego po każdym kwartale, informuje ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa oraz ministra właściwego do spraw finansów publicznych o udzielonym finansowym

wsparciu oraz finansowym wsparciu możliwym do udzielenia w związku z rozpatrywanymi przez Bank wnioskami o finansowe wsparcie.

2. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzory formularzy, na których Bank przekazuje informacje, o których mowa w ust. 1, mając na względzie umożliwienie monitorowania i kontrolowania udzielonego wsparcia, w celu zapewnienia prawidłowego planowania wydatków budżetu państwa na zasilenie Funduszu Dopłat z przeznaczeniem na finansowe wsparcie, efektywności wykorzystania środków Funduszu Dopłat oraz czytelności przekazywanych informacji.

Art. 13. 1. Wysokość finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięcia nie może przekroczyć:

[1) 35% kosztów przedsięwzięcia – w przypadku, gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 pkt 1, przy czym udział gminy lub związku międzygminnego w części przekraczającej 25% kosztów przedsięwzięcia pokrywany jest do wysokości odpowiadającej wartości prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego gruntu będącego we władaniu inwestora, na którym realizowane jest przedsięwzięcie;]

<1) 45% kosztów przedsięwzięcia – w przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2, przy czym udział gminy lub związku międzygminnego w części przekraczającej 35% kosztów przedsięwzięcia jest pokrywany do wysokości odpowiadającej wartości prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego gruntu będącego we władaniu inwestora, na którym jest realizowane przedsięwzięcie;>

Nowe brzmienie pkt 1 w ust. 1 w art. 13 wejdzie w życie 1.01.2025 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 2456).

2) 50% kosztów przedsięwzięcia – w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6 innych niż wskazane w pkt 4, oraz w przypadkach, o których mowa w ust. 4;

3) 80% kosztów przedsięwzięcia – w przypadkach, o których mowa w:

a) art. 3 ust. 1 pkt 1–4 oraz ust. 2,

b) art. 4 ust. 1 i 2,

c) art. 5 ust. 1 pkt 1 – w przypadku, o którym mowa w art. 5a ust. 1 oraz art. 6 ust. 3 pkt 1;

4) 95% kosztów przedsięwzięcia – w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6, jeżeli przedmiotem zakupu jest byłe mieszkanie zakładowe, budynek mieszkalny z byłymi mieszkaniami zakładowymi albo udział we współwłasności budynku mieszkalnego, w którym się znajdują byłe mieszkania zakładowe;
5) 80% kosztów przedsięwzięcia – w przypadku, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b, pod warunkiem że do zakończenia umowy, o której mowa w art. 22b ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, pozostały co najmniej 4 pełne lata;
6) 60% kosztów przedsięwzięcia – w przypadku, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b, pod warunkiem że do zakończenia umowy, o której mowa w art. 22b ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, pozostało mniej niż 4 lata;
7) 40% kosztów przedsięwzięcia – w przypadku, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b, pod warunkiem że do zakończenia umowy, o której mowa w art. 22b ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, pozostało mniej niż 3 lata.

1a. Jeżeli przedsięwzięcie obejmuje koszty, do których mają zastosowanie określone w ust. 1 różne limity wysokości finansowego wsparcia w kosztach przedsięwzięcia, wysokość finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięcia nie może przekroczyć:

1) 35% kosztów przedsięwzięcia – w przypadku, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1, z wyjątkiem przypadków, o których mowa w art. 5a ust. 1 i art. 6 ust. 3 pkt 1, przy czym udział gminy lub związku międzygminnego w części przekraczającej 25% kosztów przedsięwzięcia pokrywany jest do wysokości odpowiadającej wartości prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego gruntu będącego we władaniu inwestora, na którym realizowane jest przedsięwzięcie;
2) 50% kosztów przedsięwzięcia – w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6, jeżeli przedmiotem zakupu nie jest byłe mieszkanie zakładowe, budynek mieszkalny z byłymi mieszkaniami zakładowymi albo udział we współwłasności budynku mieszkalnego, w którym się znajdują byłe mieszkania zakładowe.

3) (uchylony)

2. (uchylony)

3. Koszty, o których mowa w ust. 1 i 1a, są kosztami uwzględniającymi podatek od towarów i usług, o ile inwestorowi na podstawie odrębnych przepisów nie przysługuje prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego związanego z tym przedsięwzięciem lub zwrotu tego podatku.

4. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r. poz. 485 oraz z 2023 r. poz. 28 i 1688), lub przedsięwzięć, w ramach których nie mniej niż 5% lokali mieszkalnych będzie przeznaczonych dla rodzin z dziećmi posiadającymi 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 2023 r. poz. 1923), wysokość finansowego wsparcia, o którym mowa w ust. 1, podwyższa się o 5 punktów procentowych, z wyłączeniem przedsięwzięć realizowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego oraz przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6, jeżeli przedmiotem zakupu jest byłe mieszkanie zakładowe, budynek mieszkalny z byłymi mieszkaniami zakładowymi albo udział we współwłasności budynku mieszkalnego, w którym znajdują się byłe mieszkania zakładowe.

5. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 4, wysokość finansowego wsparcia, o którym mowa w ust. 1, podwyższa się o 10 punktów procentowych, jeżeli budynek jest wpisany do rejestru zabytków lub znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków.

6. Wysokość finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięcia infrastrukturalnego jest równa iloczynowi 10% kosztów przedsięwzięcia infrastrukturalnego oraz liczby przedsięwzięć lub inwestycji, powiązanych z przedsięwzięciem infrastrukturalnym, o których mowa w art. 5c ust. 1, przy czym wysokość tego wsparcia nie może przekroczyć sumy:

1) wysokości partycypacji gminy w kosztach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego – w przypadku, o którym mowa w art. 5c ust. 1 pkt 1;
2) 50% kosztów przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 3, art. 4 lub art. 6 – w przypadku, o którym mowa w art. 5c ust. 1 pkt 2 i ust. 1a pkt 1;

3) wysokości udziału gminy albo związku międzygminnego w kosztach przedsięwzięcia – w przypadku, o którym mowa w art. 5c ust. 1 pkt 3;
4) iloczynu 20% średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w rozumieniu art. 2 pkt 14 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, obliczonego dla danej gminy według stanu na dzień złożenia wniosku o wsparcie na realizację przedsięwzięcia infrastrukturalnego, oraz powierzchni użytkowej mieszkań w rozumieniu art. 2 pkt 8 tej ustawy – w przypadku, o którym mowa w art. 5c ust. 1 pkt 4;
5) ceny nieruchomości zbytej przez gminę na zasadach określonych w ustawie z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt" – w przypadku, o którym mowa w art. 5c ust. 1 pkt 5 i ust. 1a pkt 2;
6) 1/3 ceny nieruchomości zbytej przez gminę na zasadach określonych w rozdziale 3 ustawy z dnia 4 listopada 2022 r. o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych – w przypadku, o którym mowa w art. 5c ust. 1 pkt 6.

7. Wysokość finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięcia infrastrukturalnego nie może przekroczyć 10 000 000 zł.

8. W przypadku wzrostu kosztów przedsięwzięcia, na które udzielono finansowego wsparcia, kwota finansowego wsparcia określona w umowie, o której mowa w art. 12 ust. 1, podlega aktualizacji, jednak nie więcej niż o wartość 20% kosztów przedsięwzięcia, na podstawie których kwotę tę określono.

9. Aktualizacji, o której mowa w ust. 8, dokonuje się na wniosek beneficjenta wsparcia złożony do Banku przed dniem przedłożenia rozliczenia, o którym mowa w art. 18 ust. 1 pkt 1.

10. Do wniosku, o którym mowa w ust. 9, stosuje się:
1) przepisy art. 8 ust. 1–3 i 8 oraz art. 8b ust. 1, 4, 6 i 7;
2) odpowiednio przepisy art. 8 ust. 4–7 i 9 oraz art. 8a, z tym że wniosek jest kwalifikowany do udzielenia finansowego wsparcia od dnia 1 lipca danego roku, a terminy określone w art. 8 ust. 4–6 wynoszą 14 dni.

11. Aktualizacji, o której mowa w ust. 8, dokonuje się raz, w formie aneksu do umowy, o której mowa w art. 12 ust. 1.

Art. 13a. (uchylony)

Art. 13b. 1. W przypadku gdy beneficjent wsparcia otrzymał prawo do grantu, o którym mowa w art. 11h ust. 1 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków, wraz z finansowym wsparciem udziela się mu grantu MZG w wysokości 30% kosztów przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 3 ust. 4.

2. Grantu MZG udziela się, jeżeli przedsięwzięcie nie wyrządza poważnych szkód dla celów środowiskowych.

3. Oceny spełniania warunku, o którym mowa w ust. 2, Bank dokonuje z uwzględnieniem art. 19 ust. 3 lit. d rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2021/241 z dnia 12 lutego 2021 r. ustanawiającego Instrument na rzecz Odbudowy i Zwiększania Odporności (Dz. Urz. UE L 57 z 18.02.2021, str. 17, z późn. zm.[4)]).

4. Koszty, o których mowa w ust. 1, nie uwzględniają podatku od towarów i usług.

5. Grant MZG jest udzielany na wniosek składany do dnia 31 marca 2026 r. łącznie z wnioskiem o finansowe wsparcie przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 3, w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 4.

6. Do wniosku o grant MZG oraz do oceny spełnienia warunku, o którym mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepis art. 8.

7. Do wniosku o grant MZG dołącza się informacje dotyczące sposobu sporządzenia projektu oraz planowanego wykorzystania wyrobów budowlanych.

Art. 13c. 1. W przypadku gdy przedsięwzięcie, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a lub art. 5a ust. 1, spełniające warunek, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a, obejmuje zakup, montaż lub budowę instalacji odnawialnego źródła energii, o którym mowa w art. 2 pkt 13 lit. a ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, z wyłączeniem magazynu biogazu rolniczego, przyłączonej do sieci dystrybucyjnej za pośrednictwem wewnętrznej

[4)] Zmiana wymienionego rozporządzenia została ogłoszona w Dz. Urz. UE L 410 z 18.11.2021, str. 197.

instalacji, wraz z finansowym wsparciem udziela się grantu OZE na pokrycie 50% kosztów tej instalacji, jednak nie więcej niż 5% kosztów całego przedsięwzięcia.

2. Grantu OZE udziela się, jeżeli przedsięwzięcie nie wyrządza poważnych szkód dla celów środowiskowych.

3. Oceny spełniania warunku, o którym mowa w ust. 2, Bank dokonuje z uwzględnieniem art. 19 ust. 3 lit. d rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2021/241 z dnia 12 lutego 2021 r. ustanawiającego Instrument na rzecz Odbudowy i Zwiększania Odporności.

4. Koszty, o których mowa w ust. 1, nie uwzględniają podatku od towarów i usług.

5. Grant OZE jest udzielany na wniosek składany łącznie z wnioskiem o finansowe wsparcie przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a lub art. 5a ust. 1, spełniającego warunek, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a, składany do dnia 31 marca 2026 r.

6. Do wniosku o grant OZE oraz do oceny spełnienia warunku, o którym mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy art. 8 ust. 2–9.

7. Do wniosku o grant OZE dołącza się informacje o kosztach zakupu, montażu lub budowie instalacji odnawialnego źródła energii oraz informacje dotyczące sporządzonej dokumentacji.

Art. 13d. W przypadku, o którym mowa w art. 13c, gdy z realizacją przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a, związane było zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 pkt 1:

1) kwota grantu OZE stanowi rekompensatę z tytułu świadczenia usług publicznych w rozumieniu przepisów prawa Unii Europejskiej;
2) łączna wysokość finansowego wsparcia i grantu OZE nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości rekompensaty ustalonej zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 19; przepis art. 5 ust. 12 stosuje się.

Art. 14. 1. Do kosztów przedsięwzięcia zalicza się:

1) w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1–4, art. 4 oraz art. 5c:
   a) koszty materiałów i robót budowlanych niezbędnych do realizacji przedsięwzięcia, w tym koszty wykonania:
      – przyłączy technicznych,

– obiektów i urządzeń związanych z budynkiem, w tym placów zabaw, śmietników, ogrodzeń, stanowisk postojowych, garaży znajdujących się w budynkach mieszkalnych i wielopoziomowych, placów pod śmietniki, przejazdów (dróg wewnętrznych) wraz z niezbędnymi zjazdami z drogi publicznej, również w sytuacji, kiedy zjazdy te są wykonywane zgodnie z odrębnymi przepisami poza nieruchomością stanowiącą własność albo będącą w użytkowaniu wieczystym inwestora,

b) koszty wykonania czynności specjalistycznych, w tym koszty:
– projektowania,
– niezbędnych badań i ekspertyz technicznych,
– powierzenia pełnienia funkcji inwestora zastępczego,
– nadzoru i kierowania budową,
– rozliczania robót budowlanych,

c) koszty przygotowania terenu,

d) koszty wykonania niezbędnego uzbrojenia terenu;

2) w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6, innych niż wskazane w pkt 2a:

a) cenę ustaloną w umowie sprzedaży, pomniejszoną o wartość rynkową gruntu, określoną w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,

b) koszty remontu;

2a) w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6, jeżeli przedmiotem zakupu jest byłe mieszkanie zakładowe, budynek mieszkalny z byłymi mieszkaniami zakładowymi albo udział we współwłasności budynku mieszkalnego, w którym znajdują się byłe mieszkania zakładowe:

a) wartość rynkową nieruchomości, pomniejszoną o wartość rynkową gruntu, określoną w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,

b) koszty remontu;

3) w przypadkach, o których mowa w art. 5 ust. 1 – koszty, o których mowa w pkt 1, przypadające na lokale mieszkalne, w stosunku do których beneficjentowi wsparcia przysługuje prawo, o którym mowa w art. 5 ust. 3 pkt 2, art. 5a ust. 2 pkt 2 oraz art. 6 ust. 3 pkt 1.

2. Przez koszty wykonania stanowisk postojowych lub garaży znajdujących się w budynkach mieszkalnych i wielopoziomowych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a tiret drugie, rozumie się koszty wykonania stanowisk postojowych lub garaży zlokalizowanych w obrębie finansowanego przedsięwzięcia w liczbie nieprzekraczającej minimalnej liczby wynikającej z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy oraz przypadającej na finansowanie w ramach przedsięwzięcia.

Art. 14a. 1. Przedsięwzięcia realizowane z wykorzystaniem finansowego wsparcia, z wyłączeniem przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 3 – w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 4, oraz przedsięwzięć, o których mowa w art. 4, i przedsięwzięć infrastrukturalnych, podejmuje się w oparciu o standardy dotyczące przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięcia.

2. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, standardy, o których mowa w ust. 1, mając na względzie możliwie niski koszt realizacji przedsięwzięcia, zapewnienie wysokiej użyteczności społecznej i niskich kosztów użytkowania utworzonych lokali mieszkalnych oraz poszanowanie ładu przestrzennego.

Art. 15. 1. Jeżeli w budynku lub części budynku, w których w wyniku realizacji przedsięwzięcia powstaną lokale mieszkalne, o których mowa w art. 3 ust. 1, znajdują się lub powstaną również lokale nieobjęte finansowym wsparciem, koszty, o których mowa w art. 14 ust. 1 pkt 1 i 2, których nie można wyodrębnić jako kosztów poniesionych wyłącznie na realizację przedsięwzięcia, zalicza się do kosztów przedsięwzięcia w części odpowiadającej udziałowi powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, o których mowa w art. 3 ust. 1, w powierzchni stanowiącej sumę powierzchni użytkowej lokali, o których mowa w art. 3 ust. 1, oraz powierzchni użytkowej lokali nieobjętych finansowym wsparciem.

2. Jeżeli w budynku lub części budynku, w których w wyniku realizacji przedsięwzięcia powstaną lokale mieszkalne, o których mowa w art. 5 ust. 1 i art. 5a ust. 1, mieszkania treningowe lub wspomagane, noclegownie, schroniska dla osób bezdomnych, tymczasowe pomieszczenia lub ogrzewalnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

3. Do przedsięwzięć, o których mowa w art. 4, w wyniku których nastąpi zwiększenie powierzchni użytkowej pomieszczeń noclegowych w istniejącej noclegowni lub pomieszczeń mieszkalnych w istniejącym schronisku dla osób bezdomnych, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

Art. 16. 1. Finansowe wsparcie nie może być udzielone na realizację przedsięwzięcia, które zostało zakończone przed dniem złożenia do Banku wniosku o finansowe wsparcie.

1a. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6, finansowe wsparcie może być udzielone na przedsięwzięcie zakończone, jeżeli wniosek o finansowe wsparcie, został złożony przez beneficjenta wsparcia przed upływem 12 miesięcy od dnia rozpoczęcia przedsięwzięcia.

2. Przez rozpoczęcie realizacji przedsięwzięcia rozumie się:

1) rozpoczęcie robót budowlanych – w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1–4, art. 4, art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b oraz art. 5c;
2) kupno lokali mieszkalnych objętych przedsięwzięciem, budynku mieszkalnego albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego – w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6;
3) zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2, również w przypadku, o którym mowa w art. 5a ust. 1, lub art. 6 ust. 3 pkt 1 – w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a.

3. Z wyłączeniem przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1 lub art. 5a ust. 1, termin zakończenia realizacji przedsięwzięcia nie może być dłuższy niż 36 miesięcy, licząc od dnia rozpoczęcia jego realizacji.

3a. (uchylony)

4. Przez zakończenie realizacji przedsięwzięcia rozumie się sytuację, w której, zgodnie z odrębnymi przepisami, można przystąpić do użytkowania lokali mieszkalnych lub budynków pozyskanych w wyniku przedsięwzięcia albo do

użytkowania infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej zrealizowanych w wyniku przedsięwzięcia infrastrukturalnego.

Art. 17. 1. Warunkiem uruchomienia finansowego wsparcia oraz jego przekazania na rachunek beneficjenta wsparcia jest zawarcie umowy, o której mowa w art. 12 ust. 1.

2. (uchylony)

3. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1 albo art. 5c ust. 2, warunkiem uruchomienia finansowego wsparcia oraz jego przekazania na rachunek beneficjenta wsparcia jest:

1) zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 pkt 1 albo art. 5c ust. 3 – w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a albo art. 5c ust. 2;
2) zawarcie przez inwestora umowy, o której mowa w art. 22c ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa – w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b, jeżeli dotyczą niebędącego własnością inwestora lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku innego niż mieszkalny albo części takiego budynku.

3a. Kwota finansowego wsparcia jest przekazywana na rachunek beneficjenta wsparcia w roku zawarcia umowy, o której mowa w art. 12 ust. 1.

3b. W terminie 30 dni od dnia otrzymania dokumentów, o których mowa w art. 18 ust. 1, 1b i 2, Bank przekazuje Polskiemu Funduszowi Rozwoju zlecenie wypłaty środków grantu MZG i grantu OZE beneficjentowi wsparcia.

3c. Kwota grantu:

1) MZG,
2) OZE

– jest przekazywana na rachunek beneficjenta wsparcia w terminie 60 dni od dnia przekazania do Banku dokumentów, o których mowa w art. 18 ust. 1, 1b i 2.

4. Finansowe wsparcie podlega zwrotowi w przypadku:

1) niewykonania przez beneficjenta wsparcia świadczenia, o którym mowa w art. 5 ust. 3 pkt 1 lub art. 5a ust. 2 pkt 1, na rzecz inwestora w terminie 6 lat,
2) niezakończenia przedsięwzięcia przez inwestora w terminie:
   a) 5 lat – w przypadku, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1,

b) 2 lat – w przypadku, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2,

3) nierozpoczęcia robót budowlanych w terminie 2 lat – w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1–4, art. 4 oraz art. 5c,

4) nieprzeniesienia własności lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego w terminie 2 lat – w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6

– od dnia przekazania finansowego wsparcia na rachunek beneficjenta wsparcia.

5. W przypadku gdy finansowego wsparcia na pokrycie części przedsięwzięcia udzielono:

1) wraz z grantem MZG, kwota tego grantu podlega zwrotowi, jeżeli przedsięwzięcie to zrealizowano z naruszeniem art. 13b ust. 2;

2) wraz z grantem OZE, kwota tego grantu podlega zwrotowi, jeżeli przedsięwzięcie to zrealizowano z naruszeniem art. 13c ust. 2;

3) w ramach planu rozwojowego, kwota tego wsparcia podlega zwrotowi, jeżeli przedsięwzięcie to zrealizowano z naruszeniem art. 22a ust. 3 pkt 2 lub jeżeli najem lokali mieszkalnych utworzonych w ramach tego przedsięwzięcia dokonywany jest z naruszeniem art. 22d ust. 1.

6. W przypadku gdy do zakończenia umowy, o której mowa w art. 22b ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, pozostało mniej niż 2 lata, finansowego wsparcia nie uruchamia się.

Art. 18. 1. Beneficjent wsparcia, który otrzymał finansowe wsparcie, przedkłada Bankowi:

1) rozliczenie faktycznie poniesionych kosztów przedsięwzięcia, w terminie 60 dni od dnia jego zakończenia – w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1, art. 4 ust. 1 i 2, art. 5 ust. 1 oraz art. 5c ust. 1;

2) oświadczenie inwestora o kosztach realizacji przedsięwzięcia przypadających na lokale mieszkalne, w stosunku do których beneficjentowi wsparcia przysługuje prawo, o którym mowa w art. 5 ust. 3 pkt 2, art. 5a ust. 2 pkt 2 oraz art. 6 ust. 3 pkt 1, albo kosztach realizacji przedsięwzięcia infrastrukturalnego – w przypadku, o którym mowa w art. 5c ust. 2, oraz kwocie udziału wpłaconej przez beneficjenta wsparcia, w terminie 60 dni od dnia zakończenia przedsięwzięcia – w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1 oraz art. 5c ust. 2.

1a. (uchylony)

1b. W przypadku finansowego wsparcia udzielonego wraz z grantem MZG lub w ramach planu rozwojowego, do rozliczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, beneficjent wsparcia dołącza informacje o sposobie prowadzenia robót budowlanych, wykorzystania wyrobów budowlanych oraz sporządzenia dokumentacji, potwierdzające, że przedsięwzięcie nie wyrządza poważnych szkód dla celów środowiskowych.

1c. W przypadku finansowego wsparcia przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1 oraz w art. 5 ust. 1 pkt 1, wraz z rozliczeniem, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, beneficjent wsparcia przedkłada Bankowi świadectwo charakterystyki energetycznej budynku, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. z 2024 r. poz. 101) oraz w przepisach wydanych na podstawie art. 15 tej ustawy.

2. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, obejmuje dane dotyczące zrealizowanego przedsięwzięcia oraz informację o kosztach przedsięwzięcia i źródłach jego sfinansowania. Rozliczenie wnosi się na formularzu.

3. W przypadku stwierdzenia przez Bank:

1) wykorzystania kwoty finansowego wsparcia albo jej części niezgodnie z celem jego udzielenia,
2) zawinionego przez beneficjenta wsparcia opóźnienia zakończenia realizacji przedsięwzięcia,
3) rażącego opóźnienia w przedłożeniu rozliczenia kosztów przedsięwzięcia lub oświadczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 2

– Bank odstępuje od umowy, o której mowa w art. 12 ust. 1.

4. Beneficjent wsparcia zwraca do Funduszu Dopłat kwotę finansowego wsparcia wraz z odsetkami w wysokości określonej jak dla zaległości podatkowych, w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisemnego oświadczenia Banku o odstąpieniu od umowy. Odsetki nalicza się od następnego dnia roboczego po dniu przekazania kwoty finansowego wsparcia na rachunek beneficjenta wsparcia.

5. W przypadku stwierdzenia przez Bank, po złożeniu dokumentów, o których mowa w ust. 1, że kwota finansowego wsparcia została przekazana w wysokości wyższej niż kwota określona w art. 13, beneficjent wsparcia zwraca do Funduszu

Dopłat nadwyżkę finansowego wsparcia w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia beneficjenta wsparcia przez Bank.

Art. 19. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw zabezpieczenia społecznego, określi, w drodze rozporządzenia, dla przedsięwzięć, o których mowa w art. 3–5 i w art. 5c:

1) szczegółowy zakres informacji, o których mowa w art. 8 ust. 1a, mając na względzie zapewnienie możliwości identyfikacji wnioskodawcy oraz stwierdzenia zgodności przedsięwzięcia z warunkami udzielenia finansowego wsparcia;
2) szczegółowy zakres informacji, o których mowa w art. 13b ust. 7, art. 13c ust. 7, art. 18 ust. 1b oraz art. 22a ust. 4, mając na względzie zapewnienie możliwości stwierdzenia, że przedsięwzięcie nie wyrządza poważnych szkód środowiskowych;
3) wzór formularza, o którym mowa w art. 18 ust. 2, mając na względzie zapewnienie ujednolicenia zakresu przekazywanych informacji;
4) sposób ustalania dopuszczalnej wysokości rekompensaty, o której mowa w art. 5 ust. 5 i art. 13d pkt 1, oraz sposób i tryb weryfikowania zgodności jej przyznawania z przepisami prawa Unii Europejskiej dotyczącymi pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym, mając na względzie konieczność zapewnienia bieżącego monitorowania wysokości wypłaconej rekompensaty oraz przeciwdziałania przekazaniu beneficjentom wsparcia nadmiernego przysporzenia.

Art. 20. (uchylony)

Art. 21. 1. Przed upływem 15 lat od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia nie można:

1) zbyć lub zmienić przeznaczenia lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mieszkania treningowego lub wspomaganego, noclegowni, schroniska dla osób bezdomnych, tymczasowego pomieszczenia lub ogrzewalni, utworzonych z wykorzystaniem finansowego wsparcia;
2) rozwiązać umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 pkt 1, w przypadku, o którym mowa w art. 5a ust. 1, lub dokonać przeniesienia prawa, o którym mowa w art.

5a ust. 2 pkt 2, na rzecz podmiotu innego niż powiat, gmina lub związek międzygminny;

3) rozwiązać umowy lub dokonać przeniesienia prawa, o których mowa w art. 6 ust. 3 pkt 1, na rzecz podmiotu innego niż powiat lub gmina;

4) zmienić, określonych w art. 5a ust. 2 pkt 3 i 4, zasad podnajmowania lokali i ustalania wysokości opłat z tytułu używania lokali;

5) zmienić, określonych w art. 6 ust. 3 pkt 2, zasad wykorzystywania lokali oraz w art. 6 ust. 3 pkt 3 zasad ustalania wysokości opłat z tytułu używania lokali.

2. Przed upływem 10 lat od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 4 ust. 2, nie można zbyć lub zmienić przeznaczenia noclegowni, schroniska dla osób bezdomnych lub ogrzewalni, wyremontowanych lub przebudowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia.

3. Zakazu zbycia lokalu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, nie stosuje się w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6, jeżeli przedmiotem zakupu jest byłe mieszkanie zakładowe, budynek mieszkalny z byłymi mieszkaniami zakładowymi albo udział we współwłasności budynku mieszkalnego, w którym znajdują się byłe mieszkania zakładowe.

3a. W przypadku gdy przedmiotem przedsięwzięcia powiązanego z realizacją przedsięwzięcia infrastrukturalnego, na które udzielono finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5c ust. 1, był zakup byłego mieszkania zakładowego, budynku mieszkalnego z byłymi mieszkaniami zakładowymi albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego, w którym znajdują się byłe mieszkania zakładowe, przed upływem 3 lat od dnia rozliczenia kosztów tego przedsięwzięcia infrastrukturalnego nie można zbyć lokalu mieszkalnego utworzonego w ramach tego przedsięwzięcia powiązanego.

4. W przypadku gdy bonifikata udzielona od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami będzie niższa od otrzymanego finansowego wsparcia, beneficjent wsparcia wpłaca do Funduszu Dopłat kwotę stanowiącą różnicę między kwotą środków uzyskanych od nabywcy lokalu a kwotą uzyskanego finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat, w terminie 14 dni od dnia wpłaty środków przez nabywcę.

5. W przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 pkt 1, przed upływem 15 lat od dnia przedłożenia oświadczenia, o którym mowa w art. 18 ust. 1 pkt 2, nie można:

1) zmienić przeznaczenia lokalu mieszkalnego utworzonego z udziałem gminy albo związku międzygminnego;
2) rozwiązać umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 pkt 1, lub dokonać przeniesienia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 3 pkt 2, na rzecz podmiotu innego niż gmina albo związek międzygminny.

6. Dokonanie czynności, o których mowa w ust. 1, jest dopuszczalne po upływie 10 lat od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia, jeżeli podmiot dokonujący tych czynności utworzy:

1) lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mieszkania treningowe lub wspomagane lub tymczasowe pomieszczenia o podobnym standardzie i wyposażeniu, o łącznej powierzchni użytkowej co najmniej równej łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mieszkań treningowych lub wspomaganych lub tymczasowych pomieszczeń, które zostały zbyte lub których przeznaczenie zostało zmienione, lub lokali, o których mowa w art. 5a ust. 1, których dotyczyły czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3;
2) noclegownie, schroniska dla osób bezdomnych lub ogrzewalnie o podobnym standardzie i wyposażeniu, o powierzchni użytkowej i liczbie miejsc co najmniej równych powierzchni użytkowej i liczbie miejsc w noclegowniach, schroniskach dla osób bezdomnych lub ogrzewalniach, które zostały zbyte lub których przeznaczenie zostało zmienione.

7. W przypadku dokonania czynności, o których mowa w ust. 1, 2 i 3a, niezgodnie z warunkami określonymi w ust. 1, 2, 3a, 6 i 10, podmiot, który dokonał tych czynności, wpłaca, w terminie 30 dni, do Funduszu Dopłat kwotę stanowiącą równowartość kwoty finansowego wsparcia wraz z odsetkami w wysokości określonej jak dla zaległości podatkowych, naliczonymi od następnego dnia roboczego po dniu przekazania kwoty finansowego wsparcia na rachunek beneficjenta wsparcia.

8. W przypadku dokonania czynności, o których mowa w ust. 5, niezgodnie z warunkami określonymi w tym przepisie, przepis ust. 7 stosuje się odpowiednio.

9. Na utworzenie zasobów, o których mowa w ust. 6, nie udziela się finansowego wsparcia.

10. Dopuszcza się w każdym czasie zmianę przeznaczenia:

1) lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, na mieszkanie treningowe lub wspomagane lub tymczasowe pomieszczenie,
2) mieszkania treningowego lub wspomaganego na lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub tymczasowe pomieszczenie,
3) tymczasowego pomieszczenia na lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub mieszkanie treningowe lub wspomagane,
4) noclegowni na schronisko dla osób bezdomnych lub ogrzewalnię,
5) schroniska dla osób bezdomnych na noclegownię lub ogrzewalnię,
6) ogrzewalni na noclegownię lub schronisko dla osób bezdomnych

– utworzonych z wykorzystaniem finansowego wsparcia.

11. W przypadku finansowego wsparcia przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b, jeżeli okres umowy, o której mowa w art. 22b ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, zostanie skrócony, beneficjent wsparcia zwraca do Funduszu Dopłat kwotę finansowego wsparcia w części proporcjonalnej do każdego pełnego miesiąca skróconego okresu umowy, wraz z odsetkami w wysokości określonej jak dla zaległości podatkowych, w terminie 30 dni od dnia skrócenia tej umowy. Odsetki nalicza się od następnego dnia roboczego po dniu przekazania finansowego wsparcia na rachunek beneficjenta wsparcia.

Art. 22. Jeżeli realizacja przedsięwzięcia, na które zostało udzielone finansowe wsparcie, współfinansowana jest:

1) ze środków Unii Europejskiej niezgodnie z art. 7 ust. 1,
2) z premii, o której mowa w art. 11g ust. 1 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków, niezgodnie z art. 7 ust. 2

– stosuje się odpowiednio przepis art. 21 ust. 7.

Rozdział 3a

Udzielanie finansowego wsparcia w ramach planu rozwojowego

Art. 22a. 1. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 oraz w art. 5 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a, finansowe wsparcie może zostać udzielone w ramach planu rozwojowego.

2. Finansowego wsparcia w ramach planu rozwojowego udziela się w drodze odrębnego naboru wniosków przeprowadzanego przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

3. Finansowego wsparcia w ramach planu rozwojowego udziela się, jeżeli:

1) wartość wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP w budynku powstałym w ramach przedsięwzięcia nie przekracza 52 kWh/(m^2·rok);
2) przedsięwzięcie nie wyrządza poważnych szkód dla celów środowiskowych;
3) termin zakończenia realizacji przedsięwzięcia jest zgodny z planem rozwojowym w ramach działania „Inwestycje w energooszczędne budownictwo mieszkaniowe dla gospodarstw domowych o niskich i średnich dochodach”.

4. Do wniosku o finansowe wsparcie udzielane w ramach planu rozwojowego dołącza się informacje dotyczące sposobu sporządzania projektu, planowanego wykorzystania wyrobów budowlanych i sporządzonej dokumentacji potwierdzające, że przedsięwzięcie nie będzie wyrządzać poważnych szkód dla celów środowiskowych.

5. Oceny spełniania warunku, o którym mowa w ust. 3 pkt 2, Bank dokonuje z uwzględnieniem art. 19 ust. 3 lit. d rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2021/241 z dnia 12 lutego 2021 r. ustanawiającego Instrument na rzecz Odbudowy i Zwiększania Odporności.

6. Nabór wniosków o udzielenie finansowego wsparcia w ramach planu rozwojowego rozpoczyna się nie wcześniej niż dnia 1 października danego roku i kończy się nie później niż dnia 30 września roku następnego. Nabór może zostać przeprowadzony więcej niż raz.

7. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa publikuje w Biuletynie Informacji Publicznej na

stronie podmiotowej obsługującego go urzędu ogłoszenie o naborze wniosków o udzielenie finansowego wsparcia w ramach planu rozwojowego.

8. Ogłoszenie o naborze wniosków o udzielenie finansowego wsparcia w ramach planu rozwojowego zawiera informacje o:

1) przedmiocie tego naboru;
2) podmiotach mogących ubiegać się o finansowe wsparcie w ramach tego naboru;
3) wysokości środków finansowych przeznaczonych na finansowe wsparcie udzielane w ramach planu rozwojowego;
4) terminie rozpoczęcia i zakończenia tego naboru oraz o miejscu składania wniosków.

9. Do finansowego wsparcia udzielanego w ramach planu rozwojowego stosuje się przepisy rozdziału 3, z wyjątkiem art. 8 ust. 5–10, art. 8a, art. 8b, art. 13 oraz art. 17 ust. 3a.

9a. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 2 i 4 oraz w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a, realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia w ramach planu rozwojowego, stosuje się art. 18 ust. 1c.

10. W przypadku gdy finansowego wsparcia na pokrycie kosztów przedsięwzięcia udziela się na zasadach określonych w rozdziale 3 oraz w ramach planu rozwojowego, finansowego wsparcia udziela się na podstawie jednej umowy, o której mowa w art. 12 ust. 1.

Art. 22b. 1. Wysokość finansowego wsparcia udzielanego w ramach planu rozwojowego nie może przekroczyć:

1) 15% kosztów przedsięwzięcia – w przypadku przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 oraz art. 5a ust. 1;
2) 25% kosztów przedsięwzięcia – w przypadku przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a.

2. Koszty, o których mowa w ust. 1, nie uwzględniają podatku od towarów i usług.

Art. 22c. 1. W terminie 30 dni od dnia wpływu wniosku o udzielenie finansowego wsparcia w ramach planu rozwojowego Bank sprawdza, czy przedsięwzięcie jest zgodne z art. 3, art. 5–5b, art. 6, art. 6b, art. 7, art. 14, art. 15, art. 16, art. 22a oraz art. 22b.

2. W przypadku gdy przedsięwzięcie jest niezgodne z art. 3, art. 5–5b, art. 6, art. 6b, art. 7, art. 14, art. 15, art. 16, art. 22a oraz art. 22b, Bank wzywa wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku o udzielenie finansowego wsparcia w ramach planu rozwojowego, wskazując zakres tego uzupełnienia, oraz wyznacza termin na uzupełnienie tego wniosku, nie dłuższy niż 30 dni, licząc od dnia doręczenia wezwania.

3. W terminie 30 dni od dnia wpływu uzupełnionego wniosku o udzielenie finansowego wsparcia w ramach planu rozwojowego Bank ponownie sprawdza, czy przedsięwzięcie jest zgodne z art. 3, art. 5–5b, art. 6, art. 6b, art. 7, art. 14, art. 15, art. 16, art. 22a oraz art. 22b.

4. Bez rozpatrzenia pozostawia się wniosek o udzielenie finansowego wsparcia w ramach planu rozwojowego:

1) dotyczący przedsięwzięcia niezgodnego z art. 3, art. 5–5b, art. 6, art. 6b, art. 7, art. 14, art. 15, art. 16, art. 22a oraz art. 22b;
2) nieuzupełniony w terminie, o którym mowa w ust. 2.

5. Bank informuje wnioskodawcę o pozostawieniu wniosku o udzielenie finansowego wsparcia w ramach planu rozwojowego bez rozpatrzenia, wskazując przyczynę.

6. Wniosek o udzielenie finansowego wsparcia w ramach planu rozwojowego na pokrycie kosztów przedsięwzięcia, które jest zgodne z art. 3, art. 5–5b, art. 6, art. 6b, art. 7, art. 14, art. 15, art. 16, art. 22a oraz art. 22b, Bank kwalifikuje do udzielenia finansowego wsparcia.

Art. 22d. 1. W przypadku gdy o najem lokalu mieszkalnego utworzonego w ramach przedsięwzięcia realizowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego w ramach planu rozwojowego ubiega się więcej niż jedna osoba fizyczna, lokal ten wynajmuje się osobie, której średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu tego lokalu, jest niższy od średniego miesięcznego dochodu gospodarstw domowych wszystkich ubiegających się o najem tego lokalu.

2. Rada gminy może, w drodze uchwały, określić kryteria uprawniające osobę fizyczną do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego utworzonego w ramach przedsięwzięcia realizowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego w ramach planu rozwojowego.

3. Do najmu lokalu mieszkalnego utworzonego w ramach przedsięwzięcia, o którym mowa:

1) w art. 5 ust. 1 pkt 1, lub

2) w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a

– z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego w ramach planu rozwojowego, nie stosuje się przepisów art. 7a ust. 1 pkt 2 oraz art. 30 ust. 1 pkt 2 i 2a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa; w takim przypadku w ofercie wynajmu lokalu mieszkalnego umieszcza się informację o zasadach wyboru najemców, o których mowa w ust. 1.

4. Najemcą lokalu mieszkalnego utworzonego w ramach przedsięwzięcia realizowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego w ramach planu rozwojowego jest osoba nieposiadająca, w dniu objęcia lokalu, tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej. Warunek ten dotyczy również osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania.

Art. 22e. W przypadku ogłoszenia naboru wniosków o udzielenie finansowego wsparcia w ramach planu rozwojowego minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa zawiera z Bankiem umowę określającą co najmniej:

1) okres obowiązywania umowy;

2) obowiązki sprawozdawcze;

3) przyczyny i warunki rozwiązania umowy;

4) szczegółowe obowiązki w zakresie przetwarzania danych osobowych;

5) warunki wynagrodzenia Banku z tytułu pokrycia kosztów odzyskania środków;

6) zakres odpowiedzialności Banku z tytułu wykonywania umowy;

7) sposób kontroli wykonania umowy.

Art. 22f. 1. Finansowe wsparcie w ramach planu rozwojowego jest udzielane ze środków Funduszu Dopłat pochodzących z rezerwy celowej, o której mowa w art. 14ll ust. 4 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (Dz. U. z 2023 r. poz. 1259 i 1273), przekazanych w ramach realizacji działania „Inwestycje w energooszczędne budownictwo mieszkaniowe dla gospodarstw domowych o niskich i średnich dochodach”, do łącznej wysokości środków tej

rezerwy celowej przeznaczonych, zgodnie z jej podziałem, na realizację tego działania.

2. W przypadku gdy łączna kwota finansowego wsparcia udzielanego w ramach planu rozwojowego osiągnie łączną wysokość środków, o których mowa w ust. 1, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa publikuje w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu ogłoszenie o wstrzymaniu naboru wniosków o udzielenie finansowego wsparcia w ramach tego planu.

3. Wnioski o udzielenie finansowego wsparcia w ramach planu rozwojowego, niezakwalifikowane z powodu osiągnięcia łącznej wysokości środków, o których mowa w ust. 1, Bank pozostawia bez rozpatrzenia, informując o tym wnioskodawcę.

Art. 22g. Bank do końca 2026 r., w terminie do końca miesiąca następującego po każdym kwartale, informuje ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa o wysokości finansowego wsparcia udzielanego w ramach planu rozwojowego.

Art. 22h. Kwota finansowego wsparcia udzielonego w ramach planu rozwojowego jest przekazywana na rachunek beneficjenta wsparcia w terminie 30 dni od dnia przekazania do Banku dokumentów i informacji, o których mowa w art. 18 ust. 1, 1b, 1c i 2.

Rozdział 4

Zmiany w przepisach obowiązujących i przepisy końcowe

Art. 23–25. (pominięte)

Art. 26. W pierwszym półroczu po wejściu w życie ustawy udział środków przeznaczonych na finansowe wsparcie przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 i 5, w ogólnej kwocie środków przeznaczonych na finansowe wsparcie ustala się w wysokości 80%, a środków przeznaczonych na finansowe wsparcie przedsięwzięć, o których mowa w art. 4, w wysokości 20%.

Art. 27. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia[5)].

[5)] Ustawa została ogłoszona w dniu 29 grudnia 2006 r.