

Uzasadnienie

I. Wstęp

Projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych stanowi przede wszystkim realizację działań związanych z wdrażaniem Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności (KPO) w ramach:

- 1) działania B1.1.2-2 (część grantowa) pn. „Wymiana źródeł ciepła i poprawa efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych” w zakresie, w jakim działanie to dotyczy budynków mieszkalnych wielorodzinnych¹ oraz
- 2) działania B3.5.1 (część pożyczkowa) pn. „Inwestycje w budowę mieszkań przeznaczonych dla gospodarstw domowych o niskich i umiarkowanych dochodach, z uwzględnieniem efektywności energetycznej”.

KPO umożliwi skorzystanie ze środków Instrumentu na rzecz Odbudowy i Zwiększania Odporności ustanowionego w związku z negatywnymi konsekwencjami pandemii COVID-19. Zmiany w przepisach ustaw regulujących zasady udzielania wsparcia z Funduszu Dopłat oraz Funduszu Termomodernizacji i Remontów posłużą realizacji celów z zakresu „zielonej transformacji”.

Program dotyczący zwiększenia efektywności energetycznej w budownictwie wielorodzinnym obejmuje reformę istniejącego systemu finansowania termomodernizacji i remontów oraz nowego budownictwa społecznego w zakresie, który umożliwi wdrożenie nowych rozwiązań i realizację dodatkowych inwestycji. Oparcie się na sprawdzonych i funkcjonujących od wielu lat kanałach wsparcia dystrybuowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego pozwoli na efektywne wykorzystanie środków w ramach nowych instrumentów.

Zmiany wprowadzane przez projektowaną ustawę mają na celu wsparcie procesu transformacji ekologicznej w okresie, w którym będą występowały poważne skutki społeczno-ekonomiczne związane z wpływem pandemii COVID-19 na polską gospodarkę. Realizacja zawartych w projekcie rozwiązań posłużą do osiągnięcia celów w zakresie:

- zwiększenia skali realizacji przedsięwzięć termomodernizacyjnych;
- zwiększenia produkcji energii z odnawialnych źródeł (OZE) i rozwoju OZE w sektorze mieszkaniowym;
- zmniejszenia emisyjności sektora mieszkaniowego;
- zmniejszenia zapotrzebowania na energię w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych;
- poprawy stanu technicznego budynków komunalnych;
- propagowania wyższych standardów energetycznych w nowo budowanych budynkach społecznych i komunalnych.

II. Zmiany wdrażające Krajowy Plan Odbudowy

¹ Działanie to dotyczy również budynków jednorodzinnych i jest realizowane przez Ministerstwo Klimatu i Środowiska w ramach programu „Czyste powietrze”.

II.1. Zmiany w systemie udzielania wsparcia na termomodernizację i remonty w ramach ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz. U. z 2021 r. poz. 554, 1162 i 1243)

II.1.1. Grant termomodernizacyjny

Grant termomodernizacyjny wynosi 10% kosztów inwestycji i zwiększa wsparcia na głębokie i kompleksowe termomodernizacje, które z natury rzeczy są droższe i wymagają wyższego wsparcia. Jednocześnie jednak inwestycje te pozwalają na większe oszczędności zużycia energii w przyszłości oraz szybsze dostosowanie istniejącego zasobu budynków wielorodzinnych do współczesnych standardów energetycznych. Celem dodatkowego wsparcia w formie grantu jest mobilizacja właścicieli i zarządców budynków do przeprowadzania na tyle istotnych zmian w istniejących obiektach, aby osiągnęły one standard jak dla nowych budynków, co zapewni zmniejszenie zapotrzebowania na energię i poprawę efektywności jej wykorzystania.

Warunkiem uzyskania grantu będzie uzyskanie premii termomodernizacyjnej na obecnych zasadach. Przede wszystkim niezbędne jest więc zaciągnięcie kredytu na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, które będzie poprzedzone wykonaniem audytu energetycznego. Dodatkowe warunki, które uprawniają do uzyskania grantu termomodernizacyjnego określone są w dodawanym **art. 5b (ustawy zmienianej)**. Zgodnie z propozycją przepisu grant termomodernizacyjny będzie przysługiwał inwestorowi (będącemu właścicielem lub zarządcą budynku wielorodzinnego) w przypadku gdy z audytu energetycznego wynika, że po zrealizowaniu przedsięwzięcia termomodernizacyjnego

- 1) wartość wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną nie przekracza wartości maksymalnej, lub
- 2) przegrody oraz wyposażenie techniczne budynku odpowiadają wymaganiom izolacyjności cieplnej – określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2019 r. poz. 1186, z późn. zm.).

Zatem budynek po termomodernizacji będzie musiał spełniać wymagania określone w rozdziale X „Oszczędność energii i izolacyjność cieplna” lub w załączniku nr 2 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065, z późn. zm.). Oznacza to między innymi, że dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego częściowa wartość wskaźnika EP na potrzeby ogrzewania, wentylacji i przygotowania ciepłej wody nie będzie mogła być większa niż 65 kWh/(m²·rok), a przegrody (ściany, stropy, dachy), okna, drzwi będą spełniać odpowiednie wymagania w zakresie współczynników przenikania ciepła.

Grant termomodernizacyjny zwiększa premię termomodernizacyjną, więc przysługuje na spłatę części kredytu zaciągniętego na realizacji przedsięwzięcia termomodernizacyjnego. Dodatkowo, inwestor obok warunków określonych w ustawie dla uzyskania premii termomodernizacyjnej (w tym w zakresie zmniejszenia rocznego zapotrzebowania na energię), musi spełnić warunki uzyskania wsparcia określone w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2021/241 z dnia 12 lutego 2021 r. ustanawiającego Instrument na rzecz Odbudowy i Zwiększania Odporności (Dz. U. UE. L. 57/17). Jest to niezbędne ze względu na fakt, że grant termomodernizacyjny ma być finansowany

ze środków Instrumentu na rzecz Odbudowy i Zwiększania Odporności (*Recovery and Resilience Facility – RRF*).

Grant termomodernizacyjny, podobnie jak premię termomodernizacyjną, przyznaje Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów. Wnioskodawcy mogą złożyć wniosek o grant do 30 czerwca 2026 r., czyli w okresie realizacji Instrumentu na rzecz Odbudowy i Zwiększania Odporności (**art. 12 ustawy zmienianej**). Obok dokumentów niezbędnych do ubiegania się o premię termomodernizacyjną, do wniosków o grant należy dołączyć również dokumenty poświadczające spełnienie wymagań, o których mowa w Rozporządzeniu ustanawiającym Instrument na rzecz Odbudowy i Zwiększania Odporności (**art. 13 ustawy zmienianej**).

II.1.2. Premia i grant MZG

W związku z wejściem w życie Krajowego Planu Odbudowy zmianie ulegną reguły wsparcia przedsięwzięć gminnych zmierzających do poprawy stanu technicznego i efektywności energetycznej należących do gmin budynków z mieszkaniami komunalnymi. W dotychczasowym stanie prawnym (art. 9a ustawy) gminy mogą się ubiegać o premię remontową stanowiącą 50% kosztów przedsięwzięcia remontowego, pod warunkiem spełnienia dodatkowych kryteriów związanych ze źródłem ciepła. W przypadku budynków zabytkowych wsparcie mogło być powiększone o 10 pp. Pomimo tych atrakcyjnych warunków, wprowadzone w 2020 r. zasady wsparcia nie spotkały się z zainteresowaniem beneficjentów ze względu na konieczność zaciągnięcia kredytu na realizację inwestycji, co powoduje wzrost zadłużenia się gmin i zwiększenie ryzyka przekroczenia odpowiednich wskaźników zadłużenia wynikających z przepisów o finansach publicznych.

Nowe zasady wsparcia gmin w zakresie poprawy stanu technicznego zasobów komunalnych określa nowo dodawany do **ustawy zmienianej rozdział 4b**.

Zgodnie z **art. 11g ustawy zmienianej** gmina lub spółka gminna (spółka z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółka akcyjna, w której gmina albo gmina wraz z innymi gminami, powiatami lub skarbem państwa dysponują ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu) może otrzymać premię (premia MZG) w wysokości 50% kosztów przedsięwzięcia termomodernizacyjnego lub remontowego (zdefiniowanego w ustawie) jeżeli:

- przedmiotem przedsięwzięcia termomodernizacyjnego lub remontowego jest budynek mieszkalny, w którym wszystkie lokale mieszkalne wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- budynek znajduje się na obszarze, na którym obowiązują przepisy wydane na podstawie art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2019 r. poz. 1396, z późn. zm.);
- z audytu energetycznego lub remontowego wynika, że po zrealizowaniu tego przedsięwzięcia przegrody oraz wyposażenie techniczne budynku podlegające przebudowie będą spełniały wymagania minimalne dla budynków w zakresie oszczędności energii i izolacyjności cieplnej, określone w przepisach wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

Premia może wynieść 60% kosztów przedsięwzięcia, jeżeli:

- budynek jest wpisany do rejestru zabytków lub znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, lub
- przedsięwzięcie to stanowi przedsięwzięcie rewitalizacyjne opisane w gminnym programie rewitalizacji, zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 października 2005 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 852).

Wyższe wsparcie w przypadku budynków zabytkowych lub znajdujących się na terenie poddanym rewitalizacji związane jest z wyższymi kosztami poprawy stanu technicznego tego typu budynków, wynikającymi np. z uzgodnień z konserwatorem zabytków.

Jeżeli w ramach przedsięwzięcia spełnione są dodatkowe warunki, gmina (lub spółka gminna) oprócz premii MZG może otrzymać również grant MZG w wysokości 30% kosztów inwestycji, finansowany ze środków Instrumentu na Rzecz Odbudowy i Zwiększania Odporności. **Warunki te są określone w art. 11 h ustawy zmienianej.** Grant może być przyznany w przypadku remontu/termomodernizacji tych budynków, w których:

- zostało wykonane przyłącze techniczne do scentralizowanego źródła ciepła, lub
- nastąpiła całkowita zamiana źródeł energii na źródła odnawialne lub na energię wytwarzaną w wysokosprawnej kogeneracji, lub
- nastąpiła całkowita zmiana źródeł ciepła na źródła spełniające standardy niskoemisyjne, z wyłączeniem kotłów na paliwo stałe.

Warto zaznaczyć, że powyższe warunki mogą być spełnione albo przed rozpoczęciem przedsięwzięcia, albo w ramach realizacji przedsięwzięcia.

Ponieważ grant MZG jest finansowany ze środków Instrumentu na Rzecz Odbudowy i Zwiększania Odporności, potencjalni beneficjenci będą musieli, poza wymaganiami ustawowymi, dodatkowo spełnić wymagania określone w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2021/241 z dnia 12 lutego 2021 r. ustanawiającego Instrument na rzecz Odbudowy i Zwiększania Odporności.

Art. 11i zmienianej ustawy reguluje sytuację, kiedy w danym budynku komunalnym znajdują się inne lokale niż mieszkalne lub lokale służące do wykonywania przez organy administracji publicznej zadań publicznych. Wysokość premii oraz grantu MZG jest wówczas odpowiednio korygowana (pomniejszana) o udział powierzchni ww. lokali w powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku.

Dodatkowo premia i grant MZG nie mogą być przeznaczone na realizację prac, na które uzyskano inne wsparcie ze środków publicznych. Odwołano się przy tym do art. 5 ust. 1 pkt. 2-3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych. Środków premii oraz grantu MZG nie można więc łączyć ze:

- środkami pochodzącymi z budżetu Unii Europejskiej oraz niepodlegające zwrotowi środkami z pomocy udzielanej przez państwa członkowskie Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA);
- środkami, o których mowa w art. 3b ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (Dz.U. z 2019 r. poz. 1295 i 2020 oraz z 2020 r. poz. 1378 i 2327);
- innymi środkami pochodzącymi ze źródeł zagranicznych niepodlegającymi zwrotowi.

Powyższe doprecyzowanie ma na celu uniknięcie wątpliwości interpretacyjnych związanych m.in. z łączeniem środków premii i grantu MZG ze środkami własnymi samorządów gminnych jako beneficjentów premii i grantu MZG.

Wniosek o premię MZG i grant MZG, zgodnie z proponowanym **art. 11j ustawy zmienianej**, inwestor składa bezpośrednio do BGK (bez pośrednictwa banków kredytujących jak to jest w przypadku premii termomodernizacyjnej i premii remontowej). Zgodnie z zasadami przyznawania i rozliczania środków instrumentu RRF, wnioski o grant MZG (premię razem z grantem) muszą być złożone najpóźniej do 30 czerwca 2026 r. Do wniosku o grant oprócz wymienionych w ustawie dokumentów należy dołączyć dokumenty (w tym oświadczenia) poświadczające spełnienie wymagań wynikających z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2021/241 z dnia 12 lutego 2021 r. ustanawiającego Instrument na rzecz Odbudowy i Zwiększania Odporności.

Premia MZG przekazywana jest beneficjentom co do zasady przed rozpoczęciem inwestycji. Ma to zwiększyć popyt na wsparcie ze strony potencjalnych inwestorów, którzy nie będą musieli angażować do realizacji przedsięwzięcia znacznych własnych środków. Warunkiem przekazania premii jest, zgodnie z proponowanym art. 11k ustawy zmienianej, oświadczenie inwestora o:

- terminie rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia nie dłuższym niż 180 dni od dnia przyznania przez BGK premii MZG;
- terminie zakończenia realizacji przedsięwzięcia nie dłuższym niż 2 lata od rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia.

Po zakończeniu przedsięwzięcia inwestor dokumentuje poniesione wydatki oraz fakt zrealizowania przedsięwzięcia w oznaczonym terminie. Wypłata grantu MZG następuje po zakończeniu inwestycji i jest uzależniona od spełnienia tych warunków. W przypadku, gdyby inwestor nie spełnił warunków dotyczących dokumentacji poniesionych wydatków oraz zrealizowania inwestycji w ustawowych terminach, dokonuje zwrotu przekazanej premii MZG. Zwrot jest dokonywany bez karnych odsetek, co jest rozwiązaniem tożsamym z zasadami rozliczania innego programu realizowanego zmienianą ustawą, czyli programu „Stop Smog”.

Zgodnie z proponowanym art. 11 l zmienianej ustawy, do premii i grantu MZG stosuje się odpowiednio przepisy:

- art. 16 zmienianej ustawy, zgodnie z którym premia i grant MZG są udzielane przez BGK w granicach limitów środków oraz zasad postępowania w przypadku wyczerpania środków,
- art. 17 zmienianej ustawy, zgodnie z którym BGK rozpatruje wnioski w kolejności zgłoszeń, dokonuje weryfikacji audytu i powiadamia inwestora o przyznanej premii.

II.1.3. Grant OZE

Nowy instrument wsparcia właścicieli lub zarządców budynków wielorodzinnych został zaproponowany w rozdziale 4c zmienianej ustawy. Rozwiązanie przewidziane w tym rozdziale określają zasady naliczania i wypłaty grantu OZE, przeznaczonego na zakup i montaż lub modernizację instalacji odnawialnego źródła energii. W **zmienianej ustawie dodano do art. 2 pkt 15**, zgodnie z którym przez instalację odnawialnego źródła energii rozumie się instalację określoną w art. 3 pkt 13 lit. a ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz.U. z 2021 r. poz. 610 z późn. zm.) z wyłączeniem magazynu biogazu rolniczego. W związku z tym w ramach premii OZE można wspierać instalacje stanowiącą wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania

energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii, a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej.

Zgodnie z proponowanym **art. 11f zmienianej ustawy** grant OZE wynosi 50% kosztów przedsięwzięcia, którym może być zakup i montaż nowej instalacji odnawialnego źródła energii lub modernizacja instalacji odnawialnego źródła energii, w wyniku której zainstalowana moc instalacji wzrośnie o co najmniej 25%. W instalacji OZE musi być wytwarzana energia na potrzeby budynku (niezależnie, czy instalacja jest związana z bryłą tego budynku czy też stanowi np. samodzielną instalację podłączoną bezpośrednio do budynku). Do kosztów przedsięwzięcia wlicza się również koszt infrastruktury niezbędnej do funkcjonowania instalacji OZE. Ze względu na fakt, że grant OZE ma być finansowany z instrumentu RRF, inwestor obok warunków ustawowych, musi spełnić warunki uzyskania wsparcia określone w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2021/241 z dnia 12 lutego 2021 r. ustanawiającego Instrument na rzecz Odbudowy i Zwiększania Odporności.

Podobnie jak w przypadku premii i grantu MZG, grant OZE jest proporcjonalnie pomniejszany o udział powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i lokali służących wykonywaniu przez organy administracji publicznej zadań publicznych w powierzchni użytkowej wszystkich lokali w tym budynku.

Ponadto, grant OZE nie może być przeznaczony na realizację prac, na które uzyskano inne wsparcie ze środków publicznych, rozumianych podobnie jak w przypadku premii i grantu OZE.

Grant OZE przeznacza się na refinansowanie kosztów przedsięwzięcia. Oznacza to, że inwestor musi najpierw ponieść koszty całej inwestycji, aby następnie ubiegać się o ich 50% zwrot.

Proponowane przepisy stanowią również, że jeżeli inwestor prowadzi działalność gospodarczą, grant OZE udzielany jest jako pomoc *de minimis* i stosują się do niego reguły udzielania pomocy publicznej określone w przepisach Unii Europejskiej.

Wniosek o przyznanie grantu OZE, zgodnie z proponowanym **art. 11m zmienianej ustawy**, inwestor składa bezpośrednio do BGK do dnia 30 czerwca 2026 r. (termin ten wynika z warunków stosowania instrumenty RRF, z którego finansowany jest grant OZE). Ustawa określa zawartość wniosku oraz dokumenty, które muszą być do wniosku dołączone, z uwzględnieniem zasad określonych dla instrumentu RRF oraz zasad stosowania pomocy publicznej.

Zgodnie z proponowanym **art. 11n zmienianej ustawy** BGK przekazuje grant OZE po poniesieniu przez inwestora wydatków zgodnie z zakresem rzeczowym podanym we wniosku oraz po przedstawieniu przez inwestora o kopii udzielonej przez wykonawcę gwarancji na zrealizowane roboty budowlane i instalacyjne, obejmującej co najmniej pięcioletni, bezawaryjny okres eksploatacji instalacji. Ten drugi warunek związany jest z koniecznością zapewnienie określonego wysokiego poziomu prac instalacyjnych i jakości instalacji OZE, ze względu na fakt, że 50% kosztów tej instalacji jest zapewniana ze środków publicznych.

II.1.4. Przepisy dostosowujące związane z grantem termomodernizacyjnym, premią MZG, grantem MZG i grantem OZE

W związku z określeniem w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków nowych instrumentów wsparcia w

postaci premii MZG, grantu termomodernizacyjnego, grantu OZE oraz grantu MZG, przepisy ustawy powinny być dostosowane do tych zmian. Dostosowania te obejmują zmiany w następujących art. ustawy zmienianej:

- **art. 1 pkt 1**, w którym został uzupełniony zakres przedmiotowy ustawy o przedsięwzięcia polegające na instalacji odnawialnych źródeł energii,
- **art. 2**, w którym w słowniczku ustawy dodano definicje instalacji oraz modernizacji odnawialnego źródła energii, wartości wskaźnika EP służącego do weryfikacji warunku otrzymania grantu termomodernizacyjnego oraz grantu jako zbiorczej nazwy instrumentów finansowanych ze środków RRF w ramach Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności.
- **tytuł rozdziału 2**, w którym dodano określenie „grantu”,
- **art. 3 ust. 3**, doprecyzowanie sytuacji, kiedy inwestor realizuje jednocześnie przedsięwzięcie OZE (objęte grantem OZE) i przedsięwzięcie termomodernizacyjne, w ramach którego – co do zasady – w obecnym stanie prawnym można było ubiegać się również o premię w związku z wymianą źródła ciepła na odnawialne,
- **art. 12 ust. 1**, zgodnie z którym nowa premia MZG i nowe granty są przyznawane ze środków FTiR, który będzie mógł być zasilony środkami określonymi w KPO, zgodnie z nowym art. 24 ust. 1 pkt. 4a,
- **art. 20**, zgodnie z którym BGK prowadzi bazy elektroniczne budynków objętych wsparciem, również w przypadku nowych instrumentów wsparcia,
- **art. 21**, zgodnie z którym BGK pobiera wynagrodzenie prowizyjne od inwestora z tytułu przyznania poszczególnych rodzajów wsparcia, także w przypadku nowych instrumentów wsparcia,
- **art. 25 ust. 1**, w zakresie nowych tytułów wydatkowych Funduszu Termomodernizacji i Remontów,
- **art. 27**, w zakresie uzupełnienia obowiązków informacyjnych BGK (kwartalne sprawozdania z realizacji FTiR) o nowe instrumenty wsparcia,
- **art. 27a i 27b**, dotyczące danych gromadzonych w Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków,
- **inne zmiany redakcyjne.**

II.2. Zmiany w systemie wsparcia społecznego budownictwa czynszowego określonym ustawą z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2021 poz. 2224)

W związku z możliwością uzyskania dodatkowego źródła finansowania przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych mających na celu powstawanie mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu, tzw. społecznych mieszkań czynszowych (KPO umożliwi skorzystanie ze środków Instrumentu na rzecz Odbudowy i Zwiększania Odporności ustanowionego w związku z negatywnymi konsekwencjami pandemii COVID-19 w stosunku do przedsięwzięć finansowanych z Funduszu Dopłat), które opisane zostały w dalszej części uzasadnienia w zakresie zmian do *ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, zwanej dalej: ustawą o finansowym wsparciu* (Dz. U. z 2022 r. poz. 337, z późn.zm.) (art. 5 projektu ustawy), proponuje się również wprowadzenie zmian w *ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkaniowego* (art. 1 projektu ustawy).

Ustawa o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa reguluje działalność społecznych inicjatyw mieszkaniowych (SIM) oraz zasady udzielania SIM, spółkom gminnym oraz spółdzielniom mieszkaniowym preferencyjnych kredytów na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych mających na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem lub budowę lokali mieszkalnych, do których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. W ramach wsparcia, o którym mowa w *ustawie o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa*, SIM-y mogą ubiegać się o preferencyjny kredyt w Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości nie większej niż 80% kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego.

Możliwość uzyskania większego wsparcia przez gminy na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1 *ustawy o finansowym wsparciu* na udział w inwestycji innego inwestora (w tym SIM, czy też spółdzielni mieszkaniowej), ze środków KPO jeżeli spełnione zostaną określone warunki związane z energooszczędnością inwestycji mieszkaniowej, będzie wiązało się z koniecznością mniejszego zaangażowania własnych środków finansowych w realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego przez inwestora. Istnieje bowiem możliwość łączenia wsparcia ze środków budżetu państwa uzyskanych na podstawie *ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa* w ramach finansowania zwrotnego i na podstawie *ustawy o finansowym wsparciu*, w ramach art. 5 ust. 1 *ustawy o finansowym wsparciu*. Co w efekcie pozwoli na zmniejszenie udziału partycypacji najemcy w kosztach budowy lokalu mieszkalnego (na podstawie art. 29a *ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa* wynosi ona do 30% kosztów budowy lokalu mieszkalnego). Nowy montaż finansowy, zwiększający udział środków publicznych w realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w długim okresie, powinien również mieć wpływ na wysokość płaconego przez najemców czynszu, bowiem inwestor realizujący społeczne mieszkanie czynszowe poniesie niższe koszty własne realizacji przedsięwzięcia, które mają wpływ na wysokość czynszu, z którego pokrywane są wszelkie zobowiązania związane z powstaniem lokalu mieszkalnego.

Tym samym proponuje się zmiany w treści art. 33dc i 33dk *ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa*, które regulują kwestie związane z rozliczeniem partycypacji w okresie najmu lokalu mieszkalnego, jak i te związane z możliwością zamiany umowy najmu na umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniającą rozliczenie partycypacji. I tak:

W art. 33dc *ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa* (art. 1 pkt 1 projektu ustawy) zakłada się dodanie kolejnego, analogicznego do pkt 1 i 2, punktu – 3, mówiącego o tym, że SIM będzie mógł odrzucić wniosek o zmianę dotychczasowej umowy najmu na umowę uwzględniającą okresowe rozliczenie partycypacji albo całkowite rozliczenie partycypacji wówczas, gdy przez okres co najmniej 5 lat poprzedzających dzień spłaty kredytu udzielonego na realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego SIM pobierała od najemcy czynsz nieprzekraczający w skali roku 3% wartości odtworzeniowej, o której mowa w art. 28 ust. 2 pkt 1 – w przypadku lokali mieszkalnych utworzonych w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego na pokrycie kosztów którego udzielono finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 *ustawy o finansowym wsparciu*, w wysokości przekraczającej 45% tych kosztów.

W ramach projektowanych regulacji proponuje się także zmiany w zakresie przepisów dotyczących umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniającą rozliczenie partycypacji (oddział 4 rozdz. 4aa *ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa*). Tym samym w art. 33dk *ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa* (art. 1 pkt 2 projektu ustawy) proponuje się, aby dotychczasowa treść artykułu została oznaczona jako ust. 1. Zgodnie z nią najemca może wystąpić do

SIM z wnioskiem o rozwiązanie umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego z jednoczesną zmianą umowy najmu na umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniającą rozliczenie partycypacji, jeżeli poza spełnieniem warunków, o których mowa w art. 33db ust. 1 ww. *ustawy*, partycypował w kosztach budowy mieszkania w najwyższym dopuszczalnym poziomie (20% i 25% kosztów budowy lokalu mieszkalnego).

Natomiast zgodnie z nowoprojektowanym ust. 2, w przypadku lokalu utworzonego w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego na pokrycie kosztów którego udzielono oprócz finansowania zwrotnego również finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 *ustawy o finansowym wsparciu*, w wysokości przekraczającej 45% tych kosztów, wysokość partycypacji uprawniająca do rozliczenia partycypacji z związku z zamianą dotychczasowej umowy najmu na umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności wynosi:

- 1) 15% kosztów budowy tego lokalu - w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1,
- 2) 20% kosztów budowy tego lokalu - w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2

– chyba że statut SIM przewiduje niższą wysokość partycypacji uprawniająca do jej rozliczenia na zasadach niniejszego oddziału.

Uzasadnieniem dla wprowadzenia przedmiotowej zmiany jest fakt, że w związku z planowanym wdrożeniem KPO, wysokość finansowego wsparcia będzie mogła ulec podwyższeniu w przypadku realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku (art. 5 ust. 1 pkt 1 *ustawy o finansowym wsparciu*) – co będzie miało bezpośredni wpływ na montaż finansowy inwestycji, również powodując zmniejszenie partycypacji własnej najemców. Z uwagi na fakt, że najemca lokalu mieszkalnego w SIM nie ma wpływu na montaż finansowy przyjęty przez SIM realizujący inwestycję mieszkaniową, projekt *ustawy* zakłada wprowadzenie nowych (niższych) poziomów partycypacji – 15% i 20% kosztów budowy lokalu mieszkalnego – pozwalających na zmianę umowy najmu na umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniającą rozliczenie partycypacji w przypadku, gdy będziemy mieć do czynienia z inwestycją, w ramach której skorzystano z finansowania zwrotnego i finansowego wsparcia.

II.3. Zmiany w systemie wsparcia budownictwa gminnego określonym ustawą z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2022 r. poz. 337)

W związku z wejściem w życie Krajowego Planu Odbudowy przewidziano także zmiany w systemie wsparcia gmin w ramach rządowego programu wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego (art. 5 projektu ustawy). Zwiększone oraz dodatkowe dofinansowanie związane będzie z realizacją przedsięwzięć uwzględniających zwiększenie efektywności energetycznej budynków (poprzez poprawę stanu technicznego budynków komunalnych) oraz przyjęcie wyższych standardów energetycznych w nowobudowanych budynkach społecznych (realizowanych z udziałem gminy przez innych inwestorów, takich jak społeczne inicjatywy mieszkaniowe SIM, czy spółdzielnie mieszkaniowe) i komunalnych.

Wyższe wsparcie na remonty mieszkań komunalnych, jak i dodatkowe wsparcie dla nowego budownictwa mieszkaniowego, udzielane będzie co do zasady tak jak dotychczas za pośrednictwem Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK), który zapewni obsługę również w ramach nowych instrumentów, realizowanych na podstawie niniejszego projektu. Zaproponowano także nowy tryb

ubiegania się o dofinansowanie przedsięwzięć o zwiększonej efektywności energetycznej w ramach naboru wniosków ogłaszanego przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, przy czym czynności operacyjne związane z procesem przyjmowania wniosków oraz przyznawania i wypłacania wsparcia także będzie przeprowadzał BGK. Oparcie się na sprawdzonych i funkcjonujących od wielu lat kanałach wsparcia pozwoli na szybkie i efektywne wykorzystanie środków w ramach nowych instrumentów ukierunkowanych na efektywność energetyczną realizowanych inwestycji mieszkaniowych. Źródłem finansowania nowych instrumentów wsparcia będą bezpośrednio lub pośrednio środki określone w Krajowym Planie Odbudowy i Zwiększania Odporności w ramach działania B.3.5.1. "Inwestycje w budowę mieszkań przeznaczonych dla gospodarstw domowych o niskich i umiarkowanych dochodach" oraz działania B.1.1.2 "Wymiana źródeł ciepła i poprawa efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych", w części dotyczącej budownictwa wielorodzinnego.

Czas na wykorzystanie przez Polskę środków europejskich w ramach Instrumentu na rzecz Odbudowy i Zwiększenia Odporności wyznaczony został do dnia 31 lipca 2026 roku.

II.3.1. Istota zaproponowanych zmian.

Dodatkowe wsparcie modernizacji zasobu komunalnego:

W przedłożonym projekcie ustawy przewidziano by w ramach przedsięwzięć, realizowanych na podstawie ustawy o finansowym wsparciu, beneficjenci wsparcia mogli uzyskać dodatkowe finansowe wsparcie, po spełnieniu wyższych standardów efektywności energetycznej realizowanych inwestycji mieszkaniowych. To rozwiązanie odnosić się będzie do przedsięwzięć realizowanych na podstawie **art. 3 ust. 4** ustawy o finansowym wsparciu, tj. remontu mieszkań komunalnych – pod warunkiem zmiany źródła ciepła na niskoemisyjne (niniejszym projektem ustawy nadano nowe brzmienie **art. 3 ust. 4** oraz **dodano art. 13b** ustawy o finansowym wsparciu) – tzw. „grant MZG”.

Dodatkowe wsparcie dla nowego budownictwa czynszowego:

Oprócz ww. dodatkowego finansowego wsparcia zaproponowano beneficjentom wsparcia (gminom lub związkom międzygminnym) możliwość skorzystania z dodatkowego wsparcia dla nowego budownictwa czynszowego, w sytuacji gdy beneficjenci ci realizują inwestycję mieszkaniową z prywatnymi inwestorami np. społecznymi inicjatywami mieszkaniowymi/towarzystwami budownictwa społecznego SIM/TBS, czy spółdzielniami mieszkaniowymi (vide: art. 5 i 5a ww. ustawy o finansowym wsparciu) pod warunkiem, że w ramach przedsięwzięcia zostanie zakupiona i zamontowana instalacja odnawialnego źródła energii OZE, tzw. „grant OZE”.

Zwiększone finansowe wsparcie przedsięwzięć o wyższej efektywności energetycznej:

W przedłożonym projekcie ustawy, w celu promowania inwestycji niskoemisyjnych, zapewniających w ten sposób później m.in. niższe koszty eksploatacji, przewidziano także by beneficjenci wsparcia realizujący nowe przedsięwzięcia mieszkaniowe, o określonych parametrach efektywności energetycznej, mogli otrzymać wyższe niż w ramach programu wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego (BSK) finansowe wsparcie. Rozwiązanie to będzie odnosić się do przedsięwzięć, o których mowa:

- 1) art. 3 ust. 1 pkt 1,

- 2) art. 5 ust. 1 pkt 1 w przypadku, gdy z realizacją przedsięwzięcia było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2,
- 3) art. 5a ust. 1 w przypadku, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1.

Szczegółowe omówienie zaproponowanych zmian w zakresie dodatkowego wsparcia modernizacji zasobu komunalnego, dodatkowego wsparcia dla nowego budownictwa czynszowego oraz możliwości ubiegania się o zwiększone wsparcie przedsięwzięć spełniających określone parametry efektywności energetycznej:

- 1) **Dodatkowe finansowe wsparcie dla inwestycji realizowanych ze wsparciem z Funduszu Dopłat, polegających na remontach mieszkań komunalnych zamieszkałych przez osoby zagrożone ubóstwem energetycznym** (art. 13b ustawy o finansowym wsparciu, zmiany przewidziane w art. 5 pkt 5 projektu ustawy) – grant MZG.

Obecnie dofinansowanie przedsięwzięcia polegającego na remoncie lokali mieszkalnych wchodzących do mieszkaniowego zasobu gminy, zajmowanego przez lokatorów na podstawie obowiązujących umów najmu, wynosi 50% kosztów przedsięwzięcia – jeżeli realizowane przedsięwzięcie remontowe budynku (w zakresie części wspólnej) współfinansowane jest z premii remontowej, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków. Zgodnie z przedstawioną propozycją, finansowe wsparcie na realizację ww. przedsięwzięć zostanie zwiększone o kolejne 30 pkt procentowych, tj. do wysokości 80% kosztów przedsięwzięcia. Warunkiem otrzymania dodatkowego finansowego wsparcia, finansowanego z Funduszu Odbudowy w ramach Krajowego Programu Odbudowy, będzie spełnienie wytycznych wpływających na poprawę efektywności energetycznej budynku, tj. uzyskania premii, o której mowa w art. 11 h ust. 1 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków.

I tak, gmina albo jednoosobowa spółka gminna, będą mogły ubiegać się o zwiększone o 30% finansowe wsparcie z tytułu realizacji przedsięwzięcia termomodernizacyjnego lub remontowego, o którym mowa w art. 3 ust. 4 ustawy o finansowym wsparciu po uzyskaniu premii MZG (która zastępuje dotychczasową premię remontową ze środków) oraz spełnieniu następujących warunków:

- przedmiotem przedsięwzięcia termomodernizacyjnego lub remontowego jest budynek mieszkalny, w którym wszystkie lokale mieszkalne wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- budynek znajduje się na obszarze, na którym obowiązują przepisy wydane na podstawie art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2019 r. poz. 1396, z późn. zm.);
- z audytu energetycznego lub remontowego wynika, że po zrealizowaniu tego przedsięwzięcia przegrody oraz wyposażenie techniczne budynku podlegające przebudowie będą spełniały wymagania minimalne dla budynków w zakresie oszczędności energii i izolacyjności cieplnej, określone w przepisach wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

Zmiana polegająca na podwyższeniu finansowego wsparcia o 30% koresponduje z ostatnimi zmianami legislacyjnymi ustawy o finansowym wsparciu wprowadzonymi ustawą z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz.U. z 2021 r. poz. 11) oraz ustawą z dnia 16 grudnia 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości (Dz. U. z 2021 r. poz. 223), dzięki którym skierowano znaczne wsparcie

na inwestycje gminne, tj. do 80% kosztów inwestycji w przypadku inwestycji komunalnych, w ramach których powstaje mieszkaniowy zasób gminy. Zmiany te przyniosły oczekiwane efekty rzeczowe. W ocenie projektodawcy zasadnym jest zatem wyrównanie wsparcia także na realizację przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 4 ustawy o finansowym wsparciu, pod warunkiem jednak realizacji inwestycji uwzględniającej zmianę źródła ciepła na niskoemisyjne. Dodatkowo w kryzysie wywołanym pandemią i postępującą inflacją zaproponowane rozwiązanie umożliwi gminie prowadzenie przedsięwzięć modernizacji zasobów komunalnych na szerszą skalę, zapewniając odpowiedni montaż finansowy przedsięwzięcia.

- 2) **Dodatkowe wsparcie dla nowego budownictwa społecznego** (art. 13 c, zmiany przewidziane w art. 5 pkt 5 projektu ustawy) – grant OZE.

Natomiast możliwość uzyskania dodatkowego wsparcia dla nowego budownictwa mieszkaniowego zaproponowano by w pełni skoordynować przepisy prawa związane z finansowaniem inwestycji mieszkaniowych efektywnych energetycznie. Dlatego też, dla nowych przedsięwzięć polegających na budowie budynku, realizowanych przez gminy, jednoosobowe spółki gminne lub związki międzygminne we współpracy z inwestorem prywatnym zaproponowano dodatkowe wsparcie w wysokości 50% kosztów instalacji OZE, pod warunkiem instalacji w nowopowstałym budynku mikroinstalacji lub małej instalacji odnawialnego źródła energii przyłączonej do sieci dystrybucyjnej za pośrednictwem wewnętrznej instalacji. Zakłada się, że rozwiązanie będzie promować włączanie się właścicieli nowobudowanych budynków wielorodzinnych do efektywnych energetycznie i przyjaznych środowisku lokalnych systemów energetycznych.

- 3) **Zwiększone finansowe wsparcie przedsięwzięć spełniających określone parametry efektywności energetycznej** (zmiany przewidziane w dodawanym do ustawy o finansowym wsparciu rozdziale 3a, pkt 9 projektu ustawy).

W przedłożonym projekcie przewidziano możliwość skorzystania przez beneficjentów wsparcia z dodatkowego źródła finansowania przedsięwzięć polegających na tworzeniu lokali pozostających w mieszkaniowym zasobie gminy bądź pozyskiwanych (poprzez umowy najmu) do tego zasobu. W ocenie projektodawcy chodzi o to by budowane w tym zasobie mieszkania nie obciążały budżetów samorządów i budujących je spółek, ale także generowały jak najniższe koszty w okresie ich użytkowania. Dotyczy to zwłaszcza ograniczenia kosztów zużycia energii, co jest spójne z celami polityki klimatycznej. Dlatego też uznano, że celowym jest by beneficjenci wsparcia spełniający warunki określone w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2021/241 z dnia 12 lutego 2021 r. ustanawiającego Instrument na rzecz Odbudowy i Zwiększania Odporności, realizujący inwestycje mieszkaniowe polegające na:

- 1) budowie mieszkań komunalnych i mieszkań społecznych czynszowych, dedykowanych gospodarstwom domowym o niskich dochodach (art. 3 ust. 1 pkt 1 lub art. 5a ust 1 w przypadku, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1, (zmiany przewidziane w art. 5 pkt 9 projektu ustawy),

- 2) budowie mieszkań czynszowych przeznaczonych dla gospodarstw domowych o umiarkowanych dochodach (art. 5 ust. 1 pkt 1, zmiany przewidziane w art. 5 pkt 9 projektu ustawy)

po spełnieniu zwiększonych standardów efektywności energetycznej budynków oraz spełnieniu warunku co do terminu zakończenia przedsięwzięcia uzyskali możliwość otrzymania finansowania inwestycji na poziomie , w przypadku pkt 1) – 95% kosztów inwestycji oraz w przypadku pkt 2) – 60%

kosztów inwestycji. Warunki co do zwiększenia efektywności energetycznej oraz terminu realizacji przedsięwzięcia wskazane zostały w projektowanym **art. 22a ust. 2** ustawy o finansowym wsparciu, co oznacza, że wymagane jest by:

- wartość rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną na jednostkę powierzchni pomieszczeń o regulowanej temperaturze powietrza w budynku powstałym w ramach tego przedsięwzięcia wyrażona w kWh/(m²/rok), i obliczona według przepisów wydanych na podstawie art. 15 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. z 2021 r. poz. 497) nie przekraczała 52 kWh,
- a termin zakończenia realizacji przedsięwzięcia objętego finansowym wsparciem wynikał z Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększenia Odporności w ramach działania B.3.5.1. "Inwestycje w budowę mieszkań przeznaczonych dla gospodarstw domowych o niskich i umiarkowanych dochodach".

Przewidziany w dodawanym rozdziale 3a ustawy o finansowym wsparciu instrument umożliwiający dofinansowanie przedsięwzięć zakłada odrębny tryb naboru wniosków. Nabór ten każdorazowo będzie ogłaszał minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Natomiast celem ułatwienia beneficjentom wsparcia możliwości aplikowania o dofinansowanie przedsięwzięć, o których mowa w projektowanym art. 22a ustawy o finansowym wsparciu skorzystano z rozwiązań programu BSK. Oznacza to, że procedurę weryfikacji wniosków i wypłat finansowego wsparcia w ramach nowego instrumentu będzie przeprowadzał BGK.

II.3.2. Zmiany przepisów ustawy o finansowym wsparciu spowodowane wprowadzeniem dodatkowego wsparcia oraz finansowania przedsięwzięć spełniających określone parametry efektywności energetycznej.

Omówione kierunkowo w części II.3.1. uzasadnienia propozycje zmian ustawy o finansowym wsparciu warunkują konieczność dostosowania do przedstawionych propozycji, kolejnych przepisów ww. ustawy. I tak:

- **zmiana art. 7 ustawy o finansowym wsparciu (zmiana przewidziana w pkt 2 projektu ustawy)**

Zaproponowana zmiana nowego brzmienia **art. 3 ust. 4** ustawy o finansowym wsparciu oraz dodanie do ustawy **art. 13b i 13c** warunkują konieczność doprecyzowania **art. 7** tejże ustawy. W obecnym stanie prawnym **art. 7 ust. 1** zakłada brak możliwości dofinansowania z Funduszu Dopłat tych kosztów przedsięwzięcia, które są współfinansowane ze środków Unii Europejskiej. Wobec wprowadzenia nowych zasad wsparcia z uwagi na wejście w życie Krajowego Planu Odbudowy, wyrażona w ust. 1 ww. ustawy zasada ulegnie ograniczeniu. Ograniczenie to będzie dotyczyło sytuacji, w których zwiększone oraz dodatkowe finansowe wsparcie refinansowane będzie środkami pochodzącymi ze środków Unii Europejskiej, w związku z wypłatą tzw. grantu MZG (art. 11h ust. 2 ustawy dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków) oraz realizacją przedsięwzięć, w których mowa w art. 13b i 13c ustawy o finansowym wsparciu. Przepis **art. 7 ust. 2** ww. ustawy reguluje kwestie związane z finansowaniem tych samych inwestycji ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów oraz Funduszu Dopłat. Ze względu na konieczność dostosowania treści przepisów ustawy o finansowym wsparciu do zmian zaproponowanych w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków, art. 7 ust. 2 wymaga korekty i doprecyzowania, że finansowe wsparcie nie

pokrywa kosztów przedsięwzięcia, na które została udzielona samorządowa premia remontowo-termomodernizacyjna. W niezmienny sposób przepis gwarantuje, że wsparcie z budżetu państwa nie będzie zwielokrotnione.

- zmiany w art. 8a i art. 8b ustawy o finansowym wsparciu (zmiany przewidziane w pkt 3 i 4 projektu ustawy)

W związku z rozszerzeniem zakresu przedsięwzięć związanych ze zwiększeniem efektywności energetycznej i pozyskaniem dodatkowego źródła finansowania zaproponowano modyfikację przepisów **art. 8a i art. 8b** ustawy o finansowym wsparciu odnoszących się do kwalifikacji wniosków o finansowe wsparcie oraz udroźnienia mechanizmu finansowania programu BSK, tak by mechanizm ten nie został naruszony.

Modyfikacja **art. 8a** polega na **dodaniu po ust. 1 ust. 1a ustawy** o finansowym wsparciu, zgodnie z którym wnioski o grant MZG i grant OZE będą kwalifikowane jednocześnie z finansowym wsparciem w ramach programu BSK. Przy czym, w związku z przewidzianym do dnia 31 lipca 2026 roku czasem na wykorzystanie przez Polskę środków europejskich w ramach Instrumentu na rzecz Odbudowy i Zwiększenia Odporności, termin kwalifikacji wniosków określono na dzień 30 czerwca 2026 r.

Z uwagi, że art. 8b zawiera mechanizm korygujący dotyczący finansowania programu BSK zasilanego środkami budżetu państwa (przeznaczonych na sfinansowanie wypłat finansowego wsparcia) oraz wolnych środków tego funduszu, a pozyskano nowe dodatkowe źródło finansowania, tj. środki, o których mowa art. 5 ust. 2 pkt 4d ustawy ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2022 r. poz. 101)-mechanizm korygujący zawarty w art. 8b odnoszący się do środków budżetu państwa oraz wolnych środków tego funduszu nie będzie miał w tym przypadku zastosowania.

- zmiany przewidziane w pkt 5 projektu ustawy w zakresie dodania po art. 13a nowych art. 13b-13e ustawy o finansowym wsparciu:

- w **art. 13 b ust. 1** zaproponowano dodatkowe finansowe wsparcie w wysokości 30% kosztów przedsięwzięcia (tzw. grant MZG), w przypadku gdy na realizację przedsięwzięć wskazanych w art. 3 ust. 4 ustawy o finansowym wsparciu, beneficjent wsparcia uzyskał jeszcze 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 (tj. instalacja OZE i otrzymanie premii samorządowej). W ust. 2 wyjaśniono, że koszty, o których mowa w ust. 1, są kosztami nieuwzględniającymi podatku od towarów i usług. Wniosek o grant MZG należy złożyć jednocześnie z wnioskiem o udzielenie finansowego wsparcia (art. 13 b ust. 3).

- w **art. 13 c ust. 1** przewidziano dodatkowe wsparcie dla nowego budownictwa mieszkaniowego - w przypadku zakupu i montażu instalacji OZE związanych z budynkiem już na etapie budowy.

Dodatkowe wsparcie dla nowych przedsięwzięć polegających na budowie budynku, realizowanych przez gminy, jednoosobowe spółki gminne lub związki międzygminne, również we współpracy z inwestorem prywatnym (tzw. grant OZE), przewidziane jest dla tych inwestorów mieszkaniowych, którzy w ramach przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lub art. 5a ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu zrealizują mikroinstalację lub małą instalację odnawialnego źródła energii przyłączoną do sieci dystrybucyjnej za pośrednictwem wewnętrznej instalacji. Na tego rodzaju inwestycje w ramach projektu przewidziane jest wsparcie w wysokości 50% kosztów instalacji OZE. Zakłada się, że rozwiązanie będzie promować włączanie się właścicieli nowobudowanych budynków

wielorodzinnych do efektywnych energetycznie i przyjaznych środowisku lokalnych systemów energetycznych. Dodatkowe wsparcie nie będzie mogło jednak przekroczyć 5% kosztów całego przedsięwzięcia. W ust. 2 wyjaśniono, że koszty, o których mowa w ust. 1, są kosztami nieuwzględniającymi podatku od towarów i usług. Natomiast, zgodnie z **ust. 3 art. 13 c** grant OZE przyznawany będzie na wniosek składany łącznie z wnioskiem o finansowe wsparcie na realizację przedsięwzięć, o których mowa w ust. 1 do dnia 30 czerwca 2026 r.

Mając na uwadze fakt, że finansowe wsparcie udzielane w ramach programu będzie miało charakter preferencyjny, a nie rynkowy, stanowić ono będzie rekompensatę z tytułu świadczenia usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym w rozumieniu prawa Unii Europejskiej. Finansowe wsparcie udzielone gminie albo związkowi międzygminnemu na pokrycie 50% kosztów instalacji mikroinstalacji lub małej instalacji odnawialnego źródła energii, w ramach przedsięwzięcia, którego celem jest tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem przez inny podmiot - może być zatem udzielone tylko wówczas, gdy środki przekazywane przez beneficjenta wsparcia inwestorowi stanowią rekompensatę z tytułu świadczenia usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym, spełniającą kryteria zwolnienia z wymogu zgłoszenia określonego w art. 108 ust. 3 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej. Zastrzeżenie to wynika z faktu, że tylko taka pomoc państwa może być uznana za zgodną z rynkiem wewnętrznym Unii Europejskiej, a tym samym może być przyznana w ramach programu (**art. 13d**). Mechanizm ustalania dopuszczalnej wysokości rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym oraz szczegółowych warunków i trybu weryfikowania zgodności przyznawanej rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym z przepisami prawa Unii Europejskiej, dotyczącymi pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym, został uregulowany w rozporządzeniu wykonawczym wydanym na podstawie art. 19 ustawy o finansowym wsparciu). Zgodnie z art. 5 ust. 10 ustawy o finansowym wsparciu w przypadku skorzystania z dwóch programów wsparcia budownictwa społecznego, oferowanych na podstawie pozostających we właściwości resortu ustaw, tj. ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkaniowego oraz ustawy o finansowym wsparciu łączna wysokość finansowego wsparcia i finansowania zwrotnego nie może przekroczyć dopuszczalnej wysokości rekompensaty, ustalonej zgodnie z przepisami wykonawczymi wydanymi na podstawie art. 15b ust. 5 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkaniowego.

Aby otrzymać grant MZG oraz grant OZE beneficjenci wsparcia muszą spełnić warunki uzyskania wsparcia określone w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2021/241 z dnia 12 lutego 2021 r. ustanawiającego Instrument na rzecz Odbudowy i Zwiększania Odporności (**projektowany art. 13e**).

- **zmiana w 17 ustawy o finansowym wsparciu (zmiana przewidziana w pkt 7 projektu ustawy)**, w art. 17 ustawy o finansowym wsparciu, po ust. 3a zaproponowano dodanie kolejnego ustępu, tj. ustępu 3b, w którym określono termin przekazania kwoty grantu MZG oraz grantu OZE. Przekazanie ww. środków nastąpi w terminie 30 dni po rozliczeniu się z BGK, tj. przedstawieniu dokumentów, o których mowa w art. 18.

- **zmiany przewidziane w pkt 9 projektu ustawy w zakresie dodania art. 22a-22h do ustawy o finansowym wsparciu (nowy rozdział 3a Finansowe wsparcie przedsięwzięć o zwiększonej efektywności energetycznej):**

- art. 22a ustawy o finansowym wsparciu

W przypadku dostępności środków na realizację przedsięwzięć, o których mowa w projektowanym **art. 22a** ustawy przeprowadzony zostanie nabór wniosków o finansowe wsparcie. Nabór ten ogłaszany będzie przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Informacja o naborze publikowana będzie na stronie podmiotowej urzędu. W ogłoszeniu o naborze zawarty zostanie szczegółowy zakres i warunki przedsięwzięć, katalog podmiotów mogących ubiegać się o finansowanie oraz informację o terminie i miejscu gdzie należy składać wnioski.

Zgodnie z ust. 3 w art. 22a, finansowe wsparcie w ramach naboru będzie udzielane na wniosek beneficjenta. Tryb rozpatrywania wniosków będzie tożsamy z trybem obowiązującym wnioski składane w ramach programu wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego na podstawie przepisu art. 8 ust. 1 ustawy (poprzez wskazanie stosowania art. 8 ust. 2-9). Z uwagi jednak na inne źródło finansowania ww. przedsięwzięć oraz inną wysokość wsparcia do wniosków o finansowe wsparcie w ramach naboru zastosowania nie będą miały przywołane w art. 8 ust. 2-9 przepisy: art. 8b i art. 13 ustawy o finansowym wsparciu. Wzór wniosku o finansowe wsparcie dotyczący przedsięwzięć o zwiększonej efektywności energetycznej określony zostanie w rozporządzeniu wykonawczym, wydanym zgodnie z art. 19 ustawy o finansowym wsparciu.

- art. **22b** ustawy o finansowym wsparciu

W art. 22b ust. 1 zaproponowana została wysokość finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięć, o których mowa w art. 22a, natomiast w ust. 2 w art. 22b wyjaśniono, że koszty przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 22b ust. 1 są kosztami nieuwzględniającymi podatku od towarów i usług.

- art. **22c** ustawy o finansowym wsparciu

Zgodnie z projektowanym przepisem art. 22c ust. 1 minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa publikował będzie ogłoszenie o naborze na swojej stronie podmiotowej. W ust. 2 określone zostały informacje, które ogłoszenie będzie musiało zawierać (takie jak: przedmiot naboru, podmioty mogące się ubiegać o finansowe wsparcie, czy też wysokość środków finansowych dostępnych na dany nabór).

Jednocześnie z uwagi na to, że procedowanie wniosków o finansowanie przedsięwzięć o zwiększonej efektywności energetycznej powinno być spójne z procedowaniem wniosków o udzielenie finansowego wsparcia na podstawie ustawy o finansowym wsparciu przepisy dotyczące: procedowania wniosków, zawierania umów, rozliczenia przedsięwzięcia, określenia rozpoczęcia jego realizacji i wypłaty środków oraz zasad prawidłowego wykorzystania środków (vide: art. 12, 12a, 14-16, art. 17 ust. 1-3 i ust. 4, oraz art. 18-22) należy stosować odpowiednio (projektowany **art. 22c ust. 3**).

Zgodnie z **art. 22c ust. 4**, sytuacji w której beneficjent wsparcia uzyska finansowe wsparcie na pokrycie kosztów przedsięwzięcia zarówno na wniosek, o którym mowa w art. 8 ust. 1 jak i w art. 22a ust. 3, to finansowe wsparcie będzie udzielane na podstawie jednej umowy (z art. 12 ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu). Takie rozwiązanie ma na celu kontrolowanie udzielanego finansowego wsparcia w ramach programu budownictwa socjalnego i komunalnego oraz w ramach naboru, w sposób doprecyzowany w art. 22i (konieczność zwrotu części środków w przypadku skorzystania z dwóch źródeł finansowania).

- art. 22d ustawy o finansowym wsparciu

Z uwagi na to, że procedowanie wniosków o finansowanie przedsięwzięć o zwiększonej efektywności energetycznej będzie tożsame z procedowaniem wniosków o udzielenie finansowego wsparcia na podstawie ustawy o finansowym wsparciu, zgodnie z art. 22d operacyjna część realizacji naboru zostanie przekazana Bankowi Gospodarstwa Krajowego, który udziela wsparcia w ramach programu budownictwa socjalnego i komunalnego BSK. I tak minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa ogłaszając nabór wniosków o finansowanie przedsięwzięć, o których mowa w art. 22a, zawrze umowę z BGK, w ramach której Bank będzie dokonywał oceny wniosków oraz udzielał wsparcia, korzystając przy tym z procedur określonych dla programu BSK. Zaproponowane rozwiązanie jest korzystne dla wnioskodawców, którzy są jednocześnie beneficjentami programu BSK. Procedury kwalifikacji wniosków oraz rozliczenie przedsięwzięcia będą bowiem tożsame.

- art. 22e ustawy o finansowym wsparciu

Mając na uwadze fakt, że finansowe wsparcie przedsięwzięć, o których mowa w projektowanym art. 22a ust. 1 pkt 2 będzie miało charakter preferencyjny, a nie rynkowy, stanowić ono będzie rekompensatę z tytułu świadczenia usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym w rozumieniu prawa Unii Europejskiej. Finansowe wsparcie udzielone gminie albo związkowi międzygminnemu na pokrycie 60% kosztów przedsięwzięcia, którego celem jest tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem przez inny podmiot - może być zatem udzielone tylko wówczas, gdy środki przekazywane przez wnioskodawcę (beneficjenta wsparcia) inwestorowi stanowią rekompensatę z tytułu świadczenia usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym, spełniającą kryteria zwolnienia z wymogu zgłoszenia określonego w art. 108 ust. 3 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej. Zastrzeżenie to wynika z faktu, że tylko taka pomoc państwa może być uznana za zgodną z rynkiem wewnętrznym Unii Europejskiej, a tym samym może być przyznana w ramach programu. Mechanizm ustalania dopuszczalnej wysokości rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym oraz szczegółowych warunków i trybu weryfikowania zgodności przyznawanej rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym z przepisami prawa Unii Europejskiej, dotyczącymi pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym, został uregulowany w rozporządzeniu wykonawczym wydanym na podstawie art. 19 ustawy o finansowym wsparciu. Zgodnie z art. 5 ust. 10 ustawy o finansowym wsparciu w przypadku skorzystania z dwóch programów wsparcia budownictwa z dwóch programów wsparcia budownictwa społecznego, oferowanych na podstawie pozostających we właściwości resortu ustaw, tj. ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkaniowego oraz ustawy o finansowym wsparciu łączna wysokość finansowego wsparcia i finansowania zwrotnego nie może przekroczyć dopuszczalnej wysokości rekompensaty, ustalonej zgodnie z przepisami wykonawczymi wydanymi na podstawie art. 15b ust. 5 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkaniowego.

- art. 22f ustawy o finansowym wsparciu

W projektowanym art. 22f określone zostało źródło finansowania środków na realizację naboru wniosków. Źródłem finansowania przedsięwzięć, o których mowa w art. 22a będą środki, o których mowa w art. 5 ust. 2 pkt 4d ustawy dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2022 r. poz. 101) do łącznej wysokości środków

przewidzianych w Krajowym Planie Odbudowy i Zwiększania Odporności w ramach działania B.3.5.1. "Inwestycje w budowę mieszkań przeznaczonych dla gospodarstw domowych o niskich i umiarkowanych dochodach" (ust. 1). Z uwagi na fakt, że ww. środki są ograniczone wskazano, że w przypadku gdy łączna kwota finansowego wsparcia udzielanego w ramach naboru osiągnie limit, o którym mowa ust. 1, minister wstrzyma nabór wniosków (**ust. 2**). Wnioski o finansowe wsparcie niezakwalifikowane z powodu osiągnięcia limitu, o którym mowa ust. 1, Bank pozostawi bez rozpatrzenia, informując o tym beneficjenta (**ust.3**).

- art. **22g** ustawy o finansowym wsparciu

W kolejnym przepisie, tj. art. 22 g nałożono na BGK obowiązek informacyjny mający na celu kontrolowanie wysokości udzielonego finansowego wsparcia i stopnia wykorzystania dostępnego na ten cel limitu środków KPO.

- art. **22h** ustawy o finansowym wsparciu

Zgodnie z projektowanym art. 22h, beneficjenci finansowego wsparcia otrzymają dofinansowanie w terminie 30 dni od dnia przekazania do BGK dokumentów, o których mowa w art. 18 ustawy o finansowym wsparciu, tj. po udokumentowaniu rozliczenia przedsięwzięcia (art. 22h).

- art. **22i** ustawy o finansowym wsparciu

W projektowanym art. 22i wyjaśniono, że beneficjenci wsparcia, którzy otrzymali finansowe wsparcie z dwóch źródeł finansowania, tj. środków budżetu państwa oraz wolnych środków Funduszu Dopłat (vide: art. 8b ustawy o finansowym wsparciu) w ramach programów wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego oraz środków unijnych przyznanych z tytułu dofinansowania kosztów przedsięwzięć o zwiększonej efektywności energetycznej – finansowe wsparcie uzyskane na podstawie wniosku, o którym mowa w art. 8 ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu będą musieli zwrócić. Takie rozwiązanie jest zgodne z treścią art. 7 ustawy o finansowym wsparciu. W celu ułatwienia realizacji mieszkaniowych inwestycji komunalnych, kwota zwracanych do Funduszu Dopłat środków nie będzie jednak obejmowała kosztów Vat z uwagi na brak ich refinansowania ze środków Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności (vide: ust. 2). Informacja o sposobie rozliczenia kwoty finansowego wsparcia w omawianej sytuacji zawarta zostanie w umowie, o której mowa w art. 12 ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu. Przykładowo, jeżeli finansowe wsparcie na podstawie wniosku, o którym mowa w art. 8 ust. 1 będzie udzielone wcześniej, wówczas w momencie uzyskania finansowego wsparcia na dane przedsięwzięcie z naboru, beneficjentowi zostanie wypłacona różnica w wysokości wsparcia obowiązująca dla jednego i drugiego instrumentu.

II.3.3. Zmiany przepisów ustawy o finansowym wsparciu o charakterze doprecyzującym (zmiany przewidziane w pkt 1, 6 i 8 projektu ustawy).

Zmiana zawarta w art. 5 pkt 1 projektu ustawy, uwzględnia zastąpienie, w zakresie zmian do ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków zawartych w art. 6 projektu ustawy, premii remontowej, o której mowa w art. 7 ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków w obecnym brzmieniu, premią MZG, o której mowa w art. 11g ust. 1 ww. ustawy.

Kolejne zmiany, przewidziane w przepisach dotyczą art. 14a ust. 1 oraz art. 22 pkt 2 ustawy o finansowym wsparciu. Zmiany te mają charakter doprecyzowujący i dotyczą delegacji ustawowej (vide: art. 14 a ustawy) oraz odpowiedniego dostosowania przepisów, o których mowa w art. 22 pkt 2 ustawy o finansowym wsparciu, tj. ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz centralnej ewidencji emisyjności budynków.

III. Pozostałe zmiany, niezwiązane bezpośrednio z wdrożeniem Krajowego Planu Odbudowy

III.1. Zmiany w systemie udzielania wsparcia na termomodernizację i remonty w ramach ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków

III.1.1. Zmiany w zakresie premii termomodernizacyjnej

Projekt ustawy przewiduje podwyższenie podstawowej wysokości premii termomodernizacyjnej o 10pp (z 16% do 26%) – zmiana **art. 5 ust. 1 zmienianej ustawy**. Wyższa premia ma na celu zwiększenie popytu na środki FTiR i zwiększenie liczby beneficjentów (przede wszystkich wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowych) realizujących przedsięwzięcia termomodernizacyjne i remontowe. Obecnie, gdy większość budynków wielorodzinnych w Polsce (ok. 70%) została już poddana termomodernizacji, zasób niepoddany termomodernizacji należy najczęściej do właścicieli, którzy nie przeprowadzają niezbędnych prac ze względów finansowych. Problem ma 2 aspekty. Z jednej strony ze względu na brak wystarczających środków finansowych właściciele budynków (głównie wspólnoty i spółdzielnie mieszkaniowe) nie podejmują niezbędnych prac termomodernizacyjnych, z drugiej strony w wyniku niepodjęcia tych prac muszą płacić wyższe rachunki za ogrzewanie mieszkań. Wobec wysokich cen energii rodziny i osoby zamieszkujące w tych mieszkaniach mogą być zagrożone ubóstwem energetycznym. Dlatego podjęto decyzję o zwiększeniu wysokości premii termomodernizacyjnej, zaś przyjęta nowa wysokość premii jest kompromisem pomiędzy chęcią zwiększenia liczby budynków poddanych termomodernizacji, a możliwościami finansowymi budżetu państwa.

Podwyższenie podstawowego wymiaru premii termomodernizacyjnej niesie za sobą również konsekwencje dotyczące wysokości premii termomodernizacyjnej, w przypadku gdy jednocześnie z przedsięwzięciem termomodernizacyjnym realizowane jest przedsięwzięcie polegające na instalacji lub modernizacji odnawialnego źródła (**art. 5 ust. 2 zmienianej ustawy**). Dodatkowo, żeby nie stwarzać pokusy nadużywania tego preferencyjnego traktowania, wprowadzono zasadę, że koszty instalacji OZE muszą stanowić przynajmniej 15% łącznych kosztów termomodernizacji i instalacji OZE (**art. 5 ust. 2a zmienianej ustawy**). Zapobiegnie to wykonywaniu pozorowanych instalacji OZE, tylko po to by otrzymać zwiększony wymiar premii termomodernizacyjnej.

Wobec teoretycznej możliwości korzystania z kilku równoległych instrumentów wsparcia (premia termomodernizacyjna połączona z OZE, grant termomodernizacyjny, dofinansowanie montażu kotew wzmacniających) istnieje teoretyczna możliwość, że kwota wsparcia w formie spłaty części kredytu przekroczy kwotę samego kredytu. Stąd konieczność doprecyzowania **art. 3 ust. 2 zmienianej ustawy**, zgodnie z którym, premia termomodernizacyjna przysługuje, jeżeli kwota kredytu stanowi co najmniej 50% kosztów przedsięwzięcia termomodernizacyjnego i wynosi nie mniej niż wysokość tej premii.

III.1.2. Zmiany w zakresie premii remontowej

Podobnie jak w przypadku premii termomodernizacyjnej, zaproponowano podwyższenie o 10 pp. Wysokości premii remontowej (z 15% do 25%) – **art. 9 ust. 1 zmienianej ustawy**. Wynika to z chęci dotarcia ze wsparciem do większej grupy budynków, które dotychczas nie są remontowane ze względów finansowych.

Temu samemu celowi ma służyć zmiana zakresu przedmiotowego premii remontowej, wynikająca z **art. 6 ust. 1 zmienianej ustawy**. Premia remontowa będzie mogła być przyznawana na remonty budynków mieszkalnych wielorodzinnych oddanych do użytkowania co najmniej 40 lat przed dniem złożenia wniosku o przyznanie premii. Jak dotąd do premii kwalifikowały się jedynie budynki oddane do użytkowania przed dniem 14 sierpnia 1961 r. Zmiana terminu wynika z faktu, że coraz większym problemem staje się stan techniczny budynków wybudowanych w latach 60-80-tych XX wieku, a więc przede wszystkim budynków zrealizowanych w technologiach wielkopłytowych. Zdaniem ekspertów (np. opracowania Instytutu Techniki Budowlanej dot. stanu technicznego budynków wielkopłytowych), budynki tego typu są generalnie wytrzymałe i nie ma ryzyka ich wycofania z zasobu mieszkaniowego, jednak po ok. 40 latach wymagają podjęcia prac remontowych. Jest to rozszerzenie instrumentów adresowanych do tych zasobów, gdyż już obecnie mogą one korzystać z wsparcia termomodernizacji oraz wsparcia montażu kotew łączących warstwę fakturową z konstrukcją budynku. Nowy instrument pozwoli na korzystanie z dofinansowania prac, które nie wiążą się bezpośrednio z termomodernizacją, np. remonty klatek schodowych i innych powierzchni wspólnych. Pozwoli to na poprawę jakości zamieszkania oraz estetyki budynków.

Dodatkowo, w przypadku premii remontowej doprecyzowano **art. 9 ust. 3 zmienianej ustawy**, poprzez wskazanie, że regulacjom dotyczącym pomocy publicznej przyznawanej jako pomoc de minimis, premia remontowa będzie podlegać jeżeli w budynku będącym przedmiotem przedsięwzięcia remontowego działalność gospodarcza jest prowadzona przez inwestora (czyli wspólnotę mieszkaniową lub innego właściciela lub zarządcę budynku).

III.1.3. Zmiany w zakresie premii kompensacyjnej

Zgodnie z art. 19 ust. 4 zmienianej ustawy, w przypadku gdy beneficjent premii kompensacyjnej realizuje inwestycję z własnych środków, BGK przekazuje mu premię w transzach, po poniesieniu odpowiednio udokumentowanych wydatków. W stosunku do poprzedniej wersji przepisu wykreślono sformułowanie, że wydatki muszą być poniesione „przez inwestora”, co rodziło wątpliwości interpretacyjne w sytuacji, kiedy np. dany przelew wykonała inna osoba (np. z rodziny inwestora). Zmiana przepisu w tym zakresie pozwoli na bardziej elastyczne podejście do finansowania tego typu inwestycji.

III.2. Zmiany w systemie dodatków mieszkaniowych określonym w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 oraz z 2021 r. poz. 11)

III.2.1 Zmiany w zakresie progów dochodowych uprawniających do uzyskania dodatku mieszkaniowego

Dodawany projektem ust. 1a do art. 3 zmienianej ustawy przewiduje, że rada gminy, w drodze uchwały, będzie mogła podwyższyć progi dochodowe, o których mowa w art. 3 ust. 1 tej ustawy. Wskazać należy, iż wypłata dodatków mieszkaniowych jest zadaniem własnym gminy, a środki na ich wypłatę pochodzą z budżetu gminy. Dzięki zaproponowanemu rozwiązaniu każda gmina będzie mogła dostosować progi dochodowe, uprawniające do otrzymania dodatku, do swoich możliwości finansowych - uwzględniając przy tym realia ekonomiczne swoich mieszkańców. Zamożniejsza gmina będzie mogła podnieść próg dochodowy, co pozwoli na wypłatę dodatków także nieco lepiej sytuowanym mieszkańcom niż obecnie pozwala ustawa. Z powyższych względów zrezygnowano z wprowadzenia ustawowego ograniczenia dla podwyższenia progów dochodowych. Warto zaznaczyć, iż aktualnie podobne rozwiązanie istnieje w przypadku innej przesłanki uzasadniającej przyznanie prawa do dodatku mieszkaniowego, tj. kryterium powierzchniowego. Zgodnie z art. 5 ust. 6 ustawy o dodatkach mieszkaniowych rada gminy, w drodze uchwały, może podwyższyć maksymalną normatywną powierzchnię, o której mowa w ust. 1, lub maksymalny dopuszczalny stopień przekroczenia normatywnej powierzchni, o którym mowa w ust. 5.

III.2.2 Zmiany w zakresie sposobu ustalania dochodu z działalności podlegającej opodatkowaniu na podstawie przepisów o zryczałtowanym podatku dochodowym

Proponowana zmiana art. 3 ust. 6 ustawy o dodatkach mieszkaniowych ma na celu doprecyzowanie sposobu ustalania dochodu z działalności podlegającej opodatkowaniu na podstawie przepisów o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne. Z uwagi na pojawiające się wątpliwości interpretacyjne konieczne jest wskazanie wprost w przepisie, że w kontekście dodatków mieszkaniowych należy ustalić dochód za okres trzech pełnych miesięcy kalendarzowych poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego.

Pozostałe zmiany w ustawie o dodatkach mieszkaniowych mają charakter redakcyjny (ujednoczenie terminologii).

III.3. Zmiany w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 oraz z 2021 r. poz. 11 i 1243)

Zmiany mają charakter redakcyjny i zmierzają do ujednoczenia terminologii użytej w ustawie.

IV. Przepisy przejściowe i końcowe

W **art. 7 projektu ustawy** określono zasady wypłaty środków z Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności przeznaczonych na sfinansowanie grantów, o których mowa w art. 13b i 13c ustawy zmienianej w art. 5 oraz w art. 5b, 11h i rozdziale 4 c ustawy zmienianej w art. 6. Środki z Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności przewidziane w ramach działania B.1.1.2 (Wymiana źródeł ciepła i poprawa efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych), w części dotyczącej budownictwa wielorodzinnego są ograniczone i wynoszą do łącznej wysokości stanowiącej równowartość 100 mln Euro. W przypadku zatem gdy łączna kwota dofinansowania wynikająca z udzielonych grantów, o których mowa w art. 13b i art. 13c ustawy zmienianej w art. 5, oraz w art. 5b, 11h i rozdziale 4 c ustawy zmienianej w art. 6, osiągnie równowartość przeznaczonych na te granty środków, BGK został zobowiązany do ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej informacji o

osiągnięciu kwoty limitu wydatków, zwrotu złożonych wniosków oraz wstrzymania udzielania tych grantów (**art. 7 ust. 1 i 2 projektu ustawy**).

Informację o poziomie wykorzystania kwoty zaplanowanej na udzielanie grantów BGK ogłasza w Biuletynie Informacji Publicznej, według stanu na koniec każdego miesiąca (**art. 7 ust. 3 projektu ustawy**).

W ust. 4 natomiast wskazano, że minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego i mieszkalnictwa może, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw klimatu oraz ministrem właściwym do spraw rozwoju regionalnego, zmienić limit określony w ust. 1, do kwoty nie większej niż kwota określona w Krajowym Planie Odbudowy i Zwiększania Odporności na całe działanie B.1.1.2 "Wymiana źródeł ciepła i poprawa efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych". Zmienioną kwotę Bank Gospodarstwa Krajowego ogłaszać będzie w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Banku oraz uwzględni w informacjach o poziomie wykorzystania kwoty zaplanowanej na udzielanie grantów przez BGK, o których mowa w ust. 3.

Art. 8. Do wniosków o premię termomodernizacyjną, premię remontową lub premię kompensacyjną złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

W związku z modyfikacją upoważnienia ustawowego do wydania aktu wykonawczego, zawartego w art. 19 ustawy o finansowym wsparciu, konieczne będzie wydanie nowego rozporządzenia. **W art. 9 projektu ustawy** zaproponowano zatem przepis przejściowy, który ureguluje kwestie zachowania w mocy dotychczasowych przepisów wykonawczych (tu: Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni, tymczasowych pomieszczeń, komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej (Dz. U. poz. 595) do dnia wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie projektowanego upoważnienia, jednak nie dłużej niż do dnia 30 września 2022 r. Przyjęty termin powinien być wystarczający do dokonania odpowiednich zmian w przepisach wykonawczych.

W art. 10 projektu ustawy wskazuje na termin wejścia ustawy w życie. Ze względu na konieczność spełnienia warunków określonych przez Komisję Europejską umożliwiających ubieganie się o płatności zaliczkowe środków z KPO, ustawa powinna wejść w życie w III kwartale 2022 r. Stąd w przypadku projektów realizujących KPO skrócenie okresu *vacatio legis* i wskazanie, że przepisy te wchodzą w życie w dniu następującym po dniu ogłoszenia.