

## UZASADNIENIE

Przedłożony projekt rozporządzenia zmieniającego rozporządzenie w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2018 r. poz. 823), stanowi wykonanie upoważnienia zawartego w art. 19 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. *o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń* (Dz. U. z 2018 r. poz. 2321), dalej: ustawa.

Konieczność wprowadzenia zmian do rozporządzenia jest związana głównie z ogłoszeniem w dzienniku ustaw rozporządzenia Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. *w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopląt* (Dz. U. z 2019 r. poz. 457), dalej: rozporządzenie o standardach. Ponadto w rozporządzeniu znajdują się zmiany mające charakter doprecyzowująco-porządkujący, będące efektem wniosków, które pojawiły się w ramach bieżącej działalności operacyjnej Banku Gospodarstwa Krajowego w zakresie programu finansowego wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego.

### I. Zmiany w rozporządzeniu

Celem zmiany wskazanej w § 3 ust. 2 pkt 2 lit. a rozporządzenia jest dostosowanie treści rozporządzenia do obowiązujących przepisów prawnych – art. 16 k.p.a. kodeksu postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 2096 z późn. zm.) posługuje się pojęciem decyzji ostatecznej – jako decyzji, od których nie służy odwołanie w administracyjnym toku instancji lub wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy. Jednocześnie, kodeks postępowania administracyjnego nie zawiera sformułowanej wprost definicji decyzji wykonalnej – art. 130 § 1 k.p.a. wskazuje jedynie, że decyzja nie ulega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania. Należy zatem uznać, że decyzja wykonalna to taka, która może być realizowana (wykonana) po jej wydaniu. Co ważne, najczęściej decyzje ostateczne są jednocześnie decyzjami wykonalnymi. Należy wskazać, że z dotychczasowej praktyki BGK wynika, że beneficjenci uzyskują od organów decyzje opatrzone jedynie klauzulą ostateczności. Wprowadzenie możliwości przedłożenia decyzji

opatrzonej klauzulą ostateczności będzie udogodnieniem dla beneficjentów. Jednocześnie, pozostawiono beneficjentowi alternatywę w postaci złożenia decyzji opatrzonej jedynie klauzulą wykonalności. Należy bowiem wskazać, że zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2017 r. poz. 1332, z późn. zm.), roboty budowlane można rozpocząć na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę – nie jest zatem wymagane, aby decyzja ta była decyzją ostateczną, a jedynie wykonalną. Dla poparcia zasadności takiej alternatywy należy wskazać, że zgodnie z przepisami § 5 ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 czerwca 2002 r. w sprawie dziennika budowy, montażu i rozbiórki, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia (Dz.U. Nr 108, poz. 953 z późn. zm.) organ wydaje inwestorowi dziennik budowy w terminie 3 dni od dnia, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę stała się wykonalna albo w którym inwestor nabył prawo do wykonywania robót budowlanych na podstawie zgłoszenia – za zwrotem kosztów związanych z jego przygotowaniem. Jednocześnie należy wskazać, że projekt zmiany przepisu powstał wskutek konsultacji z BGK, który wskazuje na wysoką częstotliwość pojawiania się w dokumentach stanowiących załącznik do wniosku decyzji opatrzonej przez organy klauzulą ostateczności, nie zaś wykonalności. Aktualne brzmienie przepisu powoduje, że wnioskodawca przedstawiający decyzję opatrzoną jedynie klauzulą ostateczności (bez wskazania na wykonalność) jest zobowiązany do uzyskania kolejnego egzemplarza decyzji, opatrzonego już klauzulą wykonalności. Rozszerzenie przepisu o możliwość przedstawienia decyzji ostatecznej ma na celu ułatwienie zebrania odpowiednich załączników do wniosku.

Zmiana w § 3 ust. 2 pkt 3 jest bezpośrednio związana z wejściem w życie rozporządzenia Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w *sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopląt* (Dz. U. z 2019 r. poz. 457). Wprowadza ona obowiązek sporządzenia dokumentacji dołączonej do zgłoszenia budowy przedsięwzięcia zgodnie ze standardami, które mają zapewnić jak najwyższą użyteczność społeczną przedsięwzięć. Ponadto dokonano zamiany redakcyjnej przepisu czyniąc go bardziej czytelnym.

Odnosząc się do zmiany wskazanej w § 3 ust. 2 pkt 5, wynika ona z konieczności dostosowania rozporządzenia do przepisu art. 14 pkt 2 lit. a ustawy, zgodnie z którym

do kosztów przedsięwzięcia zalicza się, w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6 ustawy, 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 (Dz.U. z 2018 r. poz. 121, z późn. zm.). Projektowana zmiana przewiduje obowiązek dołączenia do wniosku potwierdzonej za zgodność z oryginałem kopii operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6 ustawy, jako dokumentu niezbędnego do określenia wartości budynku – należy bowiem wskazać, że dofinansowanie nie przysługuje na zakup gruntu pod budynkiem. Należy również wskazać w tym miejscu, iż składanie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę ma obowiązywać dla przedsięwzięć, które już zostały rozpoczęte, tj. w sytuacji przedłożenia przez wnioskodawcę potwierdzonej za zgodność z oryginałem kopii umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego.

Odnosząc się z kolei do przewidywanej zmiany w postaci uchylecia § 3 pkt 6 należy wskazać, że jest to zmiana ułatwiająca i przyspieszająca składanie wniosków. Informacje o numerze NIP lub REGON dostępne są publicznie – czy to w Biuletynach Informacji Publicznej (BIP) oraz w Krajowym Rejestrze Sądowym (KRS), a więc nie jest konieczne składanie urzędowych zaświadczeń w tym przedmiocie.

Istotą zmiany przewidywanej w postaci zaprojektowanego przepisu § 3 ust. 4a jest doprecyzowanie procedury udzielania finansowego wsparcia. Zmiana ta wprowadza brakujący dotychczas element procedury w postaci sprawdzenia przez Bank poprawionego już wniosku pod względem spełnienia przez wniosek wymagań, o których mowa w § 3 ust. 3 rozporządzenia.

## II. Zmiany w załączniku nr 1

Celem zmiany w punkcie I. litera E jest podanie w danych wnioskodawcy, oprócz Numeru Identyfikacji Podatkowej (NIP) również numeru Rejestru Gospodarki Narodowej (REGON). Wskazanie numeru REGON ma na celu usprawnienie przebiegu procedury w BGK, albowiem wyszukiwanie poszczególnych wnioskodawców w systemie informatycznym BGK odbywa się poprzez numer REGON.

Odnosząc się do zmiany wskazanej w punkcie II. litera D, ma ona na celu zwiększenie przejrzystości struktury montażu finansowego przedsięwzięcia. Z kolei potrzeba wprowadzenia projektowanej zmiany wskazanej w punkcie II litera E wynika z nabytego już

doświadczenia: wskazanie przewidywanego terminu i kwoty uruchomienia finansowego wsparcia, a nie wypłat finansowego wsparcia, jest bardziej przejrzyste oraz ułatwi wypełnienie wniosku.

Zmiana wskazana w projektowanym punkcie IV. lit. A spowodowana jest uchyleniem przepisu art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi (Dz.U. z 2018 r. poz. 1473) ustawą z dnia 22 marca 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 756), która weszła w życie 1 maja 2018 r. Osoby, dla których miały być przeznaczone lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na mocy ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi, wymienione są obecnie w art. 28 ust. 2 ww. ustawy.

Projektowana zmiana treści odnośnika nr 5 w tytule punktu V.A. połączona jest z projektowanymi zmianami w punkcie V.A. Skreślenie części wymogów wskazanych w tym przepisie skutkuje koniecznością jednoczesnej zmiany odnośnika z uwagi na zależność treści odnośnika od treści przepisów umieszczonych w punkcie V.A.

Projektowane zmiany w punkcie V.A. w literze A pkt 5, w literze E pkt 3 i 5 i w literze G pkt 6 w postaci skreślenia wymogu podania wskazanych w nich informacji wynikają z dotychczasowej praktyki procedowania wniosków, z której wynika, iż informacje wskazane w skreślonych punktach nie są niezbędne dla uzyskania finansowego wsparcia. Skreślenie wskazanych punktów zmniejszy zatem ilość formalności niezbędnych do procedowania wniosku, a więc odbędzie się z korzyścią dla potencjalnych wnioskodawców. Projektowana zmiana w punkcie V.A. lit G pkt 2 jest zmianą mającą na celu zlikwidowanie niejasności co do dotychczasowego brzmienia przepisu.

Wskazując na projektowaną zmianę w punkcie VI odnośnik 9 należy wskazać, iż zgodnie z przepisami ustawy, zasada wynikająca z art. 7 ustawy, dotycząca zakazu podwójnego finansowania tych samych kosztów przedsięwzięcia ze środków UE oraz FD, ma zastosowanie również co do mieszkań chronionych albo lokali mieszkalnych na wynajem, jeżeli z realizacją przedsięwzięcia jest związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy, stąd też konieczność ograniczenia katalogu informacji do tych, o których mowa w lit. A – D.

Co do projektowanej zmiany w postaci skreślenia pkt VI lit. A – D należy wskazać, iż z uwagi na zwiększone środki finansowe na program finansowego wsparcia, a także zmiany w sposobie przyjmowania przez BGK wniosków (rezygnacja z edycyjności, pierwszeństwo według chwili złożenia wniosku), nie ma potrzeby wskazywania we wniosku

informacji, które dotychczas służyły przeprowadzeniu kwalifikacji wniosków w sytuacji, gdy popyt wniosków przewyższał podaż kwoty przewidzianej na realizację programu.

Odnosząc się do projektowanej zmiany brzmienia pkt VI lit E, ma ona na celu uzyskanie jednoznacznego przekazu dla beneficjenta wsparcia w jakich przypadkach należy składać oświadczenie mówiące, że przedsięwzięcie jest realizowane zgodnie z zasadą wskazaną w art. 7 ustawy.

Projektowana zmiana w punkcie VI lit. L w postaci zmiany słowa „lub” na słowo „albo”, wynika z potrzeby określenia, czy beneficjentowi przysługuje czy nie przysługuje prawo do obniżenia kwoty podatku. W omawianym przypadku jest to zabieg właściwie redakcyjny, bowiem nie ma praktycznej możliwości, aby beneficjentowi jednocześnie przysługiwało i nie przysługiwało prawo do obniżenia kwoty podatku, stąd też właściwe będzie użycie w przepisie alternatywy rozłącznej, oznaczanej słowem „albo”. Ponadto, co do zmiany w postaci składania odpowiedniego oświadczenia przez inwestora, należy wskazać, iż z praktyki stosowania przepisów rozporządzenia wynikła potrzeba składania – w przypadku o którym mowa w art. 5 i 5a ustawy – przedmiotowego oświadczenia również przez inwestora.

Zmiana projektowana w punkcie VI litera T ma na celu objęcie oświadczeniem inwestora wszystkich zasad, które dotyczą tworzonych lokali mieszkalnych na wynajem, w tym również art. 7f ustawy, odsyłającego do stosowania przepisów 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 2018 r. poz. 1025 z późn. zm.).

Co do projektowanej zmiany w postaci dodania w punkcie VI litery X, należy wskazać, że ustawa z dnia 22 marca 2018 r. *o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. poz. 756) oraz wskazane rozporządzenie wprowadziło konieczność stosowania do przedsięwzięć realizowanych przy udziale środków z budżetu państwa określonych standardów, które mają zapewnić jak najwyższą użyteczność społeczną przedsięwzięć w realiach ich realizacji i późniejszej eksploatacji zasobów (przeznaczonych co do zasady do osób o niższych dochodach). Proponuje się, aby beneficjenci finansowego wsparcia zostali zobowiązani do przedłożenia, wraz z wnioskiem o finansowe wsparcie, oświadczenia że przedsięwzięcie zgodne jest z przedmiotowymi standardami, ewentualnie,

że podlega stosownym wyłączeniom. Stąd zaproponowano uzupełnienie katalogu dokumentów składanych wraz z wnioskiem.

W § 2 projektu rozporządzenia zaproponowano, by do wniosków złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia stosowano przepisy dotychczasowe. Jest to podyktowane wprowadzeniem przez rozporządzenie konieczności złożenia nowych lub zmienionych dokumentów, w tym oświadczeń. W takiej sytuacji, konieczność złożenia dodatkowych dokumentów lub zmiany dokumentów już złożonych prowadzi będzie do zaskoczenia adresatów przepisów nowymi regulacjami oraz nałoży na nie nowe obowiązki. To z kolei prowadzi może do podważenia zaufania obywateli do państwa i stanowionego przez nie prawa, stanowiącego element zasady demokratycznego państwa prawnego (art. 1 Konstytucji RP). Należy również wskazać, że ustawodawca ma obowiązek przestrzegać zasady ochrony interesów w toku, co oznacza, że należy wziąć pod uwagę sytuację wnioskodawców, którzy złożyli już wnioski o przyznanie finansowego wsparcia, zgromadziwszy wcześniej całą wymaganą dokumentację.

Jednocześnie zaproponowano, by w postępowaniach co do wniosków złożonych w okresie od dnia 9 marca 2019 r. – to jest od dnia wejścia w życie rozporządzenia o standardach – do dnia wejścia w życie rozporządzenia, obowiązywał przepis dotyczący składania oświadczenia o stosowaniu do przedsięwzięcia standardów lub też o podleganiu wyłączeniu od stosowania standardów. Należy bowiem wskazać, że od dnia wejścia w życie tego rozporządzenia, beneficjenci wsparcia są obowiązani stosować do przedsięwzięć określone w rozporządzeniu standardy. Co istotne, ustawa przewiduje również wyłączenie części przedsięwzięć z obowiązku stosowania ww. standardów. W związku z tym, dla beneficjenta będzie korzystne złożenie oświadczenia o tym, że przedsięwzięcie realizowane jest zgodnie ze standardami, albo też – że nie stosuje się do niego standardów. Pozwoli to na wyjaśnienie tej kwestii już na wstępnym etapie procedowania, co ułatwi postępowanie zwłaszcza w stosunku co do tych wnioskodawców, którzy realizują przedsięwzięcia podlegające wyłączeniu ze stosowania standardów. Należy również wskazać, iż wprowadzenie regulacji nie powoduje nadmiernych uciążliwości dla wnioskodawców, albowiem nie wymaga wydawania nowych zaświadczeń, decyzji czy postanowień przez organy administracji, zdobywania nowych dokumentów, ani też oświadczenie nie jest składane w formie szczególnej.

Zgodnie z § 3 projektu, rozporządzenie wejdzie w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

**Przedkładany projekt rozporządzenia jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.**

Projekt nie podlega przedstawieniu właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia, o którym mowa w § 27 ust. 4 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. - Regulamin pracy Rady Ministrów (M. P. z 2016 r. poz. 1006, z późn. zm.).

Projekt rozporządzenia nie zawiera przepisów technicznych i w związku z tym nie podlega procedurze notyfikacji w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039, z późn. zm.).

Projekt rozporządzenia nie wpływa na działalność mikroprzedsiębiorców, jak również sektor małych i średnich przedsiębiorców.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. poz. 1414, z późn. zm.) projekt zostanie zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji.