

**Dz. U. 2006 Nr 251 poz. 1844**

**Opracowano na  
podstawie: t.j.  
Dz. U. z 2022 r.  
poz. 377.**

## **U S T A W A**

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**

### 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 chronionych,
  - c) noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń,
  - d) komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej;
- 2) gospodarowania lokalami mieszkalnymi na wynajem utworzonymi z wykorzystaniem finansowego wsparcia, które nie wchodzi 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 2021 r. poz. 2268 i 2270 oraz z 2022 r. poz. 1) 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 chronionym – 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 2020 r. poz. 611 oraz z 2021 r. poz. 11 i 1243);
  - 5) inwestorze – należy przez to rozumieć podmiot, który w ramach działalności prowadzonej w zakresie budownictwa mieszkaniowego tworzy:
    - a) lokale mieszkalne na wynajem,
    - b) mieszkania chronione,
    - c) tymczasowe pomieszczenia,
    - d) noclegownie,
    - e) schroniska dla osób bezdomnych,
    - f) ogrzewalnie,
    - g) komunalną 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, albo zadania związanego z komunalną 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 2020 r. poz. 1057 oraz z 2021 r. poz. 1038, 1243, 1535 i 2490), 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 niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224) 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);
- 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, nie działającą w formie społecznej inicjatywy mieszkaniowej;
- 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 2021 r. poz. 1983 i 2140);
- 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 niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego;
  - 11) komunalnej 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 2021 r. poz. 1372 i 1834);
  - 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.

## 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 były mieszkania zakładowe, budynek mieszkalny z byłymi mieszkaniami zakładowymi albo udział we współwłasności budynku mieszkalnego, w którym znajdują się były 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 prawo do 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 554, 1162 i 1243), i realizuje przedsięwzięcie remontowe, o którym mowa w art. 2 pkt 3 tej ustawy, w budynku, w którym znajdują się te lokale mieszkalne.

**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 zamieszkałe,

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;
- 2) remontu lub przebudowy budynku niemieszkalnego przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku;
- 3) zmiany sposobu użytkowania budynku albo części takiego budynku, wymagającej dokonania remontu lub przebudowy;
- 4) remontu lub przebudowy całości albo części budynku mieszkalnego, będącego własnością społecznej inicjatywy mieszkaniowej, której jedynym właścicielem jest gmina, jeżeli ten remont lub ta przebudowa nie dotyczy lokalu mieszkalnego zajmowanego przez lokatora na podstawie obowiązującej umowy najmu.

2. Warunkiem uruchomienia finansowego wsparcia, o którym mowa w ust. 1, jest zawarcie przez gminę albo związek międzygminny umowy z inwestorem innym niż gmina albo związek międzygminny.

3. Umowa, o której mowa w ust. 2, 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 udziałem gminy albo związku międzygminnego, spełniających warunki określone w art. 7a ust. 1;
- 3) szczegółowe kryteria wskazywania przez gminę albo związek międzygminny najemców lokali mieszkalnych spełniających warunki określone w art. 7a ust. 1, 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. Finansowego wsparcia, o którym mowa w ust. 1, udziela się, jeżeli budynek położony jest lub ma powstać na nieruchomości stanowiącej własność albo będącej w użytkowaniu wieczystym strony umowy, o której mowa w ust. 2.



5. Finansowe wsparcie, o którym mowa w ust. 1, stanowiące udział gminy albo związku międzygminnego w kosztach tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, przekazywane inwestorowi na podstawie umowy, o której mowa w ust. 2, stanowi rekompensatę z tytułu świadczenia usług publicznych w rozumieniu przepisów prawa Unii Europejskiej, dotyczących pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym.

6. Finansowe wsparcie, o którym mowa w ust. 1, udzielane jest wyłącznie, gdy środki przekazywane przez beneficjenta wsparcia inwestorowi stanowią rekompensatę, o której mowa w ust. 5, spełniającą kryteria 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).

7. 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.

8. Okres, na jaki powierza się inwestorowi świadczenie usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, wynosi 15 lat, licząc od dnia przekazania przez gminę albo związek międzygminny Bankowi oświadczenia inwestora, o którym mowa w art. 18 ust. 1 pkt 2.

9. 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.

10. Jeżeli finansowego wsparcia, o którym mowa w ust. 1, udziela się na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem z udziałem gminy albo związku międzygminnego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, łączna wysokość finansowego wsparcia i finansowania zwrotnego nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości rekompensaty, o której mowa w ust. 5, ustalonej zgodnie z przepisami wykonawczymi wydanymi na podstawie art. 15b ust. 5 ustawy z dnia

26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

11. Bank, beneficjent wsparcia oraz inwestor przechowują przez 10 lat od dnia zakończenia okresu, o którym mowa w ust. 8, 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 investorem jest społeczna inicjatywa mieszkaniowa albo spółka gminna, finansowego wsparcia na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1, 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, 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) udział gminy albo związku międzygminnego w kosztach tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem;
- 2) prawo gminy albo związku międzygminnego do najmu lokali, o których mowa w pkt 1, z prawem do podnajmowania osobom fizycznym bez zgody społecznej inicjatywy mieszkaniowej albo spółki gminnej;
- 3) prawo gminy albo związku międzygminnego do podnajmowania lokali, o których mowa w pkt 1, osobom fizycznym spełniającym warunki otrzymania lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, określone przez gminę, na terenie której położony jest wynajmowany lokal;
- 4) obowiązek ponoszenia przez osoby fizyczne, o których mowa w pkt 2, opłat z tytułu używania lokali, o których mowa w pkt 1, jakie ponoszą najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w gminie, na terenie której położony jest wynajmowany lokal.

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 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, 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 komunalnej 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 niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego;
- 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 2021 r. poz. 2158);
- 5) inwestycji w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy 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).

2. Finansowego wsparcia udziela się również gminie albo związkowi międzygminnemu, 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, 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 jest zawarcie przez gminę albo związek międzygminny umowy z investorem lub jednoosobową spółką gminną, określającej w szczególności udział gminy albo związku międzygminnego w kosztach przedsięwzięcia infrastrukturalnego.

4. Finansowe wsparcie, o którym mowa w ust. 1 i 2, może być udzielone jednokrotnie w zakresie przedsięwzięcia albo inwestycji, powiązanych z przedsięwzięciem infrastrukturalnym, o których mowa w ust. 1, jeżeli wniosek, o którym mowa w art. 8, 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.

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

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 posiadającej status organizacji pożytku publicznego albo podmiotowi, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, posiadającemu status organizacji pożytku publicznego, jako beneficjentowi wsparcia, jeżeli pozyskane w ten sposób lokale mieszkalne będą służyć wykonywaniu zadań z zakresu pomocy społecznej w formie mieszkań chronionych.

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. Przepisy art. 5 ust. 4, 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 chronionych;
- 2) zobowiązania się przez gminę, związek międzygminny lub powiat do wykorzystywania lokali w celu prowadzenia mieszkań chronionych w rozumieniu przepisów o pomocy społecznej;
- 3) zobowiązania się przez gminę, związek międzygminny lub powiat, że osoby korzystające z pomocy w formie mieszkań chronionych wnosić będą opłaty z tytułu używania lokalu, ustalone w sposób określony w przepisach o pomocy społecznej.

4. (uchylony)

5. Powiat albo organizacja pożytku publicznego realizuje przedsięwzięcia, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1–4, na nieruchomościach stanowiących własność powiatu, organizacji pożytku publicznego, gminy, jednoosobowej spółki gminnej lub Skarbu Państwa.

**Art. 6a.** (uchylony)

**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.** Na budynku powstałym z udziałem finansowego wsparcia umieszcza się tablicę informacyjną, wskazującą, że źródłem finansowania przedsięwzięcia jest Fundusz Dopłat w Banku Gospodarstwa Krajowego zasilany środkami z budżetu państwa.

**Art. 7.** 1. Finansowe wsparcie nie przysługuje na dofinansowanie tych kosztów przedsięwzięcia, które są współfinansowane ze środków Unii Europejskiej.

2. Finansowe wsparcie nie przysługuje na dofinansowanie tych kosztów przedsięwzięcia, na które został udzielony kredyt, o którym mowa w art. 7 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków.

**Art. 7a.** 1. W przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2, inwestor inny niż gmina albo związek międzygminny wynajmuje lokal mieszkalny utworzony z udziałem gminy albo związku międzygminnego osobie fizycznej, wskazanej przez gminę albo związek międzygminny, jeżeli:

- 1) osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone 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 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 1,2.

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 niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

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 2021 r. poz. 2021).

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. W przypadku, o którym mowa w ust. 7, dopuszcza się zawarcie 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 niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

**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.** W przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2, czynsz za 1 m<sup>2</sup> 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.



**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 2020 r. poz. 1740 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 1509 i 2459) o najmie lokalu.

### Rozdział 3

#### **Zasady udzielania i rozliczania finansowego wsparcia**

**Art. 8.** Finansowe wsparcie udzielane jest z Funduszu Dopłat przez Bank na wniosek beneficjenta wsparcia.

**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 rok i 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 których mowa w art. 8.

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, przy czym udział gminy lub związku międzygminnego w części przekraczającej 25% kosztów przedsięwzięcia pokrywany jest do wysokości odpowiadającej wartości gruntu stanowiącego własność inwestora, na którym realizowane jest przedsięwzięcie;
- 2) 50% kosztów przedsięwzięcia – w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6 oraz 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 – w przypadku, gdy z realizacją przedsięwzięcia związane jest zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2, w przypadku, o którym mowa w art. 5a ust. 1, oraz art. 6 ust. 3 pkt 1.

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, 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 25% kosztów przedsięwzięcia pokrywany jest do wysokości odpowiadającej wartości gruntu stanowiącego własność inwestora, na którym realizowane jest przedsięwzięcie;
- 2) 50% kosztów przedsięwzięcia – w przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 ust. 1.

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), 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 2020 r. poz. 1329), 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;
- 3) wysokości udziału gminy albo związku międzygminnego w kosztach przedsięwzięcia – w przypadku, o którym mowa w art. 5c ust. 1 pkt 3;
- 4) iloczynowi 20% średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> 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 rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości – w przypadku, o którym mowa w art. 5c ust. 1 pkt 5.

**Art. 13a. 1.** Łączne wydatki Funduszu Dopłat na sfinansowanie wypłat finansowego wsparcia przedsięwzięć, o których mowa w:

- 1) art. 5 ust. 1 pkt 4, nie mogą w danym roku przekroczyć 5%,
- 2) art. 5c, nie mogą w danym roku przekroczyć 10%

– kwoty stanowiącej dla danego roku limit wydatków budżetu państwa, do wysokości których może zostać zasilony Fundusz Dopłat z przeznaczeniem na sfinansowanie wypłat finansowego wsparcia.

2. W przypadku gdy łączna kwota finansowego wsparcia na pokrycie części kosztów przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4, lub przedsięwzięć, o których mowa w art. 5c, wynikająca z zawartych umów, o których mowa w art. 12 ust. 1, z przewidywanym terminem wypłaty wsparcia z Funduszu Dopłat przypadającym w danym roku, osiągnie równowartość wyznaczonego dla tego rodzaju przedsięwzięć limitu wydatków, o których mowa w ust. 1, Bank Gospodarstwa Krajowego ogłasza w Biuletynie Informacji Publicznej swojej strony podmiotowej informację o osiągnięciu limitu wydatków Funduszu Dopłat przypadających na dany rok dla tego rodzaju przedsięwzięć i wstrzymuje przyjmowanie wniosków o finansowe wsparcie tego rodzaju przedsięwzięć z terminem wypłaty na ten rok.

**Art. 14.** 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 wielopiętrowych, 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:
- 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899),
  - 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.

**Art. 14a.** 1. Przedsięwzięcia realizowane z wykorzystaniem finansowego wsparcia, z wyłączeniem 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 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 chronione, 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 którym mowa w art. 8.

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 którym mowa w art. 8, 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 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.

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

**Art. 17. 1.** Warunkiem uruchomienia finansowego wsparcia jest:

- 1) zaangażowanie środków własnych beneficjenta wsparcia w wysokości co najmniej 10% przewidywanych kosztów przedsięwzięcia – w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1–4, art. 4 oraz art. 5c ust. 1;
- 2) przeniesienie własności lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego – w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 i 6.

2. Kwota finansowego wsparcia jest przekazywana na rachunek beneficjenta wsparcia po udokumentowaniu:

- 1) wykonania robót budowlanych lub czynności, o których mowa w art. 14 pkt 1 lit. b – w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1–4, art. 4 oraz art. 5c ust. 1;
- 2) zapłaty za przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego – w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5;
- 3) zapłaty za przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego i wykonanie remontu, po jego udokumentowaniu – w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 6.

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 zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 albo art. 5c ust. 3.

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 i 3

– od dnia przekazania finansowego wsparcia na rachunek beneficjenta wsparcia.



**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)

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 art. 5c:

- 1) szczegółowy tryb i terminy rozpatrywania wniosków o udzielenie finansowego wsparcia, mając na względzie zapewnienie możliwości rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia nie później niż w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku;
- 2) informacje, jakie zawiera wniosek o udzielenie finansowego wsparcia, mając na względzie zapewnienie możliwości identyfikacji wnioskodawcy oraz stwierdzenia zgodności przedsięwzięcia z warunkami udzielenia finansowego wsparcia;
- 3) wzór formularza, o którym mowa w art. 18 ust. 2, mając na względzie zakres wymaganych informacji;
- 4) mechanizm ustalania dopuszczalnej wysokości rekompensaty, o której mowa w art. 5 ust. 5, oraz szczegółowe warunki i tryb weryfikowania zgodności przyznawanej rekompensaty, o której mowa w art. 5 ust. 5, z przepisami prawa Unii Europejskiej, dotyczącymi pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym.

**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 chronionego, 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, 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.

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, 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, 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 chronione 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 chronionych 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 i 2, niezgodnie z warunkami określonymi w ust. 1, 2, 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 chronione lub tymczasowe pomieszczenie,
- 2) mieszkania chronionego 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 chronione,
  - 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.

**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 kredytu, o którym mowa w art. 7 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 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<sup>1)</sup>.

---

<sup>1)</sup> Ustawa została ogłoszona w dniu 29 grudnia 2006 r.