

ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA FINANSÓW I GOSPODARKI¹⁾

z dnia ...

**w sprawie finansowego wsparcia udzielanego na realizację niektórych przedsięwzięć
mieszkaniowych**

Na podstawie art. 19 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304 oraz z 2025 r. poz. 680 i 1077) zarządza się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Rozporządzenie określa dla przedsięwzięć, o których mowa w art. 3–5 i art. 5c ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, zwanej dalej „ustawą”:

- 1) szczegółowy zakres informacji, o których mowa w art. 8 ust. 1a ustawy;
- 2) szczegółowy zakres informacji, o których mowa w art. 13b ust. 7, art. 13c ust. 7, art. 18 ust. 1b oraz art. 22a ust. 4 ustawy;
- 3) wzór formularza, o którym mowa w art. 18 ust. 2 ustawy;
- 4) sposób ustalania dopuszczalnej wysokości rekompensaty, o której mowa w art. 5 ust. 5 i art. 13d pkt 1 ustawy, oraz sposób i tryb weryfikowania zgodności jej przyznawania z przepisami prawa Unii Europejskiej dotyczącymi pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym.

¹⁾ Minister Finansów i Gospodarki kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 25 lipca 2025 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Finansów i Gospodarki (Dz. U. poz. 997).

Rozdział 2

Zakres informacji, jakie zawiera wniosek o finansowe wsparcie, oraz wzór formularza, na którym dokonuje się rozliczenia faktycznie poniesionych kosztów przedsięwzięcia

§ 2. Szczegółowy zakres informacji, jakie zawiera wniosek o finansowe wsparcie, określa załącznik nr 1 do rozporządzenia.

§ 3. Szczegółowy zakres informacji, jakie są dołączane do wniosku o grant MZG, wniosku o grant OZE oraz wniosku o finansowe wsparcie udzielane w ramach planu rozwojowego, określa załącznik nr 2 do rozporządzenia.

§ 4. Szczegółowy zakres informacji, jakie zawiera wniosek o finansowe wsparcie w zakresie aktualizacji, o której mowa w art. 13 ust. 8 ustawy, określa załącznik nr 3 do rozporządzenia.

§ 5. 1. Wzór formularza, na którym dokonuje się rozliczenia faktycznie poniesionych kosztów przedsięwzięcia, określa załącznik nr 4 do rozporządzenia.

2. Informacje dołączane do rozliczenia faktycznie poniesionych kosztów przedsięwzięcia, w przypadku finansowego wsparcia udzielonego wraz z grantem MZG lub w ramach planu rozwojowego, określa załącznik nr 5 do rozporządzenia.

Rozdział 3

Rekompensata z tytułu świadczenia usług publicznych

§ 6. 1. Rekompensata, o której mowa w art. 5 ust. 5 i art. 13d pkt 1 ustawy, stanowi ekwiwalent dotacji brutto finansowego wsparcia, wyliczany przez Bank Gospodarstwa Krajowego, zwany dalej „Bankiem”, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 11 sierpnia 2004 r. w sprawie szczegółowego sposobu obliczania wartości pomocy publicznej udzielanej w różnych formach (Dz. U. z 2018 r. poz. 461), na dzień zawarcia umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy.

2. Rekompensata, o której mowa w art. 5 ust. 5 i art. 13d pkt 1 ustawy, nie może przekroczyć kwoty niezbędnej do pokrycia kosztów netto inwestora wynikających ze świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, z uwzględnieniem rozsądnego zysku.

3. Koszty netto inwestora wynikające ze świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym są obliczane według wzoru:

$$KN = \sum_{i=1}^n \frac{KUOIG_i - PUOIG_i}{(1 + r_b)^{i-1}}$$

w którym poszczególne symbole oznaczają:

KN – koszty netto inwestora wynikające ze świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym,

KUOIG – koszty inwestora związane z usługą publiczną świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym, o których mowa w art. 5 ust. 7 i 8 ustawy,

PUOIG – przychody inwestora związane z usługą publiczną świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym, o których mowa w art. 5 ust. 9 ustawy,

i – i-ty rok okresu, o którym mowa w art. 5 ust. 10 ustawy,

n – ostatni rok okresu, o którym mowa w art. 5 ust. 10 ustawy,

r_b – stopa bazowa publikowana przez Komisję Europejską²⁾, obowiązująca na dzień zawarcia umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy.

4. W przypadku gdy inwestor prowadzi zarówno działalność wchodzącą w zakres usługi publicznej świadczonej w ogólnym interesie gospodarczym, jak i działalność wykraczającą poza ten zakres, w księgach rachunkowych inwestora wykazuje się osobno koszty i przychody związane z usługą publiczną świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym oraz koszty i przychody związane z innymi usługami.

5. Rozsądny zysk inwestora związany ze świadczeniem usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym jest obliczany według wzoru:

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

w którym poszczególne symbole oznaczają:

RZ – rozsądny zysk inwestora,

i_{IRS} – stopa swap dla 10-letniego okresu³⁾, obowiązująca na dzień zawarcia umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy,

KIUOIG – koszty, o których mowa w art. 5 ust. 7 pkt 1 i 7 ustawy,

²⁾ Stopa bazowa obliczana zgodnie z komunikatem Komisji w sprawie zmiany metody ustalania stóp referencyjnych i dyskontowych (2008/C 14/02) (Dz. Urz. UE C 14 z 19.01.2008, str. 6).

³⁾ Stopa swap obliczana dla celów realizacji decyzji Komisji z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (Dz. Urz. UE L 7 z 11.01.2012, str. 3).

FW – kwota udzielonego finansowego wsparcia,

i – i-ty rok okresu, o którym mowa w art. 5 ust. 10 ustawy,

n – ostatni rok okresu, o którym mowa w art. 5 ust. 10 ustawy,

r_b – stopa bazowa publikowana przez Komisję Europejską²⁾, obowiązująca na dzień zawarcia umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy.

6. W przypadku gdy w ramach przedsięwzięcia realizowane są lokale mieszkalne, których najem stanowi usługę publiczną rekompensowaną objęciem udziałów lub akcji społecznej inicjatywy mieszkaniowej, do kwoty finansowego wsparcia, o której mowa w ust. 5, dolicza się wsparcie, o którym mowa w art. 331 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2025 r. poz. 1273).

§ 7. 1. Bank w okresie, o którym mowa w art. 5 ust. 10 ustawy, weryfikuje co dwa lata obrachunkowe oraz na koniec tego okresu zgodność przyznanej rekompensaty z warunkami określonymi 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).

2. Pierwszą weryfikację poziomu przyznanej rekompensaty za świadczenie usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym Bank przeprowadza za okres od przekazania środków publicznych inwestorowi do końca roku obrachunkowego następującego po roku przekazania przez beneficjenta wsparcia oświadczenia inwestora o kosztach realizacji przedsięwzięcia.

3. Koszty przedsięwzięcia poniesione przed dniem przekazania środków beneficjentowi wsparcia nie podlegają waloryzacji.

4. Weryfikacja obejmuje okres od przekazania przez beneficjenta wsparcia środków publicznych inwestorowi do końca ostatniego roku obrachunkowego, za który przedstawiono dane, o których mowa w ust. 5.

5. Beneficjent wsparcia przedkłada w Banku, na podstawie zatwierdzonych sprawozdań finansowych inwestora, dane dotyczące kosztów i przychodów związanych ze świadczeniem usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym.

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

- 1) wartość rekompensaty, obliczoną w sposób określony w § 6 ust. 1,
- 2) poziom kosztów netto, obliczony w sposób określony w § 6 ust. 3,

- 3) wartość rozsądnego zysku inwestora, obliczoną w sposób określony w § 6 ust. 5 – przypadające na okres, o którym mowa w ust. 4.

7. Bank weryfikuje, czy dla okresu, o którym mowa w ust. 4, jest spełniony warunek, o którym mowa w § 6 ust. 2, obliczany według wzoru:

$$RUOIG \leq KN + RZ$$

w którym poszczególne symbole oznaczają:

RUOIG – rekompensata za świadczenie usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym; w przypadku gdy w ramach przedsięwzięcia są realizowane lokale mieszkalne, których najem stanowi usługę publiczną rekompensowaną objęciem udziałów lub akcji społecznej inicjatywy mieszkaniowej, do rekompensaty tej zalicza się również rekompensatę związaną ze wsparciem, o którym mowa w art. 331 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, w zakresie dotyczącym lokali mieszkalnych realizowanych w ramach przedsięwzięcia z udziałem tego wsparcia,

KN – koszty netto inwestora wynikające ze świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym,

RZ – rozsądny zysk inwestora.

8. W przypadku stwierdzenia, że warunek obliczony zgodnie z ust. 7 nie został spełniony, Bank weryfikuje, jaki odsetek kwoty średniej rocznej rekompensaty stanowi nadwyżka.

9. Jeżeli nadwyżka rekompensaty:

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

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

Rozdział 4

Przepis przejściowy i końcowy

§ 8. Traci moc rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 lutego 2024 r. w sprawie finansowego wsparcia udzielanego na realizację niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. poz. 379 i 1671).

§ 9. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.

**MINISTER FINANSÓW
I GOSPODARKI**

W porozumieniu:

MINISTER RODZINY, PRACY

I POLITYKI SPOŁECZNEJ

ZA ZGODNOŚĆ POD WZGLĘDEM PRAWNYM,
LEGISLACYJNYM I REDAKCYJNYM

Michał Frączkiewicz

Zastępca Dyrektora Departamentu Prawno-Legislacyjnego
w Ministerstwie Rozwoju i Technologii

/podpisano elektronicznie/