****

**Plac Żelaznej Bramy 10, 00-136 Warszawa,**

[**http://www.bcc.org.pl**](http://www.bcc.org.pl)

Warszawa, 24 sierpnia 2018 r.

**OPINIA**

***Opinia BCC do projektu rozporządzenia Rady Ministrów zmieniającego rozporządzenie   
w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tego finansowania***

Celem Projektu jest zapewnienie spójności przepisów wykonawczych ze znowelizowanymi ustawami, w szczególności poprzez uwzględnienie możliwości ubiegania się zarówno   
o finansowe wsparcie jak i finansowanie zwrotne w ramach jednego przedsięwzięcia, modyfikację trybu finansowania zwrotnego, korektę przepisów nakładających obowiązki instalacji urządzeń w budynku oraz modyfikację kryterium oceny punktowej wniosków.

Jednym z elementów Projektu jest dodanie do Rozporządzenia definicji „*finansowego wsparcia*”. Zmiana ta jest pożądana z punktu widzenia techniki prawodawczej z uwagi na potrzebę stosowania w aktach normatywnych jednolitej nomenklatury. Trafnie posłużono się przy tym techniką odesłania do Ustawy o finansowym wsparciu wskazując bezpośrednio, że Rozporządzenie służyć będzie wykonaniu również tego aktu normatywnego.

Merytoryczna i zasługująca na zasadniczo pozytywną ocenę jest:

* Proponowana w Projekcie zmiana dotycząca ograniczenia katalogu dokumentów obligatoryjnie załączanych do wniosku, w szczególności rezygnując z obowiązkowego przedkładania danych z powszechnie dostępnych rejestrów (Krajowy Rejestr Sądowy oraz Księgi Wieczyste).
* Idea przedłożenia decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia budowy lub innych robót. Dzięki temu obowiązek przedłożenia tej dokumentacji zostanie odsunięty   
  w czasie w postępowaniu, co może przyczynić się do przyspieszenia pierwszego etapu rozpatrywania wniosków.
* Modyfikacja rozszerzenia przepisu „wkład własny inwestora”. Uzasadnieniem tej zmiany jest konieczność zapewnienia spójności Rozporządzenia z Ustawą o zmianie, której jednym z założeń było umożliwienie ubiegania się o finansowanie zwrotne przez spółdzielnie mieszkaniowe m.in. na inwestycje w związku z którymi powstaną lokale mieszkalne, do których tytuł prawny stanowić będzie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

Kluczową dla Projektu i zasługującą częściowo na pozytywną, a częściowo na negatywną ocenę jest propozycja fundamentalnej zmiany § 12 Rozporządzenia.

Przede wszystkim krytycznie należy odnieść się do zmiany ust. 3 tj. „doprecyzowania” (zgodnie z Uzasadnieniem) wzoru obliczania kosztów netto wynikających ze świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym. W obecnym stanie prawnym na koszt ten składa się (w pewnym uproszczeniu) suma kosztów związanych z usługą publiczną świadczoną w ogólnym interesie publicznym (KUOIG) i wkładu we wspólne koszty stałe kredytobiorcy przypisane do usługi publicznej świadczonej w ogólnym interesie gospodarczym (WKUOIG) pomniejszona o przychody kredytobiorcy związane z usługą publiczną świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym (PUOIG), w danym czasie. Projektodawca bez specjalnego uzasadnienia, wskazując jedynie, że koszty WKUOIG rzekomo zawierają się w kosztach KUOIG, proponuje rezygnację z uwzględniania w obliczeniach kosztów WKUOIG. **Tak fundamentalna zmiana, w opinii BCC, wymaga dokładniejszego przemyślenia i uzasadnienia niż zdawkowe stwierdzenie zawarte w Uzasadnieniu.** Nie można bowiem zgodzić się, że jest to jedynie „*zmiana o charakterze porządkującym*” skoro wpływać będzie na zasadniczą zmianę sposobu dokonywania obliczeń na podstawie Rozporządzenia.

Negatywnie należy ocenić proponowaną zmianę § 12 ust. 4 pkt 1 lit. g Rozporządzenia polegającą na usunięciu z przepisu słów „*wykonanych na jego zlecenie*”, które samo w sobie rzeczywiście mogło budzić wątpliwości. Zgodnie z Uzasadnieniem zmiana ta ma na celu rozszerzenie i tak przykładowego katalogu kosztów kredytobiorcy (sformułowanie   
„*w szczególności*” w ust. 4). W rzeczywistości jednak może to skutkować uznaniem, że   
w związku ze zmianą stanu prawnego czynności określone w § 12 ust. 4 pkt 1 lit. g niewykonane bezpośrednio przez inwestora, a jedynie przez podmiot trzeci na jego zlecenie nie mogą być uwzględniane. **W opinii BCC proponowana zmiana wymaga istotnego przeredagowania.** Wystarczające byłoby przy tym, zamiast rezygnować z przedmiotowego sformułowania dodać przed nim słowo „lub”. W ten sposób sformułowanie tego przepisu „*czynności wynikających z obowiązków inwestora lub wykonanych na jego zlecenie, w tym koszty projektowania, nadzoru oraz kierowania budową*” nie powinno budzić wątpliwości interpretacyjnych i istotnie rozszerzałoby przykładowy katalog kosztów.

Neutralnie należy odnieść się do proponowanej zmiany § 12 ust. 10 Rozporządzenia. Zgodnie z Uzasadnieniem, zmiana ta ma na celu dostosowanie przepisów do zmienionej sytuacji rynkowej i praktyki instytucji bankowych. Ta propozycja nowelizacji powinna zatem być oceniana bardziej z perspektywy ekonomicznej niż prawnej.

Podobnie neutralnie należy odnieść się do propozycji dodania § 12 ust. 11, § 13 ust. 6a Rozporządzenia oraz Załącznika do Rozporządzenia lp.9. Z założenia, zgodnie z Uzasadnieniem, regulacje te mają dotyczyć możliwości stosowania jednocześnie finansowania zwrotnego i finansowego wsparcia przy obliczaniu rozsądnego zysku kredytobiorcy. Jako regulacje implementujące do Rozporządzenia kluczowe założenie nowelizacji przepisów o finansowaniu zwrotnym, propozycję tę należy ocenić z zasady pozytywnie. Merytoryczna ocena szczegółowa tego zapisu, w szczególności jego adekwatności, prawidłowości i zgodności z realiami oraz założonymi celami powinna być jednak dokonywana przede wszystkim z perspektywy ekonomicznej.

Pozytywnie należy ocenić proponowaną zmianę § 15 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia polegającą na przeformułowaniu określenia urządzeń kuchennych, jakie znajdować się mają w lokalu mieszkalnym powstałym przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego. Istotnie bowiem, dotychczasowe brzmienie *„kuchenkę z piekarnikiem gazową lub elektryczną - w pomieszczeniu kuchennym*” mogło budzić wątpliwości co do możliwości instalacji tych urządzeń osobno. Zaproponowane brzmienie w Projekcie usuwa te wątpliwości wprost dopuszczając instalację tych urządzeń oddzielnie i synchronizując terminologię rozporządzenia z innymi aktami normatywnymi. Jakkolwiek zmiana ta nie ma merytorycznego znaczenia dla kluczowego fragmentu nowelizacji jakim jest umożliwienie korzystania jednocześnie z finansowania zwrotnego i finansowego wsparcia, jako zmiana doprecyzowująca zasługuje na ocenę pozytywną.

§ 2 do § 4 Projektu zawierają przepisy przejściowe i wprowadzające, które co do zasady mają charakter techniczny i nie poddają się merytorycznej ocenie. Co do zasady jednak, przepisy te trafnie, w opinii BCC, regulują kwestie wejścia Rozporządzenia w brzmieniu nadanym nowelizacją w życie oraz prawidłowo nakazują stosować nowe Rozporządzenie w przypadku przyznania obu form wsparcia w odniesieniu do wniosków złożonych przed jego wejściem w życie. Sformułowanie takie powinno przyczynić się do ograniczenia wątpliwości interpretacyjnych w okresie przejściowym tuż po wejściu Rozporządzenia w życie.

**W opinii BCC Projekt zasługuje generalnie na pozytywną ocenę**. Proponowana regulacja może stanowić adekwatny sposób realizacji wskazanych w Uzasadnieniu celów tj. wprowadzenia podwójnego modelu finansowania inwestycji oraz doprecyzowania obowiązujących przepisów. Większość postanowień została oceniona przez BCC w sposób pozytywny. Zmiana jaka nastąpi po wejściu w życie Rozporządzenia w zaproponowanym kształcie mieć będzie w głównej mierze charakter techniczny i powinna zostać oceniona w aspekcie ekonomicznym. Z prawnego punktu widzenia Projekt wydaje się być sformułowany w sposób prawidłowy. BCC oczekuje, że zastrzeżenia i uwagi wskazane w niniejszej opinii będą uwzględnione oraz sprostowane w Projekcie. Dzięki temu Projekt lepiej realizowałby założone cele. Kluczowe postanowienia Projektu powinny mieć pozytywny wpływ na sytuację panującą na rynku deweloperskim.

**W opinii BCC Projekt wymaga zatem jedynie nieznacznego dopracowania i rozważenia zgłoszonych postulatów w zakresie wskazanych w niniejszej opinii aspektów, a sam w sobie zasługuje na zasadniczo pozytywną ocenę.**

Kontakt dla mediów:

**Łukasz Bernatowicz**

ekspert ds. infrastruktury, prawa budowlanego i zamówień publicznych

członek Rady Dialogu Społecznego

członek Rady Zamówień Publicznych

502 066 619

[lukasz.bernatowicz@bcc.org.pl](mailto:lukasz.bernatowicz@bcc.org.pl)

Instytut Interwencji Gospodarczych BCC

[instytut@bcc.org.pl](mailto:instytut@bcc.org.pl)

**Business Centre Club** istnieje od 1991 roku. Jest prestiżowym Klubem przedsiębiorców i największą w kraju, ustawową organizacją indywidualnych pracodawców. Grupa BCC składa się z Klubu BCC, Związku Pracodawców BCC i Studenckiego Forum BCC. Członkowie BCC zatrudniają ponad 400 tys. pracowników, obroty firm sięgają 20 miliardów złotych. Wśród członków BCC znajdują się największe korporacje krajowe i zagraniczne. Członkami Klubu są także uczelnie wyższe, wydawnictwa, szpitale, prawnicy, dziennikarze, naukowcy, lekarze, wojskowi i studenci. BCC prowadzi działania w blisko 250 miastach i 23 lożach regionalnych na terenie całej Polski. Koncentruje się na działaniach na rzecz rozwoju gospodarki i pomocy przedsiębiorcom. BCC jest członkiem Rady Dialogu Społecznego. Koordynatorem wszystkich działań BCC jest Marek Goliszewski.

Kontakty prasowe: <http://www.bcc.org.pl/Eksperci.244.0.html>

Więcej: [http://www.bcc.org.pl](http://www.bcc.org.pl/) oraz: <http://www.facebook.com/pages/Business-Centre-Club/301754142096>