



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
VI kadencja  
Prezes Rady Ministrów  
RM 10-143-09

**Druk nr 2703**

Warszawa, 15 stycznia 2010 r.

Pan  
Bronisław Komorowski  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. przedstawiam Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej projekt ustawy

**- o zmianie ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów.**

W załączeniu przedstawiam także opinię dotyczącą zgodności proponowanej regulacji z prawem Unii Europejskiej.

Ponadto uprzejmie informuję, że do prezentowania stanowiska Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych został upoważniony Minister Infrastruktury.

Z poważaniem

w z. WICEPREZES RADY MINISTRÓW

(-) Waldemar Pawlak

U S T A W A

z dnia

o zmianie ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów

Art. 1. W ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. Nr 223, poz. 1459 oraz z 2009 r. Nr 157, poz. 1241) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 2:

a) po pkt 5 dodaje się pkt 5a w brzmieniu:

„5a) właściciel części budynku mieszkalnego – właściciela co najmniej jednego wyodrębnionego lokalu kwaterunkowego w budynku mieszkalnym, albo właściciela niewyodrębnionych lokali kwaterunkowych w budynku mieszkalnym, w którym został wyodrębniony co najmniej jeden lokal mieszkalny;”;

b) pkt 12 otrzymuje brzmienie:

„12) wskaźnik kosztu przedsięwzięcia – stosunek kosztu przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, przedsięwzięcia remontowego albo remontu budynku mieszkalnego jednorodzinnego, który spełnia kryteria określone w art. 10 ust. 1, w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, do ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ostatnio ogłoszonej, przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na potrzeby obliczania premii gwarancyjnej przed kwartałem złożenia wniosku o przyznanie premii;”;

2) art. 10 otrzymuje brzmienie:

„Art. 10. 1. Inwestorowi będącemu osobą fizyczną, który jest właścicielem budynku mieszkalnego z co najmniej jednym lokalem kwaterunkowym albo właścicielem

części budynku mieszkalnego i w dniu 25 kwietnia 2005 r. był właścicielem tego budynku mieszkalnego albo tej części budynku mieszkalnego, albo nabył ten budynek albo tę część budynku w drodze spadkobrania od osoby będącej w tym dniu właścicielem – przysługuje premia kompensacyjna.

2. W przypadku współwłasności budynku mieszkalnego albo części budynku mieszkalnego, o których mowa w ust. 1, inwestorem są łącznie wszyscy współwłaściciele będący osobami fizycznymi, którzy byli współwłaścicielami tego budynku albo tej części budynku także w dniu 25 kwietnia 2005 r., lub nabyli współwłasność tego budynku albo tej jego części w drodze spadkobrania od osoby będącej w tym dniu właścicielem lub współwłaścicielem.

3. W odniesieniu do budynku mieszkalnego albo części budynku mieszkalnego, premia kompensacyjna przysługuje jeden raz.

4. Premię kompensacyjną przeznaczają się na refinansowanie całości lub części kosztów:

- 1) przedsięwzięcia remontowego,
- 2) remontu budynku mieszkalnego jednorodzinnego  
– jeżeli dotyczą budynku spełniającego kryteria określone w ust. 1.

5. W przypadku, o którym mowa w art. 12 ust. 4, nie stosuje się warunków określonych w art. 7 ust. 1 pkt 1, ust. 2 i ust. 3 pkt 1.”;

3) w art. 11 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. W przypadku inwestora, o którym mowa w art. 10 ust. 1, wysokość premii kompensacyjnej przysługującej inwestorowi jest równa iloczynowi wskaźnika kosztu przedsięwzięcia oraz kwoty wynoszącej 2 % wskaźnika przeliczeniowego za każdy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu kwaterunkowego za każdy rok, w którym obowiązywały w stosunku do tego lokalu ograniczenia określone w art. 2 pkt 13, w okresie od dnia 12 listopada 1994 r. do dnia 25 kwietnia 2005 r., a w przypadku nabycia budynku albo części budynku po dniu 12 listopada 1994 r. w sposób inny niż w drodze spadkobrania – od dnia nabycia do dnia 25 kwietnia 2005 r.”;

4) po art. 11 dodaje się art. 11a w brzmieniu:

„Art. 11a. 1. Jeżeli w przypadku inwestora, o którym mowa w art. 10 ust. 2, co najmniej jeden współwłaściciel nabył tytuł prawny po dniu 12 listopada 1994 r.

w sposób inny niż w drodze spadkobrania, wysokość premii kompensacyjnej przysługującej inwestorowi ustala się przyjmując okres od dnia nabycia tytułu prawnego przez współwłaściciela, który tytuł ten nabył najwcześniej, jednak nie wcześniej niż od dnia 12 listopada 1994 r.

2. Jeżeli w przypadku inwestora, o którym mowa w art. 10 ust. 2, suma udziałów we współwłasności jest mniejsza od jedności, wysokość premii kompensacyjnej przysługującej inwestorowi stanowi iloczyn sumy udziałów we współwłasności i kwoty ustalonej zgodnie z art. 11.”;

5) w art. 12 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. W przypadku zamiaru realizacji przedsięwzięcia lub remontu, określonego w art. 10 ust. 4, w całości z innych środków niż kredyt w związku z którym przyznana została premia termomodernizacyjna lub premia remontowa, inwestor składa wniosek o przyznanie premii kompensacyjnej bezpośrednio do BGK.”;

6) art. 15 otrzymuje brzmienie:

„Art. 15. 1. Wniosek o przyznanie premii kompensacyjnej składa się wraz z wnioskiem o przyznanie premii remontowej, chyba że dotyczy on przypadku, o którym mowa w art. 12 ust. 4.

2. Wniosek o przyznanie premii kompensacyjnej powinien zawierać:

- 1) dane identyfikacyjne budynku mieszkalnego;
- 2) imię i nazwisko inwestora, adres do korespondencji i numer PESEL, a w przypadku cudzoziemca nazwę i numer dokumentu tożsamości;
- 3) informacje o lokalach kwaterunkowych, ich powierzchni użytkowej i okresach, w jakich ich wynajem podlegał ograniczeniom, o których mowa w art. 2 pkt 13, w zakresie, w jakim wymagane są do obliczenia wysokości premii kompensacyjnej zgodnie z art. 11 i 11a;
- 4) dokumenty potwierdzające, że są spełnione warunki, o których mowa w art. 10 ust. 1 lub 2.

3. Do wniosku o przyznanie premii kompensacyjnej dołącza się dokumenty lub uwierzytelnione kopie dokumentów potwierdzających informacje, o których mowa w ust. 2 pkt 3.

4. W przypadku, o którym mowa w art. 12 ust. 4, do wniosku o przyznanie premii kompensacyjnej dołącza się dokumenty określające zakres rzeczowy i szacowane koszty przedsięwzięcia albo remontu.”;

7) w art. 19 dodaje się ust. 4 i 5 w brzmieniu:

„4. W przypadku, o którym mowa w art. 12 ust. 4, BGK przekazuje premię kompensacyjną inwestorowi po poniesieniu przez niego wydatków na realizację przedsięwzięcia lub remontu zgodnie z zakresem rzeczowym, o którym mowa w art. 15 ust. 4, w wysokości nie niższej niż wysokość przyznanej premii kompensacyjnej.

5. Wysokość wydatków na cele określone w ust. 4 ustala się na podstawie faktur VAT w rozumieniu przepisów o podatku od towarów i usług.”;

8) art. 21 otrzymuje brzmienie:

„Art. 21. 1. Z tytułu przyznania premii, BGK otrzymuje od inwestora wynagrodzenie prowizyjne równe 0,6 % kwoty przyznanej premii.

2. Bank kredytujący pobiera wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, w dniu uruchomienia pierwszej transzy udzielonego kredytu i przekazuje je na rachunek wskazany przez BGK.

3. W przypadku, o którym mowa w art. 12 ust. 4, BGK potrąca należne mu wynagrodzenie prowizyjne z kwoty przekazywanej inwestorowi premii kompensacyjnej.”;

9) w załączniku do ustawy, w objaśnieniach, parametry od  $n$  do  $m_i$  otrzymują brzmienie:

„ $n$  – liczba lokali kwaterunkowych w budynku mieszkalnym albo w części budynku mieszkalnego;

$p_{u_i}$  – wyrażona w metrach kwadratowych powierzchnia użytkowa  $i$ -tego lokalu kwaterunkowego;

$m_i$  – wyrażony liczbą miesięcy okres, w którym obowiązywały w stosunku do  $i$ -tego lokalu kwaterunkowego ograniczenia określone w art. 2 pkt 13, w okresie od dnia 12 listopada 1994 r. do dnia 25 kwietnia 2005 r., a w przypadku nabycia budynku mieszkalnego albo części budynku mieszkalnego z tym lokalem kwaterunkowym po dniu 12 listopada 1994 r. w sposób inny niż w drodze spadkobrania – od dnia nabycia do dnia 25 kwietnia 2005 r.”.

Art. 2. Do wniosków o przyznanie premii złożonych przed dniem wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

Art. 3. Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

## UZASADNIENIE

Rozwiązania zaproponowane w projekcie ustawy o zmianie ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. Nr 223, poz. 1459, z późn. zm.) uzupełniają oraz zmieniają regulacje ustawowe dotyczące premii kompensacyjnej. Celem tych rozwiązań jest zapewnienie odpowiedniej skuteczności wykonania wyroku Europejskiego Trybunału Praw Człowieka w sprawie dotyczącej czynszów regulowanych *Hutten-Czapska przeciwko Polsce*.

W wyroku tym Trybunał zdecydował o skierowaniu do rozstrzygnięcia na poziomie krajowym zawisłych przed nim spraw, dotyczących tego samego problemu, którego dotyczyła sprawa Pani Hutten-Czapskiej. Warunkiem zakończenia rozpatrywania tych spraw przez Trybunał jest jednakże wprowadzenie przez władze polskie skutecznych środków na poziomie krajowym. Brak realizacji tego obowiązku spowoduje ponowne skierowanie tych spraw do rozpoznania przez Trybunał, co narazi Polskę na dodatkowe koszty finansowe i wizerunkowe. Należy również oczekiwać, że ponowne skierowanie tych spraw do rozpoznania spowoduje, że do Trybunału wpłyną następne, analogiczne sprawy. Ponadto wynikiem rozpoznania takich spraw byłoby stwierdzenie przez Trybunał naruszenia przez Polskę zobowiązań międzynarodowych, wynikających z przystąpienia do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności, a Komitet Ministrów Rady Europy objąłby monitoringiem procedurę wykonania wyroków w tych sprawach.

Rząd podjął szereg działań legislacyjnych, aby rozwiązać podstawowe problemy w polskim systemie prawa mieszkaniowego, zidentyfikowane w wyroku w sprawie *Hutten-Czapska*, wśród których należy wymienić:

- mechanizm finansowego wsparcia przez państwo w zakresie inwestycji w mieszkalnictwo socjalne, lokale socjalne i mieszkania chronione,
- nowelizacja ustawy o ochronie praw lokatorów z grudnia 2006 r. umożliwiająca właścicielom budynków podnoszenie czynszów w celu pokrycia kosztów należytego utrzymania, uzyskania zwrotu z inwestycji kapitałowych oraz otrzymywania „godziwego zysku”,

- umożliwienie właścicielom lokali mieszkalnych występowania z roszczeniem o odszkodowanie do gminy na podstawie art. 417 Kodeksu cywilnego, jakie może mieć miejsce na mocy wyroków Trybunału Konstytucyjnego z dnia 23 maja 2006 r. (sygn. akt SK 51/05) i dnia 11 września 2006 r. (sygn. akt P 14/06).

Poza działaniami służącymi wyeliminowaniu z polskiego systemu prawa barier w korzystaniu przez właścicieli budynków mieszkalnych ze swojej własności oraz pobieraniu czynszu w odpowiedniej wysokości, są wdrażane rozwiązania, które mają pomóc właścicielom budynków mieszkalnych objętych w przeszłości czynszem regulowanym w uzyskiwaniu wyższych dochodów z tytułu najmu, dzięki poprawie stanu technicznego tych budynków. Podstawę prawną tych rozwiązań stanowi ustawa z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. Nr 223, poz. 1459). Weszła ona w życie 19 marca 2009 r. Ustawa ta obejmuje rozwiązania dotyczące wspierania przedsięwzięć termomodernizacyjnych i wspierania przedsięwzięć remontowych, oraz wprowadza dodatkowe wsparcie dla właścicieli budynków mieszkalnych objętych w przeszłości czynszem regulowanym. Wsparcie jest w każdym przypadku udzielane w postaci tzw. premii, czyli spłaty części kredytu wykorzystanego na realizację przedsięwzięcia. Źródłem tej spłaty są środki Funduszu Remontów i Termomodernizacji, obsługiwanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) i zasilanego ze środków budżetu państwa.

Wsparcie dla właścicieli budynków mieszkalnych objętych w przeszłości czynszem regulowanym nosi nazwę premii kompensacyjnej. Premia ta przysługuje niezależnie od wsparcia udzielanego na zasadach ogólnych. W myśl obecnie obowiązujących przepisów, premię kompensacyjną przeznacza się na spłatę części kredytu udzielonego na realizację przedsięwzięcia remontowego, lub na remont budynku mieszkalnego jednorodzinne. Wyniki prowadzonego przez Ministerstwo Infrastruktury monitoringu i analiz napływających sygnałów dotyczących trudności we wdrażaniu rozwiązań, które weszły w życie dnia 19 marca 2008 r. na podstawie ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów świadczą o tym, że właśnie warunek uprzedniego zaciągnięcia kredytu w instytucji finansowej ustawowo upoważnionej do udzielania kredytów, która podpisze z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowę określającą zasady współpracy, jest obecnie najtrudniejszy do spełnienia przez osoby,



którym przysługuje premia kompensacyjna. Wynika to zarówno ze zmian, jakie nastąpiły

w otoczeniu gospodarczym w okresie jaki upłynął od sformułowania założeń ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów, oraz związanym z tym zaostrzeniem przez banki polityki kredytowej, jak i z brakiem zainteresowania ze stron banków wprowadzeniem do swojej oferty nowego produktu kredytowego, adresowanego do stosunkowo wąskiej grupy osób fizycznych. W rezultacie, w pierwszym półroczu 2009 r. nie została przyznana ani jedna premia kompensacyjna.

Mając na uwadze, że skuteczne wykonywanie wyroków Europejskiego Trybunału Praw Człowieka, jak i stosowanie się do zaleceń Komitetu Ministrów Rady Europy, powinny stanowić priorytet w działaniach organów państwowych, konieczne i uzasadnione jest dokonanie odpowiednich zmian w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów pomimo, że od wejścia jej w życie upłynęło stosunkowo niewiele czasu.

#### Przegląd proponowanych regulacji

W art. 1 pkt 1 proponuje się dodanie do słowniczka ustawy pojęcia „właściciel części budynku mieszkalnego”, co ma na celu uproszczenie konstrukcji następnych jednostek redakcyjnych projektu ustawy. Ponadto proponuje się nowe brzmienie pojęcia „wskaźnik kosztu przedsięwzięcia”, gdyż zgodnie z jego dotychczasowym brzmieniem, ogłaszana przez Prezesa GUS, cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego była znana nie wcześniej, niż po upływie 40 dni od dnia złożenia wniosku o przyznanie premii. Teraz cena ta będzie znana przed rozpoczęciem kwartału, w którym inwestor składa wniosek o premię. Dzięki temu, wniosek o przyznanie premii kompensacyjnej na zasadach proponowanych w projekcie ustawy będzie mógł być rozpatrzony bez zbędnej zwłoki.

Art. 1 pkt 2 projektu ma kluczowe znaczenie. Znosi on obowiązek zaciągnięcia kredytu w banku kredytującym, jako warunku koniecznego do skorzystania z premii

kompensacyjnej. Zgodnie z postulatami osób bezpośrednio zainteresowanych, premia kompensacyjna będzie teraz nadal służyła refinansowaniu kosztów przedsięwzięcia remontowego, albo remontu budynku jednorodzinny, ale bez konieczności finansowania części lub całości tych kosztów z kredytu zaciągniętego w banku kredytującym, określonym w ustawie jako instytucja finansowa, ustawowo upoważniona do udzielania kredytów, która podpisze z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowę określającą zasady współpracy. Ponadto zgodnie z proponowanym brzmieniem art. 10 ust. 5, inwestor realizujący przedsięwzięcie remontowe bez korzystania z takiego kredytu i niekorzystający w związku z tym z premii remontowej, nie będzie musiał wykazywać wielkości uzyskiwanego w jego wyniku zmniejszenia zapotrzebowania na energię dostarczaną do budynku na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej. W rezultacie, inwestor ten będzie mógł albo od razu zrealizować większe przedsięwzięcie remontowe na dotychczasowych zasadach, korzystając z refinansowania zarówno w formie premii kompensacyjnej, jak i w formie premii remontowej, albo zrealizować mniejsze przedsięwzięcie, refinansowane w części lub w całości środkami z premii kompensacyjnej, zachowując jednocześnie prawo do realizacji kolejnych przedsięwzięć remontowych i korzystania z tego tytułu z premii remontowej na ogólnie obowiązujących zasadach.

Proponowane brzmienie art. 10 ust. 1 i 2 stanowi z kolei odpowiedź na, zgłoszony w trakcie konsultacji społecznych, postulat ustawowego doprecyzowania możliwości ubiegania się o premię kompensacyjną w przypadku budynków o złożonej sytuacji własnościowej. W świetle dotychczasowego brzmienia art. 10 i 11, osobom zainteresowanym trudno było bowiem uzyskać jednoznaczną odpowiedź na pytanie o to czy, a jeśli tak, to na jakich zasadach mogą ubiegać się o premię kompensacyjną w takich sytuacjach, jak występowanie kilku spadkobierców, część współwłaścicieli nie spełnia warunków ustawowych, część lokali została wyodrębniona itp. Wychodząc na przeciw tego rodzaju problemom, proponuje się ustawowe określenie uprawnień do premii kompensacyjnej w odniesieniu do czterech kategorii inwestora:

- właściciela budynku mieszkalnego (art. 10 ust. 1),
- właściciela części budynku mieszkalnego (art. 10 ust. 1),
- współwłaścicieli budynku mieszkalnego (art. 10 ust. 2) oraz
- współwłaścicieli części budynku mieszkalnego (art. 10 ust. 2).

Uprawnienia te, analogicznie, jak ma to miejsce obecnie, są określane poprzez ich powiązanie z prawem do budynku mieszkalnego z co najmniej jednym lokalem kwaterunkowym albo do części budynku mieszkalnego również z co najmniej jednym lokalem kwaterunkowym – zgodnie z proponowanym brzmieniem art. 2 pkt 5a, przy czym prawo to jest ustalane zarówno według stanu z dnia złożenia wniosku o przyznanie premii kompensacyjnej, jak i według stanu z dnia 25 kwietnia 2005 r. Oznacza to, że w niektórych, złożonych sytuacjach prawnych, w odniesieniu do jednego budynku mieszkalnego, premia kompensacyjna będzie przysługiwała więcej niż jednemu inwestorowi. Uwzględniając ten fakt, proponuje się odstąpienie od warunku, zgodnie z którym w odniesieniu do jednego budynku premię kompensacyjną przyznaje się tylko raz. W to miejsce proponuje się, by premia kompensacyjna przysługiwała jeden raz w odniesieniu do budynku mieszkalnego albo części budynku mieszkalnego (proponowane brzmienie art. 10 ust. 3). Zastąpienie wyrażenia „premię kompensacyjną przyznaje się” – występującego w dotychczasowym brzmieniu art. 10 ust. 2, wyrażeniem „premia kompensacyjna przysługuje”, pozwoli jednocześnie na zachowanie prawa do złożenia wniosku o przyznanie premii kompensacyjnej przez inwestora, który nie skorzystał z już przyznanej premii.

Art. 1 pkt 3 nadaje nowe brzmienie art. 11 ust. 1, zawężające zastosowanie dotychczas obowiązującego sposobu obliczania wysokości premii kompensacyjnej do przypadku inwestora będącego właścicielem budynku mieszkalnego, oraz do przypadku inwestora będącego właścicielem części budynku mieszkalnego. Uregulowanie sposobu obliczania wysokości tej premii w pozostałych dwóch przypadkach, a więc w przypadku współwłasności budynku mieszkalnego, oraz w przypadku współwłasności części budynku mieszkalnego, proponuje się w nowym art. 11a.

Zgodnie z art. 1 pkt 4 proponuje się, by art. 11a został dodany po art. 11 i by składał się z dwóch ustępów. Pierwszy z nich dotyczy sytuacji, w której co najmniej jeden ze współwłaścicieli nabył tytuł prawny między dniem 12 listopada 1994 r. i dniem 25 kwietnia 2005 r. w sposób inny, niż w drodze spadkobrania. Wśród kilkunastu zapytań, dotyczących budynków o złożonej sytuacji prawnej, sytuacja tego rodzaju miała miejsce dotychczas jeden raz i dotyczyła rodzeństwa, które przekazało swoje prawa do nieruchomości siostrze. Proponuje się, by w tego rodzaju sytuacjach przyjąć,

na potrzeby obliczania wysokości premii kompensacyjnej, dla wszystkich współwłaścicieli ten sam okres, jaki wynika z daty nabycia tytułu prawnego przez współwłaściciela, który tytuł ten nabył najwcześniej. Z kolei ust. 2 dotyczy przypadku, w którym co najmniej jeden ze współwłaścicieli nie spełnia warunków, o których mowa w art. 10 ust. 2 w proponowanym brzmieniu. W takiej sytuacji, udziały we współwłasności współwłaścicieli spełniających te warunki nie będą się sumowały do jedności. Proponuje się, by wówczas wysokość premii kompensacyjnej przysługującej inwestorowi stanowiła iloczyn sumy udziałów we współwłasności i kwoty premii kompensacyjnej ustalonej zgodnie z art. 11.

Art. 1 pkt 5 wprowadza wyjątek od zasady składania do BGK wniosków o przyznanie premii za pośrednictwem banku kredytującego. Wyjątek ten dotyczy inwestora, który zamierza zrealizować przedsięwzięcie remontowe lub remont budynku jednorodzinny w całości z innych środków niż kredyt, w związku z którym przyznana została premia termomodernizacyjna lub premia remontowa. W takim przypadku, wniosek o przyznanie premii kompensacyjnej inwestor będzie składał bezpośrednio do BGK. W konsekwencji ulegnie skróceniu procedura składania wniosku o przyznanie premii kompensacyjnej.

W art. 1 pkt 6 projektu proponuje się, aby do składanego w takim przypadku wniosku o przyznanie premii kompensacyjnej były dodatkowo dołączane dokumenty określające zakres rzeczowy i szacowane koszty przedsięwzięcia remontowego albo remontu budynku mieszkalnego. Rozpatrując wniosek o przyznanie premii kompensacyjnej, BGK musi mieć możliwość sprawdzenia, czy zakres rzeczowy planowanych prac jest zgodny z przepisami ustawy. BGK musi również mieć możliwość sprawdzenia, czy zgodnie z przepisami ustawy, szacowane koszty nie są niższe od wysokości przysługującej premii kompensacyjnej. Premia ta może być przekazana inwestorowi tylko raz, po zrealizowaniu prac, których koszt będzie nie niższy od wysokości przyznanej premii. Jednocześnie, skoro w takim przypadku nie będzie konieczne dokumentowanie wielkości uzyskiwanego zmniejszenia zapotrzebowania na energię dostarczaną do budynku na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej, nie będzie też trzeba sporządzać audytu remontowego

i dokonywać jego weryfikacji. W konsekwencji prostsza będzie procedura ubiegania się o przyznanie przez BGK premii kompensacyjnej.

W art. 1 pkt 6 proponuje się ponadto uzupełnienie zawartości wniosku o przyznanie premii kompensacyjnej o dokumenty potwierdzające, że inwestorowi przysługuje premia kompensacyjna.

W celu zachowania jednolitości terminologii, proponuje się również zmianę dotychczasowej nazwy wniosku: z „wniosek o premię kompensacyjną” na „wniosek o przyznanie premii kompensacyjnej”.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami (art. 19 ust. 3 ustawy), BGK przekazuje premię kompensacyjną bankowi kredytującemu po wykorzystaniu kwoty kredytu w wysokości nie niższej niż wysokość przyznanej premii kompensacyjnej. W art. 1 pkt 7 projektu proponuje się analogiczne uregulowanie w przypadku inwestora realizującego przedsięwzięcie remontowe lub remont budynku jednorodzinnego w całości z innych środków niż kredyt, w związku z którym przyznana została premia termomodernizacyjna lub premia remontowa. Premia kompensacyjna byłaby w takim przypadku przekazywana bezpośrednio inwestorowi, po udokumentowaniu przez niego poniesienia wydatków na realizację prac zgodnie z zakresem rzeczowym, pozytywnie zweryfikowanym przez BGK na etapie rozpatrywania wniosku o przyznanie premii, i w wysokości nie niższej niż wysokość przyznanej premii. Proponuje się, by wysokość tych wydatków była ustalana na podstawie faktur VAT.

W art. 1 pkt 8 proponuje się nowe brzmienie przepisu art. 21, dotyczącego wynagrodzenia prowizyjnego BGK. Propozycje te mają na celu sprecyzowanie daty pobierania tego wynagrodzenia przez bank kredytujący oraz wyeliminowanie zbędnego jego przekazywania na rachunek Funduszu Termomodernizacji i Remontów, a także uwzględniają potrzebę uregulowania sposobu otrzymywania wynagrodzenia prowizyjnego w przypadku wniosku o przyznanie premii kompensacyjnej złożonego bezpośrednio do BGK.

W art. 1 pkt 9 proponuje się nowe brzmienie objaśnień trzech parametrów występujących we wzorze służącym do obliczenia wysokości premii kompensacyjnej, określonym w załączniku do ustawy. W przypadku parametru:

- $n$ , wynika to z konieczności dostosowania tego opisu do nowego brzmienia art. 11 ust. 1,
- $pu_i$ , polega na uzupełnieniu dotychczasowego opisu o podanie jednostek, w jakich należy wyrażać powierzchnię użytkową lokali kwaterunkowych,
- $m_i$ , polega na korekcie błędnego odesłania do art. 2 pkt 12.

W art. 2 projektu proponuje się przepis przejściowy. Odnosi się on do wszystkich wniosków o premie, a nie wyłącznie do wniosków o przyznanie premii kompensacyjnej, ze względu na proponowane w art. 1 pkt 1 lit. b, nowe brzmienie art. 2 pkt 12 ustawy.

W art. 3 projektu proponuje się, by ustawa weszła w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia. Takie *vacatio legis* pozwoli Bankowi Gospodarstwa Krajowego na przygotowanie i wprowadzenie odpowiednich zmian organizacyjnych.

Proponowane w projekcie rozwiązania wychodzą na przeciw postulatom zgłaszanym przez osoby, które uzyskały odmowę kredytowania i nie mogły w związku z tym skorzystać z przysługującej premii kompensacyjnej. Rozwiązania te powinny więc pozytywnie wpłynąć na skuteczności wykonania wyroku Europejskiego Trybunału Praw Człowieka w sprawie dotyczącej czynszów regulowanych *Hutten-Czapska przeciwko Polsce*.

Projekt ustawy jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414, z późn. zm.) projekt został umieszczony na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury.

Żaden podmiot nie wyraził zainteresowania pracami nad projektem ustawy w trybie przepisów o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa.

Projekt nie podlega procedurze notyfikacji zgodnie z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. Nr 239, poz. 2039, z późn. zm.).

Projekt ustawy nie dotyczy problematyki samorządu terytorialnego, więc został przesłany do Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego jedynie do wiadomości.

W trybie § 6 ust. 1a pkt 2 uchwały nr 49 Rady Ministrów z dnia 19 marca 2002 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów uzyskano zgodę na odstępianie od wymogu opracowania i uzgodnienia projektu założeń projektu ustawy.

## OCENA SKUTKÓW REGULACJI

### 1. Podmioty, na które oddziałuje projektowana regulacja

Projekt ustawy oddziałuje na te spośród osób fizycznych, które są uprawnione do skorzystania z premii kompensacyjnej, tj. osoby, które z powodu trybu w jakim jeszcze w okresie PRL nawiązany został najem należących do nich lokali mieszkalnych, nie mogły w okresie między dniem 12 listopada 1994 r. a dniem 25 kwietnia 2005 r. uzyskiwać przychodów z tytułu ich najmu w wysokości umożliwiającej utrzymanie budynku w stanie niepogorszonym i które jednocześnie podejmą wysiłek mający na celu poprawę stanu technicznego tego budynku.

Ponadto projekt oddziałuje na Bank Gospodarstwa Krajowego, gdyż proponowane zmiany w zakresie udzielania premii kompensacyjnej będą wymagały przeprowadzenia odpowiednich działań dostosowawczych.

### 2. Konsultacje społeczne

Projekt ustawy został przekazany do zaopiniowania organizacjom zrzeszającym właścicieli nieruchomości (Ogólnopolskie Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości, Polska Unia Właścicieli Nieruchomości), organizacjom zrzeszającym lokatorów (Polskie Zrzeszenie Lokatorów – Zarząd Główny w Krakowie, Ogólnopolski Ruch Ochrony Interesów Lokatorów w Warszawie), instytucjom sektora bankowego (Bank Gospodarstwa Krajowego, Związek Banków Polskich), a także samorządom (Unia Metropolii Polskich, Związek Miast Polskich, Unia Miasteczek Polskich, Związek Gmin Wiejskich RP).

W wyniku konsultacji społecznych zostały wprowadzone do projektu ustawy uregulowania proponowane w art. 1 pkt 1, 3, 4 i 8, oraz:

- 2 – w zakresie dotyczącym nowego brzmienia art. 10 ust. 1 – 3,
- 5 – w zakresie dotyczącym dopuszczenia banków kredytujących do współfinansowania przedsięwzięć i remontów, które są finansowane z innych środków niż kredyt zaciągnięty w banku kredytującym na zasadach określonych w ustawie,



- 6 – w zakresie dotyczącym dodania przepisu proponowanego w pkt 4 w art. 15 ust. 2.

Nie zostały natomiast przyjęte zastrzeżenia dotyczące poszczególnych sformułowań w części uzasadnienia projektu ustawy, poświęconej wyjaśnieniu celu proponowanej regulacji. Nie zostały również uwzględnione następujące postulaty:

- ustalenia premii kompensacyjnej na wyższym poziomie (proponowano 1.225,00 zł/m<sup>2</sup>),
- obliczania wysokości za dłuższy okres (proponowano okres od 1950 r., a nie od dnia 12 listopada 1994 r.),
- zniesienia jakichkolwiek wymogów wypłaty premii kompensacyjnej, w szczególności wymogu przedstawiania dokumentów poniesienia jakichkolwiek wydatków,
- refinansowania również wydatków uprzednio poniesionych przez inwestorów (proponowano objęcie premią kompensacyjną wydatków na remonty i termomodernizacje poniesionych np. po dniu 25 kwietnia 2005 r.),
- zniesienia ograniczenia prawa do premii kompensacyjnej tylko do obecnych właścicieli nieruchomości,
- wypłacania premii kompensacyjnych przez administrację rządową np. przez wojewodów, a nie przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

Należy podkreślić, że na słuszność rozwiązań proponowanych w wersji projektu przesłanej do konsultacji społecznych wskazali wszyscy ich uczestnicy.

### 3. Wpływ regulacji na sektor finansów publicznych, w tym budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego

Zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy, zarówno premie kompensacyjne, jak i premie termomodernizacyjne oraz premie remontowe, Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) przyznaje ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów. Z kolei, zgodnie z art. 25 ust. 1, środki Funduszu przeznacza się na wypłatę premii, pokrycie kosztów

weryfikacji audytów energetycznych i remontowych, oraz pokrycie kosztów obsługi i promocji Funduszu.

Wprowadzenie proponowanych rozwiązań będzie generowało koszty związane z realizacją przez BGK dodatkowych zadań wynikających ze zmian w zasadach udzielania premii. Bank szacuje, że koszty te wyniosą, w początkowym okresie 2 – 3 lat, około 25 tys. zł w stosunku rocznym. Z drugiej jednak strony, niższe będą koszty weryfikacji audytów remontowych, gdyż z powodu braku konieczności dokumentowania przez inwestora wielkości uzyskiwanego zmniejszenia zapotrzebowania na energię dostarczaną do budynku na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej, nie będzie trzeba sporządzać audytu remontowego i dokonywać jego weryfikacji. W „Planie finansowym Funduszu Termomodernizacji i Remontów na 2009 rok” przyjęto, na podstawie obowiązujących umów z weryfikatorami, koszt weryfikacji jednego audytu remontowego w wysokości 520 zł. Oznacza to, że koszty związane z realizacją przez BGK dodatkowych zadań zostaną zrekompensowane niższymi kosztami weryfikacji audytów remontowych, jeżeli BGK przekaże inwestorom premie przyznane na podstawie zaledwie 49 wniosków o przyznanie premii kompensacyjnej złożonych bezpośrednio w banku. W rezultacie należy oczekiwać, że proponowane rozwiązania nie wpłyną na wzrost kosztów Funduszu Termomodernizacji i Remontów. Ponieważ Fundusz ten jest zasilany ze środków przekazywanych z budżetu państwa, realizacja przez BGK dodatkowych zadań wynikających ze zmian w zasadach udzielania premii nie będzie miała wpływu na dochody i wydatki sektora finansów publicznych.

Wprowadzenie proponowanych rozwiązań będzie natomiast generowało dodatkowe wydatki budżetowe na sfinansowanie premii kompensacyjnych. Oczekuje się bowiem, że proponowane ułatwienia w dostępie do tej premii pozwolą nie tylko na realizację prognoz przedstawionych w 2008 r. w uzasadnieniu do projektu autopoprawki do rządowego projektu ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów, ale także wpłyną na zwiększenie popytu na premię kompensacyjną. W projekcie autopoprawki wydatki budżetowe na sfinansowanie premii kompensacyjnych w kolejnych pięciu latach od wejścia w życie ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów zostały oszacowane na: 5,1 mln zł, 10,8 mln zł, 34,9 mln zł, 58,2 mln zł i 84,7 mln zł.

Oszacowania te opierały się w szczególności na doświadczeniach dotyczących liczby wniosków o premię termomodernizacyjną, składanych w początkowym okresie funkcjonowania programu termomodernizacji. Zakładając, że wprowadzenie proponowanych rozwiązań podwoi efektywny popyt na premię kompensacyjną, dodatkowe wydatki budżetowe na sfinansowanie premii kompensacyjnych w latach 2009 – 2013 można szacować, w kolejnych latach, na około 5, 11, 35, 58 i 85 mln zł. Wydatkom tym będą towarzyszyły wpływy budżetowe z tytułu podatków VAT, CIT i PIT, płaconych przez przedsiębiorstwa budowlano-montażowe, przemysłu materiałów budowlanych oraz przemysłu maszynowego. Wielkość tych wpływów będzie tym wyższa, im niższa będzie wysokość wsparcia w postaci premii kompensacyjnej, w stosunku do całkowitych kosztów wspieranych przedsięwzięć remontowych i remontów budynków jednorodzinnych.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 pkt 1 ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów, na Fundusz Termomodernizacji i Remontów składają się, w szczególności, środki przekazywane z budżetu państwa w wysokości określonej w ustawie budżetowej. Środki na zasilenie Funduszu w bieżącym roku w wysokości zapewniającej, że nie zabraknie wolnych środków na wszystkie trzy rodzaje premii zostały zapisane w części 18 budżetu państwa na 2009 r.

4. Wpływ aktu normatywnego na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorstw

Proponowane przepisy nie wpłyną na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość.

5. Wpływ aktu normatywnego na rynek pracy

Wejście w życie projektu ustawy nie wpłynie na rynek pracy.

6. Wpływ aktu normatywnego na sytuację i rozwój regionalny

Wejście w życie projektu ustawy nie wpłynie na sytuację i rozwój regionalny.



URZĄD  
KOMITETU INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ  
SEKRETARZ  
KOMITETU INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ  
SEKRETARZ STANU

*Mikołaj Dowgielewicz*  
Min. MDK 2679 /09/DP/ml,dk

Warszawa, dnia 19 listopada 2009 r.

Pan  
Maciej Berek  
Sekretarz Rady Ministrów

Opinia o zgodności z prawem Unii Europejskiej projektu ustawy o zmianie ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów, wyrażona na podstawie art. 9 pkt 3 w związku z art. 2 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 pkt 2a ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o Komitecie Integracji Europejskiej (Dz. U. Nr 106, poz. 494, z późn. zm.) przez Sekretarza Komitetu Integracji Europejskiej Mikołaja Dowgielewicza

*Szanowny Panie Ministrze,*

W związku z przedłożonym projektem ustawy (pismo nr RM-10-143-09) pozwalam sobie wyrazić następującą opinię:

Przedłożony projekt ustawy jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

Z poważaniem,

SEKRETARZ STANU  
*Maciej Berek*  
Maciej Berek

Do uprzejmej wiadomości:  
Pan Cezary Grabarczyk  
Minister Infrastruktury