

Najczęściej zadawane pytania do Programu bezzwrotnego wsparcia budownictwa

### **1. Na jakiej podstawie działa Program bezzwrotnego wsparcia budownictwa?**

Program bezzwrotnego wsparcia budownictwa działa na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (t.j. Dz.U. 2020 poz. 508) oraz obowiązujących aktów wykonawczych do tej ustawy.

### **2. W jakich latach będzie realizowany Program?**

Program nie ma określonego ograniczenia czasowego jego funkcjonowania. Jednocześnie posiada zagwarantowane finansowanie ze środków Funduszu Dopłat na lata 2018-2025. W dalszej perspektywie wydatki mogą ulec zmianie. Maksymalny limit wydatków budżetu państwa, do wysokości których może zostać zasilony Fundusz Dopłat z przeznaczeniem na sfinansowanie wypłat finansowego wsparcia wynosi w okresie do 2025 r. łącznie 6000 mln zł, a w poszczególnych latach nie może przekroczyć kwoty:

- 1) w 2019 r. – 500 mln zł;
- 2) w 2020 r. – 500 mln zł;
- 3) w 2021 r. – 1000 mln zł;
- 4) w 2022 r. – 1000 mln zł;
- 5) w 2023 r. – 1000 mln zł;
- 6) w 2024 r. – 1000 mln zł;
- 7) w 2025 r. – 1000 mln zł.

### **3. Jaka jest forma dofinansowania w Programie?**

Finansowe wsparcie udzielane jest na wniosek beneficjenta w formie bezzwrotnej dotacji.

### **4. Kto może ubiegać się o finansowe wsparcie w ramach Programu?**

W ramach Programu o finansowe wsparcie, mogą się ubiegać:

- Gminy,
- Jednoosobowe spółki gminne,
- Związki międzygminne,
- Powiaty,
- Organizacje pożytku publicznego,
- Spółki celowe.

### **5. Na co udzielane jest finansowe wsparcie w Programie?**

Finansowe wsparcie w ramach Programu udzielane jest na:

- **utworzenie lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu**, w tym lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy – beneficjenci wsparcia mogą ubiegać się o dofinansowanie tworzenia nowych lokali mieszkalnych bez dotychczasowego warunku wydzielenia z gminnego zasobu odpowiedniej liczby lokali socjalnych – konsekwencja wprowadzenie kategorii umów najmu socjalnego lokali mieszkalnych w miejsce wydzielenia odrębnego zasobu lokali socjalnych,
- **utworzenie mieszkań chronionych** – tj. mieszkań przeznaczonych dla osób, które ze względu na trudną sytuację życiową, wiek, niepełnosprawność lub chorobę potrzebują wsparcia w funkcjonowaniu w codziennym życiu, ale nie wymagają usług w zakresie świadczonego przez jednostkę całodobowej opieki - art. 53 ustawy o pomocy społecznej. Takimi osobami są np. osoby z zaburzeniami psychicznymi, opuszczające pieczę zastępczą (rodzina zastępcza, młodzieżowy ośrodek wychowawczy, zakład dla nieletnich) czy cudzoziemcy.
- **zakup byłych mieszkań zakładowych** – tj. mieszkań stanowiących 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 2005r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych
- **utworzenie noclegowni** – są to budynki lub wyodrębnione części budynków przeznaczone do udzielania noclegu osobom bezdomnym;
- **utworzenie schronisk dla bezdomnych** - są to budynki lub wyodrębnione części budynków przeznaczone do udzielania całodobowego schronienia osobom bezdomnym.
- **zwiększenie powierzchni użytkowej noclegowni i schronisk dla bezdomnych** – w zakresie powierzchni pomieszczeń mieszkalnych, w tym sypialni, w istniejącej noclegowni lub schronisku dla bezdomnych.
- **utworzenie ogrzewalni** - są to tymczasowe schronienia, o których mowa w art. 48a ust 4 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej umożliwiając osobom bezdomnym interwencyjny, bezpieczny pobyt w ogrzewanych pomieszczeniach wyposażonych co najmniej w miejsca siedzące.
- **dostosowanie noclegowni i schronisk dla bezdomnych i 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,
- **utworzenie tymczasowych pomieszczeń** - są to pomieszczenia, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

## 6. Jakie są rodzaje przedsięwzięć objętych finansowym wsparciem w Programie?

W ramach Programu finansowane mogą być następujące przedsięwzięcia:

- **budowa** budynku w tym rozbudowa lub nadbudowa,
- **remont** lub przebudowa budynku **niemieszkalnego** lub części takiego budynku,

- **remont** lub przebudowa budynku **mieszkalnego** albo części takiego budynku, jeżeli ze względu na zły stan techniczny, **został wyłączony z użytkowania albo zakazano jego użytkowania**,
- **zmiana sposobu użytkowania** budynku albo części takiego budynku, wymagająca dokonania remontu lub przebudowy,
- **remont** lub przebudowa budynku **istniejącej noclegowni, schroniska dla bezdomnych, ogrzewalni** w celu dostosowania 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,
- **kupno** lokali mieszkalnych, budynku mieszkalnego albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego,
- **kupno** lokali mieszkalnych, budynku mieszkalnego albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego **połączone z ich remontem**,
- **pokrycie przez beneficjenta wsparcia** części kosztów przedsięwzięcia realizowanego przez towarzystwo budownictwa społecznego albo spółkę gminną, polegającego na tworzeniu **lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem przez gminę** albo związek międzygminny z **prawem do podnajmu**,
- **pokrycie przez beneficjenta wsparcia** części kosztów przedsięwzięcia polegającego na tworzeniu **lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu** powstających w wyniku realizacji inwestycji przez inwestora innego niż gmina lub związek międzygminny.

## 7. Jaka jest wysokość finansowego wsparcia w Programie?

Wysokość finansowego wsparcia jest uzależniona od rodzaju tworzonego zasobu oraz od rodzaju przedsięwzięcia i nie może przekroczyć 20%, 35%, 45%, 50% lub 55% kosztów przedsięwzięcia w poszczególnych rodzajach tworzonego zasobu. Finansowe wsparcie może być dodatkowo zwiększone o 5% kosztów przedsięwzięcia, w przypadku przedsięwzięć, w których nie mniej niż 5 % lokali mieszkalnych przeznaczonych będzie dla rodzin wg ustawy o wsparciu kobiet i rodzin "za życiem" lub w przypadku przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a ustawy o rewitalizacji z wyłączeniem przedsięwzięć realizowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego.

## 8. Co jest kwalifikowane do kosztów przedsięwzięcia w ramach Programu?

Program przewiduje możliwość dofinansowania następujących rodzajów kosztów przedsięwzięcia, w przypadku budowy, remontu, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku są to:

- 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, placów postojowych i placów pod śmietniki, przejazdów (dróg wewnętrznych) wraz z niezbędnymi zjazdami z drogi

publicznej, również w sytuacji, kiedy zjazdy te wykonywane są zgodnie z odrębnymi przepisami poza nieruchomością stanowiącą własność lub będącą w użytkowaniu wieczystym inwestora,

- 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,
- koszty przygotowania terenu,

W przypadku przedsięwzięcia polegającego na tworzeniu lokali mieszkalnych na wynajem przez inwestora innego niż beneficjent wsparcia, w/w koszty rozlicza się proporcjonalnie do ilości lokali tworzonych przy udziale finansowego wsparcia.

W przypadku kupna lokali mieszkalnych/budynku mieszkalnego albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego lub kupna lokali mieszkalnych/budynku mieszkalnego albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego połączonego z remontem, kosztem kwalifikowanym jest:

- cena określona w umowie sprzedaży, pomniejszona o wartość rynkową gruntu, określoną w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę majątkowego,
- dla przedsięwzięć połączonych z remontem, również koszt remontu.

Należy zaznaczyć, że ww. koszty powinny objąć również wyposażenie lokali w:

- wannę lub kabinę natryskową – w łazience,
- umywalkę – w łazience,
- miskę ustępową – w łazience lub wydzielonym ustępie,
- zlewozmywak,
- czteropaleniskową kuchenkę gazową lub na inne paliwo lub równoważną użytkowo kuchenkę elektryczną.

## **9. Jakie koszty nie są kwalifikowane jako koszty przedsięwzięcia w Programie?**

Z kosztów kwalifikowanych wyłącza koszt budowy lokali użytkowych, garaży, uzbrojenia terenu (budowę sieci), pozostawiając jedynie przyłącza techniczne w rozumieniu odrębnych przepisów. W przypadku gdy dokumentacja potwierdzająca koszty przedsięwzięcia dotyczy szerszego zakresu kosztów niż koszty przedsięwzięcia, do wniosku należy dołączyć informację o sposobie ich wyodrębnienia z dokumentacji kosztowej – kosztorysów, z zachowaniem zapisu art. 15 ustawy.

## **10. Czy okres poniesienia kosztów ma znaczenie?**

Koszty kwalifikowane przedsięwzięcia mogą być ponoszone przed złożeniem wniosku o finansowe wsparcie, dotyczy to w szczególności kosztów czynności specjalistycznych, kosztów materiałów i robót budowlanych które wynikają z przebiegu procesu budowlanego i mogą być wykonane wcześniej niż przed dniem złożenia wniosku.

Rozpoczęcie realizacji przedsięwzięcia możliwe jest dopiero po podpisaniu umowy z BGK.

### **11. Czy koszty przedsięwzięcia obejmują podatek o towarów i usług?**

Tak. Koszty przedsięwzięcia obejmują również wartość podatku od towarów i usług, o ile beneficjentowi wsparcia, na podstawie odrębnych przepisów, nie przysługuje prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego związanego z tym przedsięwzięciem lub zwrotu tego podatku.

### **12. Czy finansowe wsparcie w ramach Programu można łączyć ze środkami z Unii Europejskiej?**

Finansowe wsparcie można łączyć z finansowaniem ze środków Unii Europejskiej, z zastrzeżeniem, że finansowe wsparcie nie przysługuje na dofinansowanie tych kosztów przedsięwzięcia, które są współfinansowane ze środków Unii Europejskiej.

### **13. Gdzie mogę znaleźć informację o Programie?**

Informację o programie można znaleźć w ustawie i aktach wykonawczych do niej a także na stronie Banku Gospodarstwa Krajowego pod adresem

<https://www.bgk.pl/programy-i-fundusze/programy/bezzwrotne-wsparcie-budownictwa-z-funduszu-doplat/>

### **14. Czy korzystając z finansowego wsparcia z Programu, mogę korzystać z innych form dofinansowania (np. dopłat do czynszów)?**

Przedsięwzięcia mogą być łączone pod warunkami określonymi w tych programach. Informację o ww. programach można znaleźć w ustawach i aktach wykonawczych do nich, a także na stronie Banku Gospodarstwa Krajowego pod adresami:

<https://www.bgk.pl/osoby-fizyczne/mieszkanie-na-start/>

<https://www.bgk.pl/fundusze-i-programy/programy/wsparcie-spoecznego-budownictwa-czynszowego/>

### **15. Gdzie mogę znaleźć wniosek o dofinansowanie?**

Wniosek o dofinansowanie w wersji elektronicznej znajduje się na stronie Programu w zakładce Wniosek o finansowe wsparcie. <https://www.bgk.pl/programy-i-fundusze/programy/bezzwrotne-wsparcie-budownictwa-z-funduszu-doplat/>

### **16. W jaki sposób złożyć wniosek?**

Wersję papierową ze złożonymi podpisami wraz z załącznikami należy dostarczyć bezpośrednio lub za pomocą operatora pocztowego do siedziby Centrali Banku Gospodarstwa Krajowego lub do dowolnej siedziby Regionu Banku.

#### **17. Kiedy można składać wnioski w Programie?**

Nabór wniosków odbywa się w trybie ciągłym, do wyczerpania limitów o których mowa w odpowiedzi do pytania 2.

#### **18. Gdzie uzyskam pomoc w wypełnieniu wniosku?**

Pomoc w wypełnieniu wniosku otrzymasz łącząc się z infolinią Banku 801 598 888, 22 475 88 88.

#### **19. Kiedy mogę rozpocząć realizację przedsięwzięcia?**

Realizację przedsięwzięcia można rozpocząć po podpisaniu umowy z BGK o finansowe wsparcie. Za rozpoczęcie przedsięwzięcia uważa się:

- W przypadku budowy, rozbudowy nadbudowy budynku, remontu lub przebudowy budynku lub jego części, zmiany sposobu użytkowania budynku lub jego części: **rozpoczęcie robót budowlanych – pierwszy wpis do dziennika budowy informujący o rozpoczęciu robót lub dzień protokolarnego wprowadzenia wykonawcy na teren budowy lub przekazanie placu budowy.**
- W przypadku przedsięwzięcia polegającego na udziale w inwestycji realizowanej przez inwestora innego niż beneficjent wsparcia: **datę podpisania umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy, zawartej pomiędzy beneficjentem wsparcia a inwestorem.**
- W przypadku zakupu lokali mieszkalnych lub budynku mieszkalnego albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego: **podpisanie ostatecznej umowy kupna w formie aktu notarialnego może nastąpić w terminie do 12 miesięcy przed złożeniem wniosku.**

#### **20. Kiedy należy podpisać umowę, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy?**

Umowę pomiędzy Gminą lub związkiem międzygminnym a Inwestorem, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy należy podpisać po podpisaniu umowy o finansowe wsparcie pomiędzy Gminą lub związkiem międzygminnym a BGK.

#### **21. Czy mogę ubiegać się o dofinansowanie zadania już zakończonego?**

Nie. Program nie pozwala na uzyskanie dofinansowania na zadania już zakończone. 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 i oznacza rzeczowe zakończenie wszystkich prac objętych finansowym wsparciem.

Przedsięwzięcia polegające na kupnie lokali można zrealizować na 12 miesięcy przed złożeniem wniosku.

## **22. Jaki jest czas na realizację przedsięwzięcia?**

Maksymalny czas realizacji przedsięwzięcia objętego wsparciem wynosi do 24 miesięcy, a w przypadku przedsięwzięć realizowanych przez organizacje pożytku publicznego – 36 miesięcy. WW. terminy nie dotyczą przedsięwzięcia polegające na tworzeniu lokali mieszkalnych na wynajem przez inwestora innego niż beneficjent wsparcia.

## **23. Ile trwa ocena wniosku?**

Rozpatrywanie wniosku odbywa się w terminie do 30 dni od dnia złożenia wniosku w Banku. Konieczność wezwania wnioskodawcy do uzupełnienia lub poprawienia wniosku wydłuża termin jego rozpatrywania.

## **24. Popęlnięm/-am błąd podczas wypełniania wniosku – czy zostanie on odrzucony?**

Nie. W ramach oceny wniosku (ocena kryteriów formalnych oraz ocena kryteriów merytorycznych) Bank powiadomi Wnioskodawcę o konieczności poprawy/uzupełnienia wniosku i wskaże zakres koniecznych poprawek/uzupełnień. Wniosek może być poprawiany jednokrotnie w terminie 21 dni.

## **25. Czy i kiedy odbędzie się kontrola na miejscu inwestycji?**

Kontrola na miejscu realizowanego przedsięwzięcia może odbywać się na każdym etapie realizowanego przedsięwzięcia, a w szczególności przed wypłatą finansowego wsparcia.

Dodatkowo, w ustawowym okresie utrzymania zasobów (15 lata od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia), istnieje możliwość kontroli wykorzystania kwoty finansowego wsparcia zgodnie z celem jego udzielenia oraz utrzymania utworzonych zasobów.

## **26. Kiedy wypłacane jest finansowe wsparcie?**

Wypłata finansowego wsparcia następuje po spełnieniu wymagań zapisanych w umowie o finansowe wsparcie.

## **27. Czy mogę złożyć kolejny wniosek w ramach Programu?**

Tak. W Programie nie ma ograniczeń co do kwoty finansowego wsparcia i ilości składanych wniosków przez beneficjenta wsparcia.

## **28. Jakie zaszły zmiany w prawie wpływające na utworzony zasób z Funduszu Dopłat?**

Na mocy art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 22 marca 2018r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2018r. poz. 756), która weszła w życie z dniem 1 maja 2018r., do lokali mieszkalnych utworzonych w wyniku przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia na podstawie wniosków o udzielenie finansowego

wsparcia złożonych przed dniem wejścia w życie w/w ustawy, stosuje się przepis art. 21 ustawy o finansowym wsparciu (...) w brzmieniu nadanym nowelizacją, gdzie m. in. ustawodawca w ust. 10 zdefiniował katalog dopuszczalnych zmian przeznaczenia zasobu.

Ww. ustawa wprowadziła w miejsce dotychczasowych dwóch kategorii lokali mieszkalnych, tj. lokali socjalnych oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych, jedną kategorię lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a o ich statusie decyduje wysokość stawki czynszowej i treść zawieranej umowy najmu, przy czym należy podkreślić, iż zawierane umowy najmu winny być zgodne z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...), do której ww. ustawa wprowadziła zmiany.

Zapisy zawartej umowy o udzielenie finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat, należy interpretować w oparciu o zmienione zapisy ustawy o finansowym wsparciu (...) w powiązaniu z zapisami ustawy o ochronie praw lokatorów (...).

### **29. Czy nadal istnieje obowiązek utrzymywania lokali ekwiwalentnych?**

Zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018r. poz. 756) lokale socjalne utworzone na podstawie art. 6a ust. 4 oraz art. 21 ust. 6 ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych w brzmieniu sprzed nowelizacji (tzw. lokale ekwiwalentne) zwolnione zostały z reżimu art. 21 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy w nowym brzmieniu. Oznacza to, zgodnie z posiadaną przez Bank opinią Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju, że od dnia 1 maja 2018 r., gminy nie mają już obowiązku utrzymywania wydzielonego zasobu lokali socjalnych, czyli tzw. ekwiwalentu utworzonego w przeszłości, z zastrzeżeniem wymogów określonych zapisami innych przepisów w szczególności ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2020 poz. 611). Niezależnie od powyższego prosimy o każdorazowe informowanie Banku o dokonywanych zmianach w wydzielonym zasobie lokali ekwiwalentnych.