

**PROGRAM RZĄDOWY POPIERANIA BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO
(preferencyjne finansowanie społecznego budownictwa czynszowego przez BGK)**

Bank Gospodarstwa Krajowego informuje, że **1 listopada 2015 r. został uruchomiony nabór wniosków o udzielenie finansowania zwrotnego w ramach realizacji pierwszej edycji programu rządowego popierania budownictwa mieszkaniowego¹.**

Celem programu społecznego budownictwa czynszowego (SBC) jest wybudowanie co najmniej 30 tys. mieszkań na wynajem o limitowanych czynszach przeznaczonych dla osób o umiarkowanych dochodach. BGK zapewni łącznie 4,5 mld zł finansowania zwrotnego w ramach 10 rocznych edycji programu.

Przedsięwzięcia będą finansowane **kredytem długoterminowym** lub w **drodze organizowanej przez BGK emisji obligacji inwestora** (z gwarancją ich nabycia przez Bank), na warunkach preferencyjnych.

Inwestorami SBC mogą być:

- **towarzystwa budownictwa społecznego (TBS),**
- **spółdzielnie mieszkaniowe,**
- **spółki gminne.**

Preferencyjnym finansowaniem mogą być objęte **mieszkania na wynajem** oraz **garaże** dla samochodów osobowych lub **miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych** (maksymalnie w liczbie wynikającej z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy) wraz z towarzyszącą niezbędną infrastrukturą².

Zalety finansowania zwrotnego

- **niskie oprocentowanie** – równe zmiennej stopie procentowej WIBOR 3M bez marży (wg stanu na 18 listopada br. – 1,73%),
- **długi okres finansowania** – maksymalnie 30 lat,
- **prosta konstrukcja spłaty** – raty równe (annuitetowe), z góry określony termin spłaty,
- **wysoki udział kredytu/obligacji w kosztach przedsięwzięcia** – finansowaniem zwrotnym może zostać objętych do 75% kwalifikowanych kosztów przedsięwzięcia,

¹ Podstawa prawna: *ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* (Dz. U. z 2013 r., poz. 255 z późn. zm.), *rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. 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* (Dz.U. z 2015 r. poz. 1720).

² Wykonanie przyłączy technicznych, niezbędnych obiektów i urządzeń związanych z budynkami mieszkalnymi, niezbędnego uzbrojenia/zagospodarowania terenu wraz z kompensacjami przyrodniczymi, koszty zleconych prac projektowych, nadzoru i kierowania budową.

- **szerokie możliwości finansowania** – nowe budynki, przebudowy, rewitalizacje, remonty, nabycie nieruchomości pod budowę³, w tym nieruchomości z budynkiem do przebudowy,
- **niska prowizja za udzielenie finansowania** – od 1,0 do 1,5% przyznanej kwoty finansowania.

Podstawowe warunki uzyskania finansowania

- **załączenie do wniosku umowy z gminą**, na terenie której realizowane jest przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane, zawierającej:
 - przewidywane formy partycypacji gminy w kosztach przedsięwzięcia (w przypadku ich braku BGK rekomenduje umieszczenie w umowie odpowiedniego zapisu),
 - planowaną liczbę lokali mieszkalnych udostępnianych najemcom mieszkaniowego zasobu gminy (w przypadku ich braku BGK rekomenduje umieszczenie w umowie odpowiedniego zapisu),
 - zobowiązanie gminy lub kredytobiorcy wskazujące minimalną liczbę lokali, których najemcami będą osoby wychowujące przynajmniej jedno dziecko, własne lub przysposobione.
- **wynajęcie co najmniej 50% lokali mieszkalnych osobom wychowującym dziecko lub dzieci,**
- **rozpoczęcie przedsięwzięcia nie wcześniej niż 1 lipca 2015 r.,**
- **załączenie do wniosku prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę** lub zgłoszenia właściwemu organowi wykonywania robót budowlanych, do którego nie wniesiono sprzeciwu.

Prosty proces kredytowy

- **złożenie wniosku o udzielenie finansowania – do 29 lutego 2016 r.:**
 - w postaci elektronicznej – wysłanie wniosku i wybranych załączników w formie plików Excel na adres e-mail: wnioski.sbc@bgk.pl,
 - w formie papierowej – przesłanie wniosku wraz ze wszystkimi załącznikami (określonymi w rozporządzeniu) na adres „Bank Gospodarstwa Krajowego, Departament Budownictwa Społecznego, al. Jerozolimskie 7, 00-955 Warszawa” lub złożenie w jednej z poniższych placówek terenowych Departamentu Budownictwa Społecznego:
 - Białystok, ul. Legionowa 28,
 - Gdańsk ul. Kowalska 10,
 - Kraków, ul. Pilotów 2,
 - Poznań, ul. Składowa 5,
 - Szczecin, ul. Tkacka 4,
 - Toruń, ul. Chełmińska 28,
 - Warszawa, al. Jerozolimskie 7,
 - Wrocław, ul. Malarska 26.
- **w ramach oceny wniosków BGK:**
 - sprawdza, czy spełnione są wymagania dotyczące:
 - finansowania zwrotnego, określone w ustawie;
 - wniosku, określone w rozporządzeniu,
 - ocenia wiarygodność kredytową Wnioskodawcy,

³ Wartość nieruchomości gruntowej wniesionej jako wkład niepieniężny, ustalona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego dla celów zabezpieczenia wiarytelności Banku, może być zaliczona do kosztów przedsięwzięcia w wysokości do 20% jego wartości.

- dokonuje "oceny punktowej" wniosków (jedynie w sytuacji, gdy zapotrzebowanie na finansowanie zwrotne wynikające z wniosków złożonych w danym roku przekracza limit środków dostępnych w danym roku), sporządza listę rankingową i publikuje ją w Biuletynie Informacji Publicznej BGK,
- **w ramach oceny przedsięwzięcia i Wnioskodawcy BGK:**
 - w przypadku pozytywnie ocenionych wniosków wskazuje termin dostarczenia dodatkowych dokumentów,
 - dokonuje oceny przedsięwzięcia⁴ i sytuacji ekonomiczno-finansowej Wnioskodawcy,
 - podejmuje decyzję w sprawie udzielenia finansowania.

Zasady udostępniania mieszkań finansowanych w ramach programu

- **maksymalna partycypacja przyszłych najemców w kosztach budowy** – do 25%,
- **maksymalne dochody przyszłych najemców** – średni miesięczny dochód w gospodarstwie domowym nie może przekroczyć iloczynu współczynnika 1,2 oraz:
 - 80% wysokości przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w województwie w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 120% wysokości przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w województwie w gospodarstwie dwuosobowym,
 - 165% wysokości przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w województwie w gospodarstwie trzyosobowym,
 - 200% wysokości przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w województwie w gospodarstwie czteroosobowym,
 - 200% wysokości przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w województwie, powiększonej o dodatkowe 40% na każdą kolejną osobę, w gospodarstwie większym niż czteroosobowe.
- **maksymalna stawka czynszu** – 5% wartości odtworzeniowej w skali roku.

„Ocena punktowa” – premiiwane przedsięwzięcia

- z wysokim udziałem mieszkań dla osób wychowujących dzieci (wyższym niż wymagane 50%),
- rewitalizacyjne,
- zlokalizowane w gminach o wysokim deficycie mieszkań,
- zlokalizowane w powiatach, w których powstało relatywnie niewiele mieszkań czynszowych finansowanych preferencyjnie przez BGK,
- obejmujące mieszkania dla osób przeprowadzających się z zasobu gminnego,
- dla których projekt został wykonany w drodze otwartego konkursu architektonicznego,
- polegające na remoncie lub adaptacji,
- realizowane na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- bez (lub z niskim poziomem) partycypacji najemcy,
- realizowane w ramach inwestycji, w której powstaną lokale użytkowe lub mieszkania finansowane ze środków własnych Wnioskodawcy,
- zlokalizowane w powiatach o dodatnim saldzie migracji.

⁴ W celu ograniczenia ryzyka stopy procentowej Bank analizuje przepływy pieniężne związane z przedsięwzięciem uwzględniając prognozowany poziom WIBOR 3M w okresie finansowania.

Pomoc publiczna w nowym programie SBC

- preferencja w oprocentowaniu stanowi rekompensatę za świadczenie usług w ogólnym interesie gospodarczym,
- dodatkowe obowiązki TBS związane z rekompensatą:
 - prowadzenie odrębnej ewidencji kosztów i przychodów przedsięwzięcia w celu zapewnienia możliwości weryfikacji przez Bank czy przyznana rekompensata nie przekracza dozwolonego poziomu,
 - składanie do Banku w okresie finansowania (co dwa lata) sprawozdań dotyczących kosztów i przychodów związanych z przedsięwzięciem,
- obowiązek kalkulacji i raportowania pomocy publicznej udzielonej w ramach programu spoczywa na BGK,
- dokapitalizowanie spółki przez gminę nie stanowi pomocy publicznej i nie zwiększa poziomu przyznanej rekompensaty,
- zgodnie z symulacjami BGK ryzyko przekroczenia dozwolonego poziomu rekompensaty, a co za tym idzie konieczności zwrotu jej części praktycznie nie istnieje.

Informacje praktyczne

- wniosek o udzielenie finansowania jest zamieszczony na stronie <https://www.bgk.pl/fundusze-i-programy/programy/wsparcie-spoecznego-budownictwa-czynszowego/> w zakładce „Nowy program rządowy”,
- Wnioskodawca wypełnia szare pola, żółte pola wypełniają się automatycznie, w sekcji załączniki w szarych polach należy wybrać pozycję z listy,
- wraz z wersją papierową wniosku należy złożyć załączniki wymienione w:
 - w § 4 ust. 3,
 - w § 5 ust. 2 (na formularzach udostępnionych przez BGK na stronie internetowej)rozporządzenia Rady Ministrów,
- szczegółowych informacji na temat warunków finansowania SBC udziela Wydział Finansowania Inwestycji Mieszkaniowych w Departamencie Budownictwa Społecznego (tel. 22 599 82 75, mail: dbs@dbs.bgk.pl).

Opracowanie:

Departament Budownictwa Społecznego

Bank Gospodarstwa Krajowego

Warszawa, listopad 2015 r.