

## **Opis elementów oceny przedsięwzięć mieszkaniowych realizowanych na podstawie**

ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych<sup>1</sup>

W celu zachowania zgodności z art. 133aa ust. 6 ustawy o finansach publicznych publikuje się poniżej opis elementów oceny inwestycji realizowanych na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (dalej: ustawa o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych), co pozwoli na transparentność procesu oceny inwestycji, przy jednoczesnym wykorzystaniu istniejącego mechanizmu oceny przewidzianego w przepisach ww. ustawy.

W zakresie, w jakim przepisy ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych i aktów wykonawczych do niej, ustanawiają obowiązek przeprowadzenia oceny przedsięwzięcia mieszkaniowego wg parametrów materialnych, należy je traktować jako szczególny, sektorowy mechanizm zapewniania zgodności wydatków z zasadą celowego i oszczędnego gospodarowania środkami publicznymi, funkcjonalnie równoważny z oceną inwestycji na podstawie art. 133aa ust. 1 ustawy o finansach publicznych. Z tego względu zasadne jest przyjęcie, że przy stosowaniu art. 133aa ustawy o finansach publicznych należy uwzględnić fakt istnienia wzmocnionej oceny sektorowej i nie nakładać na beneficjentów ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych dodatkowych obowiązków, które nie przekładają się na wyższy poziom bezpieczeństwa i efektywności wydatkowania środków publicznych.

### **1. Zgodność inwestycji ze strategiami rozwoju lub politykami społecznymi lub gospodarczymi państwa**

#### **Opis elementu oceny**

Ocena obejmuje analizę, czy przedsięwzięcie przyczynia się do realizacji celów polityki rozwoju państwa w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych oraz rozwoju społecznego i publicznego zasobu mieszkaniowego.

#### **Wyjaśnienie do elementu oceny**

Przedsięwzięcia realizowane na podstawie ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych stanowią instrument realizacji polityki mieszkaniowej państwa. Ich celem jest zwiększanie dostępności mieszkań i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych dla osób, które ze względu na swoją sytuację życiową, społeczną lub ekonomiczną, mają ograniczone możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Element oceny stanowi o zgodności inwestycji z celami polityki rozwoju państwa w obszarze mieszkalnictwa społecznego. Oznacza to, że przedsięwzięcie jest oceniane jako działanie wpisujące się w szerszą strategię wzmocnienia dostępności mieszkań, poprawy warunków bytowych oraz przeciwdziałania wykluczeniu mieszkaniowemu.

Element oceny uznaje się za spełniony jeżeli przedsięwzięcie tworzy co najmniej jeden z poniższych zasobów o charakterze społecznym:

- lokale mieszkalne na wynajem o ograniczonym czynszu, w tym lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- mieszkania treningowe lub wspomagane,
- zakup byłych mieszkań zakładowych,
- noclegownie,
- schroniska dla osób bezdomnych,
- pomieszczenia służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów,
- zwiększenie powierzchni użytkowej noclegowni i schronisk dla osób bezdomnych – w zakresie powierzchni pomieszczeń mieszkalnych, w tym sypialni, w istniejącej noclegowni lub schronisku dla osób bezdomnych,
- ogrzewalnie,

---

<sup>1</sup> Dz. U. z 2026 r. poz. 511

- dostosowanie noclegowni, schronisk dla osób 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,
- tymczasowe pomieszczenia,
- utworzenie dodatkowych powierzchni użytkowych na przedsięwzięcie, w wyniku którego powstaną lokale mieszkalne, których docelową grupę najemców będą stanowić również osoby starsze t.j. osoby, które ukończyły 60. rok życia, przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb tych osób,
- infrastruktura techniczna,
- infrastruktura społeczna.

## **2. Celowość objęcia inwestycji finansowaniem lub dofinansowaniem ze środków publicznych**

### **Opis elementu oceny**

Ocena obejmuje analizę, czy charakter przedsięwzięcia uzasadnia zaangażowanie środków publicznych oraz czy inwestycja służy realizacji zadań publicznych w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

### **Wyjaśnienie do elementu oceny**

Środki publiczne przeznaczone na finansowe wsparcie przedsięwzięć mieszkaniowych służą realizacji przedsięwzięć o szczególnym znaczeniu społecznym. Wsparcie kierowane jest do przedsięwzięć prowadzących do utworzenia lub modernizacji zasobu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych grup objętych ochroną i wsparciem ze strony państwa.

Przy ocenie uwzględnia się w szczególności rodzaj tworzonego lub modernizowanego zasobu oraz jego przeznaczenie dla grup odbiorców wskazanych w ustawie.

Element oceny uznaje się za spełniony jeżeli realizowane przedsięwzięcie wpisuje się w poniższy katalog przedsięwzięć:

- budowa budynku w tym rozbudowa, nadbudowa i odbudowa,
- remont lub przebudowa budynku niemieszkalnego przeznaczonego na pobyt ludzi lub części takiego budynku,
- remont lub przebudowa budynku mieszkalnego albo części takiego budynku, jeżeli ten remont lub ta przebudowa nie dotyczy lokalu mieszkalnego zajmowanego przez lokatora na podstawie obowiązującej umowy najmu,
- remont lub przebudowa budynku mieszkalnego albo części takiego budynku, jeżeli ten remont lub ta przebudowa dotyczy lokalu mieszkalnego zajmowanego przez lokatora na podstawie obowiązującej umowy najmu, jeżeli beneficjent uzyskał premię z tytułu realizacji przedsięwzięcia termomodernizacyjnego lub remontowego w budynku, w którym znajdują się te lokale mieszkalne i realizuje to przedsięwzięcie łącznie z remontem lub przebudową tego lokalu,
- zmiana sposobu użytkowania budynku albo części takiego budynku, wymagająca dokonania remontu lub przebudowy,
- remont, przebudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejącej noclegowni, istniejącego schroniska dla osób bezdomnych, istniejącej ogrzewalni, w wyniku którego nastąpi dostosowanie 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,
- remont lub przebudowa całości albo części budynku mieszkalnego, będącego własnością społecznej inicjatywy mieszkaniowej, której jedynym albo większościovym właścicielem jest gmina, jeżeli ten remont lub ta przebudowa nie dotyczy lokalu mieszkalnego zajmowanego przez lokatora na podstawie obowiązującej umowy najmu,
- kupno lokali mieszkalnych, budynku mieszkalnego albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego, w tym byłych mieszkań zakładowych lub budynku mieszkalnego z byłymi mieszkaniem zakładowymi, również w przypadku, gdy kupno połączone jest z ich remontem,
- pokrycie przez beneficjenta wsparcia części kosztów przedsięwzięcia realizowanego przez społeczną inicjatywę mieszkaniową albo spółkę gminną, polegającego na tworzeniu lokali mieszkalnych

- przeznaczonych na wynajem przez gminę albo związek międzygminny z prawem do podnajmu osobom fizycznym bez zgody społecznej inicjatywy mieszkaniowej albo spółki gminnej,
- 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,
  - budowa lub przebudowa infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej, jeżeli realizacja tej infrastruktury jest powiązana z realizacją przynajmniej jednego przedsięwzięcia mieszkaniowego, wymienionego w art. 5c ustawy, jeżeli wniosek zostanie złożony przed upływem 5 lat od dnia oddania przedsięwzięcia powiązanego do użytkowania,
  - udział finansowy beneficjenta w kosztach przedsięwzięcia infrastrukturalnego realizowanego przez inwestora, który realizuje przedsięwzięcie albo inwestycję, powiązane z przedsięwzięciem infrastrukturalnym, lub jednoosobową spółką gminną,
  - budowa budynku na nieruchomości stanowiącej własność albo będącej w użytkowaniu wieczystym uczelni publicznej, w wyniku którego zostaną utworzone lub zmodernizowane pomieszczenia służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów
  - remont lub przebudowa budynku będącego własnością uczelni publicznej albo części takiego budynku, w wyniku którego zostaną utworzone lub zmodernizowane pomieszczenia służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów,
  - kupno budynku mieszkalnego albo udziału we własności budynku mieszkalnego, w tym kupno połączone z remontem lub przebudową tego budynku, w wyniku którego zostaną utworzone lub zmodernizowane pomieszczenia służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów.

### **3. Ocena finansowa inwestycji, w tym rodzaju kosztów**

#### **Opis elementu oceny**

Ocena obejmuje analizę zgodności kosztów przedsięwzięcia objętych dofinansowaniem z katalogiem kosztów kwalifikowalnych określonym w ustawie o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.

#### **Wyjaśnienie do elementu oceny**

Przedsięwzięcia realizowane na podstawie ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych wymagają przedstawienia kosztów realizacji inwestycji oraz źródeł jej finansowania zgodnie z wymogami określonymi w ustawie na etapie rozliczenia przedsięwzięcia.

Ocena polega na sprawdzeniu, czy wszystkie koszty ujęte w budżecie projektu należą do dopuszczonych, następujących rodzajów kosztów przedsięwzięcia:

- w przypadku budowy, remontu, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku oraz w przypadku budowy lub przebudowy infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej
  - ✓ 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, stanowisk postojowych, garaży znajdujących się w budynkach mieszkalnych i wielopiętrowych, 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,
  - ✓ koszty wykonania niezbędnego uzbrojenia 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 (z wyłączeniem kupna byłych mieszkań zakładowych, budynku mieszkalnego z byłymi mieszkaniami zakładowymi albo udziału we współwłasności budynku mieszkalnego, w którym znajdują się były mieszkania zakładowe) - cena określona w umowie sprzedaży, pomniejszona o wartość rynkową gruntu, określona w operacie szacunkowym,
- 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, jeżeli przedmiotem zakupu jest byłe mieszkanie zakładowe, budynek mieszkalny z byłymi mieszkaniami zakładowymi albo udział we współwłasności budynku mieszkalnego, w którym znajdują się były mieszkania zakładowe - wartość rynkowa nieruchomości, pomniejszona o wartość rynkową gruntu, określona w operacie szacunkowym, koszty remontu,
- przez koszty wykonania stanowisk postojowych lub garaży znajdujących się w budynkach mieszkalnych i wielopoziomowych rozumie się koszty wykonania stanowisk postojowych lub garaży zlokalizowanych w obrębie finansowanego przedsięwzięcia w liczbie nieprzekraczającej minimalnej liczby wynikającej z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy oraz przypadającej na finansowanie w ramach przedsięwzięcia,
- do kosztów przedsięwzięcia nie zalicza się kosztów związanych z zakupem, montażem i uruchomieniem indywidualnego kotła zasilanego paliwami kopalnymi,
- jeżeli finansowe wsparcie, jest udzielane na przedsięwzięcie, w wyniku którego powstaną lokale mieszkalne, których docelową grupę najemców będą stanowić również osoby starsze, t.j. osoby, które ukończyły 60 rok życia, finansowe wsparcie jest udzielane także na utworzenie dodatkowych powierzchni użytkowych przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb tych osób.

Element oceny uznaje się za spełniony, jeśli zakres kosztów przedsięwzięcia objętych dofinansowaniem jest zgodny z katalogiem kosztów kwalifikowalnych.

#### 4. Efektywność inwestycji

##### Opis elementu oceny

Ocena obejmuje analizę wpływu przedsięwzięcia na realizację celu ustawy dotyczącego osiągnięcia zakładanych efektów społecznych i energetycznych.

##### Wyjaśnienie do elementu oceny

Efektywność inwestycji należy rozumieć jako zdolność przedsięwzięcia do zwiększenia dostępności mieszkań lub innych form zakwaterowania objętych ustawą oraz poprawy warunków mieszkaniowych osób korzystających z utworzonego lub zmodernizowanego zasobu.

Element oceny uwzględnia:

- zdolność do zapewnienia długofalowego utrzymania społecznego charakteru utworzonego zasobu mieszkaniowego oraz stabilności funkcji, dla których udzielane jest finansowe wsparcie - oznacza to, że inwestycja jest oceniana nie tylko przez pryzmat samego powstania zasobu, lecz także przez pryzmat jego trwałości, ochrony przed wyprowadzeniem z zasobu społecznego oraz zachowania dostępności dla grup, dla których wsparcie zostało przewidziane.
- efektywność energetyczną budynku - oznacza to, że projekt budynku jest oceniany pod kątem jakości energetycznej rozwiązania technicznego i rozwiązań ograniczających straty energii, co

przekłada się na niższe koszty eksploatacji i większą odporność budynku na wzrost cen energii w całym cyklu życia budynku.

Element oceny uznaje się za spełniony jeżeli:

- zapewniono, że przez okres 25 lat od rozliczenia kosztów przedsięwzięcia lokale, pomieszczenia i obiekty utworzone z udziałem wsparcia nie będą zbywane ani przekształcane w sposób prowadzący do utraty ich przeznaczenia, a także że umowy i prawa związane z realizacją przedsięwzięcia nie będą przenoszone na podmioty niebędące uprawnionymi jednostkami sektora publicznego.
- zapotrzebowanie na energię dofinansowanego budynku nie przekracza 52 kWh/(m<sup>2</sup>·rok).

## **5. Możliwość wykorzystania alternatywnych źródeł finansowania lub dofinansowania inwestycji (brak podwójnego finansowania)**

### **Opis elementu oceny**

Ocena obejmuje analizę możliwości finansowania przedsięwzięcia z wykorzystaniem innych źródeł niż finansowe wsparcie udzielane na podstawie ustawy w celu uniknięcia podwójnego finansowania.

### **Wyjaśnienie do elementu oceny**

Finansowe wsparcie przewidziane w ustawie stanowi jeden z instrumentów finansowania przedsięwzięć mieszkaniowych. Inwestycje mogą być realizowane również przy wykorzystaniu innych środków, w szczególności środków własnych inwestora, kredytów, pożyczek lub innych form wsparcia publicznego.

Ocena obejmuje analizę, czy na realizację przedsięwzięcia mieszkaniowego nie zostały przyznane środki finansowe w formie:

- dofinansowania ze środków Unii Europejskiej (z wyjątkiem przypadków wskazanych w art. 13b, art. 13c ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych oraz art. 11h ust. 1 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków.),
- premii z art. 11g ust. 1 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków,
- dotacji celowej z art. 365 pkt 4 lit. a ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. - Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce.

Element oceny uznaje się za spełniony jeżeli sposób finansowania przedsięwzięcia jest zgodny z warunkami określonymi w ustawie o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych i zapewnia realizację celu inwestycji, a finansowe wsparcie stanowi element prawidłowo skonstruowanego montażu finansowego przedsięwzięcia.

## **6. Dostępność architektoniczna i funkcjonalna przedsięwzięcia**

### **Opis elementu oceny**

Ocena uwzględnia stopień zapewnienia dostępności budynku i jego otoczenia dla wszystkich użytkowników, w tym osób z niepełnosprawnościami, osób starszych oraz osób o ograniczonej mobilności.

### **Wyjaśnienie do elementu oceny**

Element oceny uznaje się za spełniony jeżeli przedsięwzięcie spełnia standardy dotyczące przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięcia. Standardy te zostały określone w rozporządzeniu Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopląt .