

**USTAWA**  
**z dnia 21 listopada 2008 r.**

**o wspieraniu termomodernizacji i remontów<sup>1)</sup>**

Opracowano na podstawie: Dz.U. z 2008 r. Nr 223, poz. 1459, z 2009 r. Nr 157, poz. 1241.

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**Art. 1.**

Ustawa określa zasady finansowania ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów części kosztów przedsięwzięć termomodernizacyjnych i remontowych.

**Art. 2.**

Użyte w ustawie określenia oznaczają:

*[1) inwestor - właściciela lub zarządcę budynku, lokalnej sieci ciepłowniczej lub lokalnego źródła ciepła, z wyłączeniem jednostek budżetowych i zakładów budżetowych;]*

**nowe brzmienie pkt 1 w art. 2 wchodzi w życie z dn. 1.01.2011 r. (Dz.U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1241)**

**<1) inwestor - właściciela lub zarządcę budynku, lokalnej sieci ciepłowniczej lub lokalnego źródła ciepła, z wyłączeniem jednostek budżetowych i samorządowych zakładów budżetowych;>**

2) przedsięwzięcia termomodernizacyjne - przedsięwzięcia, których przedmiotem jest:

a) ulepszenie, w wyniku którego następuje zmniejszenie zapotrzebowania na energię dostarczaną na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej oraz ogrzewania do budynków mieszkalnych, budynków zbiorowego zamieszkania oraz budynków stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego służących do wykonywania przez nie zadań publicznych,

b) ulepszenie, w wyniku którego następuje zmniejszenie strat energii pierwotnej w lokalnych sieciach ciepłowniczych oraz zasilających je lokalnych źródłach ciepła, jeżeli budynki wymienione w lit. a, do których dostarczana jest z tych sieci energia, spełniają wymagania w zakresie oszczędności energii, określone w przepisach prawa budowlanego, lub zostały podjęte działania mające na celu zmniejszenie zużycia energii dostarczanej do tych budynków,

---

<sup>1)</sup> Niniejsza ustawa zmienia ustawę z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych.

- c) wykonanie przyłącza technicznego do scentralizowanego źródła ciepła, w związku z likwidacją lokalnego źródła ciepła, w wyniku czego następuje zmniejszenie kosztów pozyskania ciepła dostarczanego do budynków wymienionych w lit. a,
  - d) całkowita lub częściowa zamiana źródeł energii na źródła odnawialne lub zastosowanie wysokosprawnej kogeneracji;
- 3) przedsięwzięcia remontowe - przedsięwzięcia związane z termomodernizacją, których przedmiotem jest:
- a) remont budynków wielorodzinnych,
  - b) wymiana w budynkach wielorodzinnych okien lub remont balkonów, nawet jeśli służą one do wyłącznego użytku właścicieli lokali,
  - c) przebudowa budynków wielorodzinnych, w wyniku której następuje ich ulepszenie,
  - d) wyposażenie budynków wielorodzinnych w instalacje i urządzenia wymagane dla oddawanych do użytkowania budynków mieszkalnych, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi;
- 4) budynek zbiorowego zamieszkania - dom opieki społecznej, hotel robotniczy, internat i bursę szkolną, dom studencki, dom dziecka, dom emeryta i rencisty, dom dla bezdomnych oraz budynki o podobnym przeznaczeniu, w tym plebanie, domy zakonne i klasztory;
- 5) budynek wielorodzinny - budynek mieszkalny, w którym występują więcej niż dwa lokale mieszkalne;
- 6) lokalna sieć ciepłownicza - sieć ciepłowniczą dostarczającą ciepło do budynków z lokalnych źródeł ciepła;
- 7) lokalne źródło ciepła:
- a) kotłownię lub węzeł cieplny, z których nośnik ciepła jest dostarczany bezpośrednio do instalacji ogrzewania i ciepłej wody w budynku,
  - b) ciepłownię osiedlową lub grupowy wymiennik ciepła wraz z siecią ciepłowniczą o mocy nominalnej do 11,6 MW, dostarczającą ciepło do budynków;
- 8) audyt energetyczny - opracowanie określające zakres oraz parametry techniczne i ekonomiczne przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, ze wskazaniem rozwiązania optymalnego, w szczególności z punktu widzenia kosztów realizacji tego przedsięwzięcia oraz oszczędności energii, stanowiące jednocześnie założenia do projektu budowlanego;
- 9) audyt remontowy - opracowanie określające zakres oraz parametry techniczne i ekonomiczne przedsięwzięcia remontowego, stanowiące jednocześnie założenia do projektu budowlanego;
- 10) premia - premię termomodernizacyjną, premię remontową oraz premię kompensacyjną;
- 11) bank kredytujący - instytucję finansową ustawowo upoważnioną do udzielania kredytów, udzielającą kredytu na przedsięwzięcie termomodernizacyjne, przedsięwzięcie remontowe lub remont budynku mieszkalnego jednorodzinnego, który spełnia kryteria określone w art. 10 ust. 1;

- 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, ustalonej do celów obliczenia premii gwarancyjnej za kwartał, w którym został złożony wniosek o premię;
- 13) lokal kwaterunkowy - lokal w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.<sup>2)</sup>), którego najem został nawiązany na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale lub na podstawie innego tytułu prawnego przed wprowadzeniem w danej miejscowości publicznej gospodarki lokalami albo szczególnego trybu najmu, a czynsz za najem tego lokalu był:
- a) regulowany,
  - b) ustawowo ograniczony do 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku,
  - c) ustawowo ograniczony w zakresie możliwości jego podwyższania do 10% dotychczasowego czynszu w skali roku
- w jakimkolwiek okresie między 12 listopada 1994 r. a 25 kwietnia 2005 r.;
- 14) wskaźnik przeliczeniowy - wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, obowiązujący w dniu złożenia wniosku o premię dla miejsca, w którym znajduje się budynek, którego dotyczy ten wniosek.

## **Rozdział 2**

### **Premia termomodernizacyjna**

#### **Art. 3.**

Z tytułu realizacji przedsięwzięcia termomodernizacyjnego inwestorowi przysługuje premia na spłatę części kredytu zaciągniętego na przedsięwzięcie termomodernizacyjne, zwana dalej „premią termomodernizacyjną”, jeżeli z audytu energetycznego wynika, że w wyniku przedsięwzięcia termomodernizacyjnego nastąpi:

- 1) zmniejszenie rocznego zapotrzebowania na energię, o którym mowa w art. 2 pkt 2 lit. a:
  - a) w budynkach, w których modernizuje się wyłącznie system grzewczy - co najmniej o 10%,
  - b) w budynkach, w których po 1984 r. przeprowadzono modernizację systemu grzewczego - co najmniej o 15%,
  - c) w pozostałych budynkach - co najmniej o 25%, lub

---

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2005 r. Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833 oraz z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218.

- 2) zmniejszenie rocznych strat energii, o którym mowa w art. 2 pkt 2 lit. b - co najmniej o 25%, lub
- 3) zmniejszenie rocznych kosztów pozyskania ciepła, o którym mowa w art. 2 pkt 2 lit. c - co najmniej o 20%, lub
- 4) zamiana źródła energii na źródło odnawialne lub zastosowanie wysoko-sprawnej kogeneracji.

#### **Art. 4.**

Kredyt, o którym mowa w art. 3, nie może być przeznaczony na sfinansowanie prac, na które:

- 1) zaciągnięto inny kredyt, do którego przyznana została premia termomodernizacyjna lub remontowa;
- 2) uzyskano środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej.

#### **Art. 5.**

1. Wysokość premii termomodernizacyjnej stanowi 20% wykorzystanej kwoty kredytu zaciągniętego na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Wysokość premii termomodernizacyjnej nie może wynosić więcej niż:
  - 1) 16% kosztów poniesionych na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego i
  - 2) dwukrotność przewidywanych rocznych oszczędności kosztów energii, ustalonych na podstawie audytu energetycznego.

### **Rozdział 3 Premia remontowa**

#### **Art. 6.**

1. Przedmiotem przedsięwzięcia remontowego, uprawniającego do ubiegania się o premię remontową, może być wyłącznie budynek wielorodzinny, którego użytkowanie rozpoczęto przed dniem 14 sierpnia 1961 r.
2. Rozpoczęcie użytkowania, o którym mowa w ust. 1, inwestor potwierdza każdym dokumentem wskazującym na możliwość faktycznego korzystania z budynku wielorodzinnego, a w przypadku niemożności przedstawienia takiego dokumentu uprawdopodabnia, poprzez złożenie pisemnego oświadczenia potwierdzającego fakt użytkowania tego budynku.

#### **Art. 7.**

1. Inwestorowi będącemu osobą fizyczną, wspólnotą mieszkaniową z większościovym udziałem osób fizycznych, spółdzielnią mieszkaniową lub towarzystwem budownictwa społecznego, przysługuje premia na spłatę części kredytu zaciągniętego na realizację przedsięwzięcia remontowego, zwana dalej "premią remontową", jeżeli:

- 1) w wyniku realizacji tego przedsięwzięcia nastąpi zmniejszenie rocznego zapotrzebowania na energię dostarczaną do budynku wielorodzinnego na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej co najmniej o 10%, z zastrzeżeniem ust. 2 i ust. 3 pkt 1 i 2, i
  - 2) wskaźnik kosztu tego przedsięwzięcia jest nie niższy niż 0,05 i nie wyższy niż 0,70, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.
2. Jeżeli wskaźnik kosztu przedsięwzięcia remontowego przekracza 0,3, warunkiem uzyskania premii remontowej jest zmniejszenie rocznego zapotrzebowania na energię, o którym mowa w art. 2 pkt 2 lit. a, co najmniej o 25%.
3. Jeżeli dany budynek wielorodzinny był przedmiotem:
- 1) przedsięwzięcia remontowego, w związku z którym przekazano premię remontową - warunkiem uzyskania premii związanej z kolejnym przedsięwzięciem remontowym dotyczącym tego budynku jest uzyskanie oszczędności, o których mowa w ust. 1 pkt 1, na poziomie co najmniej 5%, chyba że w efekcie przeprowadzonych wcześniej przedsięwzięć osiągnięto oszczędności na poziomie co najmniej 25% rocznego zapotrzebowania na energię przed realizacją pierwszego przedsięwzięcia remontowego;
  - 2) przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, w związku z którym przekazano premię termomodernizacyjną - nie stosuje się warunków określonych w pkt 1 oraz w ust. 1 pkt 1 i ust. 2;
  - 3) przedsięwzięcia remontowego lub termomodernizacyjnego, w związku z którymi przekazano odpowiednio premię remontową lub termomodernizacyjną - suma wartości wskaźników kosztów przedsięwzięcia ustalonych na dzień złożenia każdego z wniosków o premię nie może być wyższa niż 0,70.
4. Przepisy ust. 3 pkt 2 i 3 stosuje się również w przypadku przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, w związku z którym przekazano premię termomodernizacyjną zgodnie z przepisami obowiązującymi przed dniem wejścia w życie ustawy.
5. Inwestorowi, o którym mowa w ust. 1, który złożył więcej niż jeden wniosek o przyznanie premii, premia remontowa przysługuje, jeżeli:
- 1) zakres prac, których dotyczą wnioski, jest różny i
  - 2) suma wskaźników kosztów tych przedsięwzięć oraz przedsięwzięcia, o którym mowa w ust. 3 pkt 3, ustalonych na dzień złożenia każdego wniosku o premię, nie jest wyższa niż 0,70.
6. Jeżeli z audytu remontowego budynku wielorodzinnego wynika, że spełnia on wymagania w zakresie oszczędności energii określone w przepisach prawa budowlanego, nie stosuje się warunków określonych w ust. 1 pkt 1 i ust. 2 oraz w ust. 3 pkt 1.

#### **Art. 8.**

Kredyt, o którym mowa w art. 7 ust. 1, nie może być przeznaczony na:

- 1) remont lokali, z wyjątkiem prac, o których mowa w art. 2 pkt 3 lit. b;
- 2) prace prowadzące do zwiększenia powierzchni użytkowej budynku;
- 3) sfinansowanie prac, na które:

- a) zaciągnięto inny kredyt, do którego przyznana została premia termomodernizacyjna lub remontowa,
- b) uzyskano środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej.

#### **Art. 9.**

1. Wysokość premii remontowej stanowi 20% wykorzystanej kwoty kredytu, o którym mowa w art. 7 ust. 1, nie więcej jednak niż 15% kosztów przedsięwzięcia remontowego, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Jeśli w budynku będącym przedmiotem przedsięwzięcia remontowego znajdują się lokale inne niż mieszkalne, wysokość premii remontowej stanowi iloczyn kwoty ustalonej zgodnie z ust. 1 i wskaźnika udziału powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w powierzchni użytkowej wszystkich lokali w tym budynku.
3. Premia remontowa stanowiąca pomoc publiczną w rozumieniu art. 87 ust. 1 Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską jest udzielana jako pomoc de minimis zgodnie z warunkami określonymi w rozporządzeniu Komisji (WE) nr 1998/2006 z dnia 15 grudnia 2006 r. w sprawie stosowania art. 87 i 88 Traktatu do pomocy de minimis (Dz. Urz. UE L 379 z 28.12.2006, str. 5). Premii remontowej nie można udzielić podmiotowi znajdującemu się w trudnej sytuacji ekonomicznej, spełniającemu kryteria określone w przepisach prawa Unii Europejskiej dotyczących udzielania pomocy publicznej<sup>3)</sup>.

### **Rozdział 4 Premia kompensacyjna**

#### **Art. 10.**

1. Inwestorowi będącemu osobą fizyczną, który w dniu 25 kwietnia 2005 r. był właścicielem lub spadkobiercą właściciela budynku mieszkalnego, lub po tym dniu został spadkobiercą właściciela tego budynku mieszkalnego, w którym był co najmniej jeden lokal kwaterunkowy - przysługuje premia kompensacyjna.
2. W odniesieniu do jednego budynku premię kompensacyjną przyznaje się tylko raz.
3. Premię kompensacyjną przeznacza się na spłatę części kredytu udzielonego na realizację:
  - 1) przedsięwzięcia remontowego,
  - 2) remontu budynku mieszkalnego jednorodzinnego- jeżeli dotyczą budynku spełniającego kryteria określone w ust. 1.
4. Premię kompensacyjną przyznaje się łącznie z premią remontową, z wyłączeniem remontu określonego w ust. 3 pkt 2.

#### **Art. 11.**

---

<sup>3)</sup> Kryteria te są określone w pkt 9-11 Wytucznych wspólnotowych dotyczących pomocy państwa w celu ratowania i restrukturyzacji zagrożonych przedsiębiorstw (Dz. Urz. UE C 244, z 1.10.2004, str. 2).

1. Z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, wysokość premii kompensacyjnej 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 po dniu 12 listopada 1994 r. w sposób inny niż w drodze spadkobrania - od dnia nabycia do dnia 25 kwietnia 2005 r.
2. Jeśli wskaźnik kosztu przedsięwzięcia jest mniejszy od 0,5, to na potrzeby obliczenia wysokości premii kompensacyjnej przyjmuje się, że wskaźnik ten jest równy 0,5.
3. Jeśli wskaźnik kosztu przedsięwzięcia jest większy od 0,7, to na potrzeby obliczenia wysokości premii kompensacyjnej przyjmuje się, że wskaźnik ten jest równy 0,7.
4. Wzór służący do obliczania wysokości premii kompensacyjnej określa załącznik do ustawy.

## **Rozdział 5**

### **Zasady udzielania premii**

#### **Art. 12.**

1. Premie przyznaje Bank Gospodarstwa Krajowego, zwany dalej „BGK”, ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów, zwanego dalej „Funduszem”.
2. Inwestor składa wniosek o przyznanie premii do BGK za pośrednictwem banku kredytującego.
3. Bank kredytujący, przekazując BGK wniosek, o którym mowa w ust. 2, dołącza do niego umowę kredytu zawartą pod warunkiem przyznania premii.

#### **Art. 13.**

1. Do wniosku o przyznanie premii termomodernizacyjnej dołącza się:
  - 1) audyt energetyczny;
  - 2) oświadczenie inwestora, że kredyt na sfinansowanie przedsięwzięcia termomodernizacyjnego nie jest przeznaczony na sfinansowanie prac, na które uzyskano środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej lub zaciągnięto inny kredyt, do którego przyznana została premia termomodernizacyjna lub remontowa.
2. Audyt energetyczny powinien zawierać:
  - 1) dane identyfikacyjne:
    - a) budynku, lokalnego źródła ciepła lub lokalnej sieci ciepłowniczej,
    - b) inwestora, w tym dla osoby fizycznej imię i nazwisko, adres do korespondencji i numer PESEL, a w przypadku cudzoziemca nazwę i numer dokumentu tożsamości;
  - 2) ocenę stanu technicznego budynku, lokalnego źródła ciepła lub lokalnej sieci ciepłowniczej;

- 3) opis możliwych wariantów realizacji przedsięwzięcia termomodernizacyjnego;
- 4) wskazanie optymalnego wariantu przedsięwzięcia termomodernizacyjnego.

#### **Art. 14.**

1. Do wniosku o przyznanie premii remontowej dołącza się:
  - 1) audyt remontowy;
  - 2) oświadczenie inwestora, że kredyt na sfinansowanie przedsięwzięcia remontowego nie jest przeznaczony na sfinansowanie prac, na które uzyskano środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej lub zaciągnięto inny kredyt, do którego przyznana została premia termomodernizacyjna lub remontowa;
  - 3) wszystkie zaświadczenia o pomocy de minimis uzyskane w ciągu bieżącego roku podatkowego i dwóch poprzednich lat podatkowych.
2. Audyt remontowy powinien zawierać:
  - 1) dane identyfikacyjne:
    - a) budynku mieszkalnego,
    - b) inwestora, w tym dla osoby fizycznej imię i nazwisko, adres do korespondencji i numer PESEL, a w przypadku cudzoziemca nazwę i numer dokumentu tożsamości;
  - 2) kalkulację wartości wskaźnika E, określającego obliczeniowe zapotrzebowanie na energię końcową (ciepło) do ogrzewania budynku w sezonie grzewczym;
  - 3) wskazanie rzeczowego zakresu prac niezbędnych do spełnienia warunku, o którym mowa w art. 7 ust. 1 pkt 1 lub ust. 2;
  - 4) plan robót remontowych, o którym mowa w przepisach określających warunki użytkowania budynków mieszkalnych;
  - 5) wskazanie zakresu prac remontowych objętych wnioskowanym przedsięwzięciem remontowym, zgodnie z planem robót remontowych i rzeczowym zakresem prac, o których mowa w pkt 3;
  - 6) dokumenty określające szacowany koszt przedsięwzięcia.

#### **Art. 15.**

1. Wniosek o premię kompensacyjną składa się wraz z wnioskiem o premię remontową, chyba że dotyczy on kredytu na remont, o którym mowa w art. 10 ust. 3 pkt 2.
2. Wniosek o premię kompensacyjną 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.

3. Do wniosku o premię kompensacyjną dołącza się uwierzytelnione kopie dokumentów potwierdzających informacje, o których mowa w ust. 2 pkt 3.

#### **Art. 16.**

1. BGK przyznaje premie w granicach wolnych środków Funduszu w ramach limitów premii każdego rodzaju określonych w planie finansowym Funduszu.
2. W przypadku okresowego braku wolnych środków Funduszu:
  - 1) BGK ogłasza informację o braku wolnych środków Funduszu, a banki kredytujące wstrzymują przyjmowanie wniosków, począwszy od następnego dnia po takim ogłoszeniu. Wznowienie przyjmowania wniosków po ustaniu okresowego braku wolnych środków następuje w tym samym trybie;
  - 2) BGK bezzwłocznie zawiadamia inwestora i bank kredytujący o pozostawieniu bez rozpatrzenia złożonego wniosku o przyznanie premii. Wnioski pozostawione bez rozpatrzenia są rozpatrywane w pierwszej kolejności po uzyskaniu wolnych środków Funduszu.
3. BGK ogłasza informacje, o których mowa w ust. 2 pkt 1, w Biuletynie Informacji Publicznej.

#### **Art. 17.**

1. BGK rozpatruje wnioski o premie według kolejności, w jakiej do niego wpłynęły.
2. BGK dokonuje weryfikacji audytu energetycznego lub audytu remontowego w części określonej w art. 14 ust. 2 pkt 2 i 3, albo zleca jej dokonanie innym podmiotom wyłonionym zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 223, poz. 1655 oraz z 2008 r. NR 171, poz. 1058 i Nr 220, poz. 1420).
3. O negatywnej weryfikacji audytu BGK zawiadamia inwestora i bank kredytujący.
4. W przypadku pozytywnej weryfikacji audytu oraz stwierdzenia, że zostały spełnione warunki przyznania premii, BGK zawiadamia inwestora i bank kredytujący o przyznaniu premii, podając jej wysokość.
5. W przypadku zmiany umowy kredytu dotyczącej zakresu przedsięwzięcia lub kwoty kredytu, niezbędne jest ponowne złożenie wniosku o premię, z wyjątkiem przypadku, gdy zmiana umowy kredytu dotyczy wyłącznie kwoty kredytu i następuje przed podjęciem przez BGK decyzji o przyznaniu premii.

#### **Art. 18.**

1. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy zakres i formy audytu energetycznego oraz audytu remontowego w części określonej w art. 14 ust. 2 pkt 2 i 3, a także algorytm oceny opłacalności przedsięwzięcia termomodernizacyjnego oraz wzory kart audytu energetycznego i audytu remontowego w części określonej w art. 14 ust. 2 pkt 2 i 3, mając na uwadze zapewnienie wyboru

optymalnych wariantów przedsięwzięć oraz poprawności wykonywania audytów.

2. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy sposób i tryb weryfikacji audytu energetycznego oraz audytu remontowego w części określonej w art. 14 ust. 2 pkt 2 i 3, a także szczegółowe warunki, jakie powinny spełniać podmioty, którym BGK może zlecać wykonanie weryfikacji takich audytów, mając na względzie zapewnienie sprawnej i prawidłowej weryfikacji audytów.

#### **Art. 19.**

1. Z zastrzeżeniem ust. 3, BGK przekazuje premię bankowi kredytującemu, jeżeli przedsięwzięcie zostało:
  - 1) zrealizowane zgodnie z projektem budowlanym;
  - 2) zakończone w terminie określonym w umowie kredytu.
2. Bank kredytujący zalicza przekazaną premię na spłatę wykorzystanego przez inwestora kredytu.
3. BGK przekazuje premię kompensacyjną po wykorzystaniu kwoty kredytu w wysokości nie niższej niż wysokość przyznanej premii kompensacyjnej.

#### **Art. 20.**

BGK prowadzi w formie elektronicznych baz danych rejestr budynków, w odniesieniu do których została przyznana premia, oraz rejestr przyznanych i wypłaconych premii, z uwzględnieniem potrzeb związanych ze stwierdzeniem, że zostały spełnione warunki przyznania premii, o których mowa w art. 7 i art. 10 ust. 2.

#### **Art. 21.**

1. Z tytułu przyznania premii, BGK pobiera od inwestora wynagrodzenie prowizyjne równe 0,6% kwoty każdej przyznanej premii.
2. Bank kredytujący potrąca wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, z pierwszej transzy udzielonego kredytu i przekazuje je na rachunek Funduszu.

#### **Art. 22.**

Zasady współpracy BGK z bankiem kredytującym w zakresie trybu i terminów rozliczeń z tytułu przekazywania premii określa umowa.

#### **Art. 23.**

1. W BGK tworzy się Fundusz Termomodernizacji i Remontów.
2. Fundusz przejmuje aktywa i zobowiązania Funduszu Termomodernizacji, utworzonego na podstawie ustawy, o której mowa w art. 30.
3. Minister właściwy do spraw Skarbu Państwa, dostosuje statut BGK do przepisów ustawy, biorąc pod uwagę zasady tworzenia i wykorzystywania Funduszu.

#### **Art. 24.**

1. Na Fundusz składają się:

- 1) środki przekazywane z budżetu państwa - w wysokości określonej w ustawie budżetowej;
- 2) odsetki od lokat środków Funduszu w bankach;
- 3) wpływy z inwestycji środków Funduszu w papiery wartościowe emitowane przez Skarb Państwa lub Narodowy Bank Polski oraz w papiery wartościowe określające świadczenia pieniężne, poręczane lub gwarantowane przez Skarb Państwa albo Narodowy Bank Polski, a także w jednostki uczestnictwa funduszy rynku pieniężnego, o których mowa w art. 178 ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych (Dz. U. Nr 146, poz. 1546, z późn. zm.<sup>4)</sup>);
- 4) darowizny i zapisy;
- 5) inne wpływy.

2. Suma lokat, o których mowa w ust. 1 pkt 2, w jednym banku lub w grupie banków powiązanych ze sobą kapitałowo lub organizacyjnie, nie może przekroczyć 15% okresowo wolnych środków Funduszu.

**Art. 25.**

1. Środki Funduszu przeznacza się na:

- 1) wypłatę przyznanych premii;
- 2) pokrycie kosztów weryfikacji audytów energetycznych i audytów remontowych;
- 3) pokrycie kosztów obsługi Funduszu;
- 4) pokrycie kosztów promocji Funduszu.

2. Okresowo wolne środki Funduszu mogą być:

- 1) lokowane w innych bankach, z zastrzeżeniem art. 24 ust. 2;
- 2) inwestowane w papiery wartościowe lub jednostki uczestnictwa, o których mowa w art. 24 ust. 1 pkt 3.

**Art. 26.**

BGK:

- 1) wyodrębnia w swoim planie finansowym plan finansowy Funduszu, opracowany w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw finansów publicznych, ministrem właściwym do spraw środowiska oraz ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej;
- 2) sporządza dla Funduszu odrębny bilans oraz rachunek zysków i strat, wchodzące w skład sprawozdania finansowego banku.

**Art. 27.**

---

<sup>4)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2005 r. Nr 83, poz. 719, Nr 183, poz. 1537 i 1538, Nr 184, poz. 1539, z 2006 r. Nr 157, poz. 1119 oraz z 2007 r. Nr 112, poz. 769.

1. BGK składa ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, w terminie do końca miesiąca następującego po każdym kwartale, informacje o wysokościach przyznanych premii, przewidywanych terminach ich przekazania oraz o wysokościach wypłaconych premii odrębnie dla premii termomodernizacyjnych, premii remontowych i premii kompensacyjnych.
2. Na podstawie informacji uzyskanych z audytów energetycznych BGK składa ministrowi właściwemu do spraw środowiska, w okresach rocznych, informację na temat planowanych zmian zapotrzebowania na paliwa oraz planowanego zmniejszenia zapotrzebowania na energię, przewidywanych w wyniku zrealizowanych przedsięwzięć termomodernizacyjnych.
3. BGK składa ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, w okresach kwartalnych, sprawozdanie z realizacji planu finansowego Funduszu.

## **Rozdział 6**

### **Przepisy zmieniające i końcowe**

#### **Art. 28.**

W ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 14, poz. 176, z późn. zm.<sup>5)</sup>) w art. 21 w ust. 1 w pkt 132 kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się pkt 133 w brzmieniu:

„133) premia termomodernizacyjna, premia remontowa i premia kompensacyjna uzyskane na podstawie ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. Nr 223, poz. 1459).”.”.

#### **Art. 29.**

W ustawie z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1115, z

<sup>5)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2000 r. Nr 22, poz. 270, Nr 60, poz. 703, Nr 70, poz. 816, Nr 104, poz. 1104, Nr 117, poz. 1228 i Nr 122, poz. 1324, z 2001 r. Nr 4, poz. 27, Nr 8, poz. 64, Nr 52, poz. 539, Nr 73, poz. 764, Nr 74, poz. 784, Nr 88, poz. 961, Nr 89, poz. 968, Nr 102, poz. 1117, Nr 106, poz. 1150, Nr 110, poz. 1190, Nr 125, poz. 1363 i 1370 i Nr 134, poz. 1509, z 2002 r. Nr 19, poz. 199, Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676, Nr 78, poz. 715, Nr 89, poz. 804, Nr 135, poz. 1146, Nr 141, poz. 1182, Nr 169, poz. 1384, Nr 181, poz. 1515, Nr 200, poz. 1679 i Nr 240, poz. 2058, z 2003 r. Nr 7, poz. 79, Nr 45, poz. 391, Nr 65, poz. 595, Nr 84, poz. 774, Nr 90, poz. 844, Nr 96, poz. 874, Nr 122, poz. 1143, Nr 135, poz. 1268, Nr 137, poz. 1302, Nr 166, poz. 1608, Nr 202, poz. 1956, Nr 222, poz. 2201, Nr 223, poz. 2217 i Nr 228, poz. 2255, z 2004 r. Nr 29, poz. 257, Nr 54, poz. 535, Nr 93, poz. 894, Nr 99, poz. 1001, Nr 109, poz. 1163, Nr 116, poz. 1203, 1205 i 1207, Nr 120, poz. 1252, Nr 123, poz. 1291, Nr 151, poz. 1596, Nr 162, poz. 1691, Nr 210, poz. 2135, Nr 263, poz. 2619 i Nr 281, poz. 2779 i 2781, z 2005 r. Nr 25, poz. 202, Nr 30, poz. 262, Nr 85, poz. 725, Nr 86, poz. 732, Nr 90, poz. 757, Nr 102, poz. 852, Nr 143, poz. 1199 i 1202, Nr 155, poz. 1298, Nr 164, poz. 1365 i 1366, Nr 169, poz. 1418 i 1420, Nr 177, poz. 1468, Nr 179, poz. 1484, Nr 180, poz. 1495 i Nr 183, poz. 1538, z 2006 r. Nr 46, poz. 328, Nr 104, poz. 708 i 711, Nr 107, poz. 723, Nr 136, poz. 970, Nr 157, poz. 1119, Nr 183, poz. 1353 i 1354, Nr 217, poz. 1588, Nr 226, poz. 1657 i Nr 249, poz. 1824, z 2007 r. Nr 35, poz. 219, Nr 99, poz. 658, Nr 115, poz. 791 i 793, Nr 176, poz. 1243, Nr 181, poz. 1288, Nr 191, poz. 1361 i 1367, Nr 192, poz. 1378, Nr 211, poz. 1549 oraz z 2008 r. Nr 97, poz. 623, Nr 141, poz. 888, Nr 143, poz. 894, Nr 209, poz. 1316 i Nr 220, poz. 1431 i 1432.

wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1115, z późn. zm.<sup>6)</sup>) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 3 w ust. 1 w pkt 9 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje pkt 10 w brzmieniu:

„10) remontem lokalu mieszkalnego, którego właścicielem jest właściciel ksiąteczki mieszkaniowej, lub do którego przysługuje właścicielowi ksiąteczki mieszkaniowej spółdzielcze prawo do lokalu, polegającym na wymianie:

a) okien lub

b) instalacji gazowej, lub

c) instalacji elektrycznej

- pod warunkiem, że łączny koszt robót jest nie niższy niż wartość wkładu na ksiąteczce mieszkaniowej wraz z premią gwarancyjną ustalonych na dzień złożenia wniosku o wypłatę premii gwarancyjnej, z uwzględnieniem ograniczeń określonych w art. 3d.”;

2) po art. 3c dodaje się art. 3d w brzmieniu:

„Art. 3d. 1. W celu zrealizowania uprawnienia do premii gwarancyjnej na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 10, właściciel ksiąteczki mieszkaniowej składa wniosek o wypłatę premii gwarancyjnej w roku określonym zależnie od roku, w jakim założono ksiąteczkę mieszkaniową.

2. Okres pomiędzy latami, w jakich właściciel ksiąteczki mieszkaniowej może składać wniosek o wypłatę premii gwarancyjnej na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 10, nie może być dłuższy niż 3 lata.

3. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia, po zasięgnięciu opinii ministra właściwego do spraw finansów publicznych, harmonogram realizacji uprawnień do premii gwarancyjnej w związku z remontem lokalu mieszkalnego, biorąc pod uwagę przepisy ust. 1 i 2 oraz kierując się potrzebą równomiernego rozłożenia obciążeń budżetu państwa z tytułu refundacji premii gwarancyjnych w poszczególnych latach.”.

### **Art. 30.**

Do wniosków o premię termomodernizacyjną złożonych przez inwestora przed dniem wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

### **Art. 31.**

Traci moc ustawa z dnia 18 grudnia 1998 r. o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych (Dz. U. Nr 162, poz. 1121, z późn. zm.<sup>7)</sup>).

<sup>6)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 213, poz. 2157, z 2005 r. Nr 94, poz. 786 oraz z 2006 r. Nr 53, poz. 385 i Nr 249, poz. 1828.

<sup>7)</sup> Zmiany tekstu wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2000 r. Nr 48, poz. 550, z 2001 r. Nr 76, poz. 808 i Nr 154, poz. 1800, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, z 2004 r. Nr 146, poz. 1546 i Nr 213, poz. 2157 oraz z 2006 r. Nr 220, poz. 1600.

**Art. 32.**

Ustawa wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia.

Załącznik do ustawy z dnia 21 listopada 2008 r.

(poz. 1459)

**Wzór służący do obliczenia wysokości premii kompensacyjnej**

$$P = k * 0,02 * w * \sum_{i=1}^n (pu_i * \frac{m_i}{12})$$

Objaśnienia:

$P$  – wysokość premii kompensacyjnej;

Zgodnie z art. 11 ust. 2 i 3:

$k$  = a/ 0,5, jeśli wskaźnik kosztu przedsięwzięcia jest mniejszy od 0,5,

b/ wskaźnik kosztu przedsięwzięcia, jeśli wskaźnik ten jest nie mniejszy od 0,5 i nie większy od 0,7,

c/ 0,7, jeśli wskaźnik kosztu przedsięwzięcia jest większy od 0,7;

$w$  – wartość wskaźnika przeliczeniowego, obowiązująca w dniu złożenia wniosku o kredyt dla gminy, na terenie której znajduje się budynek;

$n$  – liczba lokali kwaterunkowych w budynku;

$pu_i$  – 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 12, w okresie od dnia 12 listopada 1994 r. do dnia 25 kwietnia 2005 r., a w przypadku nabycia budynku po dniu 12 listopada 1994 r. w sposób inny niż w drodze spadkobrania – od dnia nabycia do dnia 25 kwietnia 2005 r.

Liczbę miesięcy zaokrągla się do pełnych miesięcy w górę.

Wynik obliczeń wysokości premii kompensacyjnej zaokrągla się do pełnych złotych w górę.