



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW  
MAREK NIECHCIAŁ**

DDO – 500 – 2 ( 3 ) / 2008 / AR

Do druku nr 334

Warszawa, dn. 25 marca 2008 r.

**Pan  
Bronisław Komorowski  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej**

*Szanowny Panie Marszałku,*

W związku z pismem z dnia 29 lutego 2008 r. (znak: PS-75/08) zawierającym wniosek o wydanie opinii o zgodności *projektu ustawy o wspieraniu remontów i termomodernizacji z *acquis communautaire**, uprzejmie informuję, iż w dniu dzisiejszym została wydana opinia Nr 6 /2008/P/AR, którą przekazuję w załączeniu.

*Z poważaniem,*  
z up. PREZESA  
Urzędu Ochrony Konkurencji  
i Konsumentów  
*M. Krasnodębska-Tomkiel*  
dr Małgorzata Krasnodębska-Tomkiel

Zał. 1.



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW  
MAREK NIECHCIAŁ**

DDO – 500 – 2 ( 3 ) / 2008 / AR

Warszawa, dn. 15 marca 2008 r.

**Opinia Nr 6 / 2007 / P / AR**

**do poselskiego projektu ustawy o wspieraniu remontów i termomodernizacji (zwanego dalej projektem ustawy).**

W związku z pismem Marszałka Sejmu z dnia 29 lutego 2008 r. (znak: PS-75/08), zawierającym wniosek o wydanie opinii do projektu ustawy o wspieraniu remontów i termomodernizacji, działając na podstawie art. 12 ust. 1 oraz 16a ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. z 2007 r. Nr 59, poz. 404 ze zm.), zwanej dalej „ustawą o pomocy publicznej”, stwierdzam co następuje.

Zgodnie z art. 87 ust. 1 Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską (TWE), *z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w Traktacie, jest nie do pogodzenia z regułami wspólnego rynku – w zakresie, w jakim narusza wymianę między Państwami Członkowskimi – wszelka pomoc udzielana przez Państwo lub ze źródeł państwowych, bez względu na formę, która przez uprzywilejowanie niektórych przedsiębiorstw lub niektórych gałęzi produkcji zakłóca konkurencję lub grozi jej zakłóceniem.*

Powyższe oznacza, iż wsparcie dla przedsiębiorcy<sup>1</sup> podlega przepisom o pomocy publicznej, o ile jednocześnie spełnione są następujące przesłanki:

1. udzielane jest ono przez państwo lub ze środków państwowych,
2. przedsiębiorca uzyskuje przysporzenie na warunkach korzystniejszych od oferowanych na rynku,
3. ma charakter selektywny (uprzywilejowuje określonego lub określonych przedsiębiorców albo produkcję określonych towarów),
4. grozi zakłóceniem lub zakłóca konkurencję oraz wpływa na wymianę handlową między państwami członkowskimi UE.

<sup>1</sup> Zgodnie z prawem wspólnotowym, art. 87 ust. 1 TWE ma zastosowanie wobec przedsiębiorców, czyli wszelkich podmiotów prowadzących działalność gospodarczą (tj. działalność polegającą na oferowaniu na rynku towarów i usług, w zakresie której występuje rzeczywista lub potencjalna konkurencja), niezależnie od formy prawnej tych podmiotów i źródeł ich finansowania.

W przedłożonym do zaopiniowania projekcie ustawy przewiduje się udzielanie wsparcia na cele związane z poprawą stanu technicznego istniejących zasobów mieszkaniowych. Wsparcie to będzie udzielane w ramach trzech instrumentów: premii termomodernizacyjnej, premii remontowej oraz premii gwarancyjnej.

Premia termomodernizacyjna będzie udzielana w związku z realizacją przedsięwzięcia termomodernizacyjnego i będzie dotyczyła wyłącznie budynków mieszkalnych, zbiorowego zamieszkania lub służących do wykonywania przez jednostki samorządu terytorialnego zadań publicznych oraz infrastruktury lokalnych sieci ciepłowniczych i zasilających je lokalnych źródeł ciepła związanych z tymi budynkami. Premia może być przeznaczona na spłatę części kredytu zaciągniętego na realizację ww. przedsięwzięcia.

Premia remontowa może być udzielana inwestorom (osobom fizycznym, wspólnotom i spółdzielniom mieszkaniowym oraz towarzystwom budownictwa społecznego) na realizację przedsięwzięcia remontowego, polegającego na remoncie budynków mieszkalnych (jedno- i wielorodzinnych), przebudowie tych budynków, której wynikiem jest ich ulepszenie, wymianie w nich okien i balkonów oraz wyposażeniu tych budynków w instalacje i urządzenia wymagane dla nowych budynków przepisami techniczno-budowlanymi. Przedsięwzięcie kwalifikujące się do objęcia premią musi prowadzić do określonego w projekcie ustawy stopnia zmniejszenia zapotrzebowania na energię oraz osiągnięcia określonej wielkości wskaźnika kosztu przedsięwzięcia. Premia będzie mogła być przyznana na spłatę części kredytu zaciągniętego na realizację przedsięwzięcia i podlega obniżeniu proporcjonalnie do udziału powierzchni mieszkalnej w powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku. Na określonych warunkach premia może zostać udzielona więcej niż jeden raz w odniesieniu do przedsięwzięć remontowych dotyczących danego budynku.

Pragnę w tym kontekście zwrócić uwagę, iż – zgodnie z Uzasadnieniem do projektu ustawy – premia remontowa będzie dotyczyła wyłącznie budynków, których użytkowanie rozpoczęto przed 14 sierpnia 1961 r. Natomiast w art. 6 ust. 2 projektu ustawy wskazano obowiązek potwierdzenia stosownymi dokumentami faktu rozpoczęcia użytkowania, „o którym mowa w ust. 2”, jednak z treści przywołanego przepisu nie wynika ww. ograniczenie dotyczące okresu użytkowania budynków, w przypadku których istnieje możliwość wystąpienia o premię remontową. W związku z tym, nie jest jasne, jaka jest rzeczywista intencja Projektodawcy. Niezbędne jest zatem doprecyzowanie treści art. 6 projektu ustawy poprzez wyraźne wskazanie, w odniesieniu do jakich budynków przedmiotowa premia będzie miała zastosowanie.

Ponadto, art. 25 projektu ustawy, dotyczący zmiany ustawy 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 ze zm.), przewiduje dodanie do istniejącego katalogu przeznaczeń premi gwarancyjnej (przysługującej właścicielom książeczek mieszkaniowych w związku z likwidacją tych książeczek) możliwości wykorzystania premii na remont lokalu mieszkalnego, polegający na wymianie okien, instalacji gazowej lub elektrycznej pod warunkiem, że łączny koszt jest nie niższy niż wartości wkładu na książeczkę mieszkaniowej wraz z premią gwarancyjną.

W tym kontekście należy zauważyć, iż z Uzasadnienia do projektu ustawy wynika możliwość udzielenia premii gwarancyjnej tylko wtedy, gdy koszt prac remontowych „przekracza” wartość wkładu na książeczkę mieszkaniowej wraz z premią, podczas gdy użyte w art. 25 projektu ustawy sformułowanie „nie niższy niż” dopuszcza udzielenie przedmiotowej premii także wówczas, gdy wartość prac jest równa wartości wkładu na książeczkę wraz z premią.

Biorąc pod uwagę przesłanki określone w art. 87 ust. 1 TWE, należy zauważyć, iż wsparcie w formie premię termomodernizacyjnej będzie pochodziło ze środków publicznych i będzie stanowiło korzyść dla beneficjentów, jednakże wydaje się, iż instrument ten nie ma charakteru selektywnego (każdy inwestor realizujący przedsięwzięcie termomodernizacyjne w określonym w projekcie ustawy zakresie będzie mógł się ubiegać o premię, niezależnie od tego, czy prowadzi działalność gospodarczą, czy nie) i dlatego wsparcie to nie stanowi pomocy publicznej (nie spełnia jednocześnie wszystkich ww. przesłanek).

Wsparcie w formie premię remontowej zostało zakwalifikowane w art. 9 ust. 3 projektu ustawy jako pomoc de minimis, która będzie udzielana 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. WE L 379, 28.12.2006). Należy mieć na uwadze, iż w niektórych przypadkach beneficjentami przedmiotowej premii będą podmioty prowadzące działalność gospodarczą i dlatego wsparcie to powinno być oceniane z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej. Pragnę zauważyć, iż premia remontowa dotyczy środków publicznych i będzie stanowiła korzyść dla beneficjentów. Wydaje się także, iż będzie ona miała charakter selektywny, jeśli przedmiotem przedsięwzięcia, w odniesieniu do którego przysługuje premia, będą jedynie budynki, których użytkowanie rozpoczęto przed 14 sierpnia 1961 r. (zatem brak będzie możliwości udzielenia premii w przypadku remontu, którego przedmiotem są nowsze zasoby mieszkaniowe). Udzielenie premii może również grozić zakłóceniem konkurencji i wpływać na wymianę handlową na wspólnym rynku, ponieważ działalność niektórych inwestorów uprawnionych do premii w zakresie zarządzania nieruchomościami, czy wynajmu lokali jest działalnością konkurencyjną, a rynek gospodarki nieruchomościami jest rynkiem otwartym, na którym działalność prowadzić mogą także podmioty z innych państw członkowskich. Należy jednak mieć na uwadze, iż programy pomocowe dotyczące pomocy de minimis nie podlegają opiniowaniu, o którym mowa w art. 12 i 16a ustawy o pomocy publicznej, a jedynie zgłoszeniu Prezesowi UOKiK w trybie art. 7 ust. 3 tej ustawy.

Odnosząc się natomiast do wsparcia w formie premię gwarancyjnej z przeznaczeniem na remont lokalu mieszkalnego, pragnę zauważyć, iż premia gwarancyjna stanowi bezpośrednią korzyść dla właściciela książeczki mieszkaniowej, który realizuje inwestycję budowlaną w związku z zaspokojeniem swoich potrzeb mieszkaniowych, a nie w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej. Należy zatem stwierdzić, iż przedmiotowa premia gwarancyjna dla właściciela książeczki mieszkaniowej z przeznaczeniem na remont lokalu mieszkalnego nie stanowi pomocy publicznej w rozumieniu art. 87 ust. 1 TWE, ponieważ nie wiąże się z selektywnym transferem środków publicznych na rzecz przedsiębiorców (będzie udzielana osobom fizycznym na realizowane przez nie cele mieszkaniowe), który mógłby przysporzyć im korzyści i zakłócić konkurencję na wspólnym rynku.

W związku z powyższym, pragnę poinformować, iż przedmiotowy poselski projekt ustawy o wspieraniu remontów i termomodernizacji nie podlega obowiązkowi notyfikacji Komisji Europejskiej w trybie art. 88 ust. 3 TWE.

z up. PREZESA  
Urzędu Ochrony Konkurencji  
i Konsumentów  
M. Krasnodębska-Tomkiel  
dr Małgorzata Krasnodębska-Tomkiel