**Załącznik do zarządzenia Nr 763/2021/P**

**Prezydenta Miasta Poznania**

**z dnia 05.10.2021 r.**

**ZASADY**

**wykonywania i rozliczania programu mieszkaniowego „POZnań – i zamieszkaj” powierzonego do realizacji spółce Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o.**

1. **DEFINICJE**

Użyte w Zasadach wyrażenia mają następujące znaczenie:

|  |  |
| --- | --- |
| **BSL** | Biuro Spraw Lokalowych Urzędu Miasta |
| **Decernent** | Zastępca Prezydenta Miasta odpowiedzialny za koordynację polityki mieszkaniowej Miasta oraz zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych |
| **Decyzja Komisji** | Decyzja Komisji Europejskiej z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanych przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (Dz. Urz. UE L 7 z dnia 11 stycznia 2012 r.) |
| **Finansowanie z Funduszu** | wsparcie dla gminy ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa, o którym mowa w art. 33l pkt 2 Ustawy o TBS |
| **Finansowanie Zwrotne** | kredyt w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego, o którym mowa w art. 15a ust. 1 Ustawy o TBS, przeznaczony na realizację Zadania |
| **Finansowe Wsparcie** | finansowe wsparcie na realizację Zadania w formie bezzwrotnej dotacji, udzielane na wniosek Miasta z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego, stanowiące udział Miasta w kosztach tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, przekazywane Spółce na podstawie Umowy z Inwestorem |
| **Miasto** | Miasto Poznań |
| **Nieruchomość** | nieruchomość gruntowa określona przez Miasto, w drodze wskazania przez Decernenta, jako lokalizacja realizacji Zadania |
| **Okres Powierzenia** | powierzenie Programu „POZnań – i zamieszkaj” następuje od dnia21 kwietnia 2021 r. do dnia całkowitej spłaty finansowania zwrotnego (w tym Finansowania Zwrotnego) otrzymanego w związku z realizacją ostatniego Zadania w ramach Programu „POZnań – i zamieszkaj”. Dla każdego Zadania okres, na który udzielone zostanie finansowanie zwrotne, nie może być dłuższy niż 30 lat, a całkowity okres powierzenia nie będzie dłuższy niż okres amortyzacji budynków powstałych w wyniku realizacji tego Zadania w ramach Programu „POZnań – i zamieszkaj” |
| **Okres Realizacji****Zadania** | okres realizacji trwający od daty rozpoczęcia Zadania do dnia wynikającego z Ustawy o Finansowym Wsparciu lub Ustawy o TBS, lub Decyzji Komisji |
| **Program „POZnań – i zamieszkaj”** | program mieszkaniowy „POZnań – i zamieszkaj” mający na celu tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, przy wykorzystaniu Finansowego Wsparcia, Finansowania z Funduszu lub innego funduszu, Finansowania Zwrotnego, lub innych środków publicznych, przyjęty Uchwałą ws. Programu i powierzony do realizacji Spółce na podstawie Uchwały ws. Powierzenia oraz umowy Spółki, polegający na realizacji przez Spółkę Zadań jako usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym |
| **Raport Roczny** | zestawienie dotyczące realizacji danego Zadania, sporządzane przez Spółkę co roku, zawierające dane wynikające z rocznych sprawozdań finansowych Spółki, obejmujące okres od początku Okresu Realizacji Zadania do ostatniego zakończonego roku obrotowego wchodzącego w Okres Realizacji Zadania, wraz z prognozą do końca roku obrotowego, w którym następuje koniec Okresu Realizacji Zadania. Zestawienie to obejmuje ustalone zgodnie z niniejszymi Zasadami:* koszty netto w rozbiciu szczegółowym,
* poziom rozsądnego zysku,
* otrzymane lub pozyskane w danym roku przysporzenia ze środków publicznych w odniesieniu do danego Zadania.

Pierwszy Raport Roczny dla każdego Zadania winien zostać sporządzony za okres od dnia otrzymania przez Spółkę środków stanowiących rekompensatę za świadczenie usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym do końca następnego roku obrotowego i obejmować koszty netto poniesione od początku Okresu Realizacji Zadania. Raport Roczny sporządzony na koniec Okresu Realizacji Zadania obejmuje okres do końca roku obrotowego, w którym następuje zakończenie Okresu Realizacji Zadania. Spółka sporządza odrębnie Raport Roczny dla każdego realizowanego Zadania |
| **Rozporządzenie EDB** | rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 lutego 2018 r. w sprawie szczegółowego sposobu obliczania wartości pomocy publicznej udzielanej w różnych formach (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 461) |
| **Rozporządzenie ws. Finansowania Zwrotnego** | rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 8 kwietnia 2021 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 766) |
| **Rozporządzenie ws. Finansowego Wsparcia** | rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni, tymczasowych pomieszczeń, komunalnej infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 595) |
| **Spółka** | Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu, wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem 0000030524, w której 100% udziałów posiada Miasto |
| **Uchwała ws. Powierzenia** | uchwała Nr XLII/737/VIII/2021 Rady Miasta Poznania z dnia 16 lutego 2021 r. w sprawie powierzenia spółce Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. realizacji programu mieszkaniowego „POZnań – i zamieszkaj” jako usługi świadczonej w ogólnym interesie gospodarczym |
| **Uchwała ws. Programu** | uchwała Nr XLII/736/VIII/2021 Rady Miasta Poznania z dnia 16 lutego 2021 r. w sprawie przyjęcia programu „POZnań – i zamieszkaj” oraz określenia zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych w ramach programu, objętych możliwością stosowania dopłat do czynszu |
| **Umowa z Inwestorem** | umowa pomiędzy Miastem a Spółką, o której mowa w art. 5 ust. 2 Ustawy o Finansowym Wsparciu, art. 15a ust. 3 oraz art. 33p ust. 2 Ustawy o TBS oraz art. 7 ust. 1 Ustawy o Dopłatach |
| **Ustawa o Dopłatach** | ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 551 ze zm.) |
| **Ustawa o Finansowym** **Wsparciu**  | ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń, (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 508 ze zm.) |
| **Ustawa o TBS** | ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 ze zm.) |
| **Zadanie** | zadanie polegające na wykonaniu inwestycji wyłącznie w zakresie budownictwa mieszkaniowego na wynajem o ograniczonym czynszu, na wskazanej przez Miasto Nieruchomości, a następnie eksploatacja lokali mieszkalnych na zasadach najmu w ramach programu „POZnań – i zamieszkaj” |
| **Zasady** | zasady wykonywania i rozliczania Zadań realizowanych przez Spółkę w ramach Programu „POZnań – i zamieszkaj”  |

1. **PRZEDMIOT ZASAD**

Przedmiotem dokumentu jest określenie zasad wykonywania Zadań realizowanych przez Spółkę oraz zasad rozliczania rekompensaty przyznawanej Spółce w związku z realizacją każdego Zadania odrębnie i wszystkich Zadań łącznie.

1. **ZASADY REALIZACJI ZADANIA**
2. Spółka zobowiązana jest realizować Zadania na warunkach określonych w Zasadach przy zapewnieniu przestrzegania powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
3. W przypadku gdy Miasto jest właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym Nieruchomości, Miasto – po uprzednim wyrażeniu zgody przez Radę Miasta Poznania – wniesie do Spółki Nieruchomość jako wkład niepieniężny na pokrycie kapitału zakładowego Spółki.
4. Miasto będzie uczestniczyć w kosztach realizacji każdego Zadania w wysokości nie niższej niż wartość otrzymanego Finansowania z Funduszu lub Finansowego Wsparcia, w szczególności w formie wkładu pieniężnego na pokrycie kapitału zakładowego Spółki.
5. Umowa z Inwestorem zostanie zawarta po podpisaniu umowy o Finansowe Wsparcie pomiędzy Miastem a Bankiem Gospodarstwa Krajowego.
6. Spółka współpracuje z Miastem, w tym w szczególności z BSL, w zakresie prawidłowej realizacji Zadań.
7. Spółka przy wykonywaniu Zadań jest zobowiązana dochować należytej staranności.
8. **REKOMPENSATA Z TYTUŁU ŚWIADCZENIA USŁUGI ŚWIADCZONEJ W OGÓLNYM INTERESIE GOSPODARCZYM**
9. Do rozliczeń pomiędzy Miastem a Spółką z tytułu realizacji każdego Zadania mają zastosowanie postanowienia: Decyzji Komisji, powszechnie obowiązujących przepisów prawa oraz Zasad.
10. Otrzymane Finansowe Wsparcie lub Finansowanie z Funduszu, a także inne wsparcie otrzymane przez Spółkę od Miasta i innych podmiotów publicznych na realizację Zadania stanowi rekompensatę z tytułu świadczenia usług publicznych, w rozumieniu przepisów prawa Unii Europejskiej, dotyczących pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym.
11. Wszystkie koszty realizacji Zadania ponosi Spółka.
12. Przy kalkulacji rekompensaty nie uwzględnia się zapłaconych przez Spółkę kar z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Zadania.
13. Przy kalkulacji rekompensaty nie uwzględnia się wydatków inwestycyjnych, przychodów i kosztów dotyczących lokali użytkowych realizowanych przez Spółkę w ramach Zadania. Inwestycje w zakresie lokali użytkowych oraz koszty ich utrzymania Spółka finansuje w całości w ramach posiadanych środków własnych.
14. Dopuszczalną kwotę rekompensaty ustala się odrębnie dla każdego Zadania.
15. Z tytułu realizacji Zadania Spółka jest uprawniona do uzyskiwania rozsądnego zysku z zastrzeżeniem postanowień ust. 8 – 11.
16. Wartość otrzymanej rekompensaty, wartość kosztów netto Spółki wynikających ze świadczenia usługi w ogólnym interesie gospodarczym, wartość rozsądnego zysku oraz zasady zwrotu przez Spółkę nadwyżki rekompensaty dla Zadania finansowanego przy wykorzystaniu Finansowego Wsparcia ustalane są zgodnie z postanowieniami Rozporządzenia ws. Finansowego Wsparcia.
17. Wartość otrzymanej rekompensaty, wartość kosztów netto Spółki wynikających ze świadczenia usługi w ogólnym interesie gospodarczym, wartość rozsądnego zysku oraz zasady zwrotu przez Spółkę nadwyżki rekompensaty dla Zadania finansowanego przy wykorzystaniu Finansowego Wsparcia oraz Finansowania Zwrotnego ustalane są zgodnie z postanowieniami Rozporządzenia ws. Finansowania Zwrotnego.
18. Otrzymane przez Spółkę, w celu realizacji Zadania, bezzwrotne finansowe wsparcie inne niż Finansowe Wsparcie stanowi rekompensatę z tytułu świadczenia przez Spółkę usług publicznych w rozumieniu przepisów prawa Unii Europejskiej dotyczących pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym. Odnosi się to w szczególności do Finansowania z Funduszu. W takim przypadku:
19. wartość otrzymanej przez Spółkę rekompensaty ustalana jest zgodnie z Rozporządzeniem EDB,
20. wartość kosztów netto Spółki wynikających ze świadczenia usługi w ogólnym interesie gospodarczym ustalana jest na podstawie Rozporządzenia ws. Finansowego Wsparcia,
21. wartość rozsądnego zysku ustalana jest na podstawie Rozporządzenia ws. Finansowego Wsparcia, a w przypadku finansowania Zadania przy udziale Finansowania Zwrotnego – na podstawie Rozporządzenia ws. Finansowania Zwrotnego, przy czym w wynikającej ze wzoru na obliczenie rozsądnego zysku pozycji, pt. *FW – kwota udzielonego finansowego wsparcia* uwzględnia się również kwotę bezzwrotnego finansowego wsparcia, innego niż Finansowe Wsparcie, w tym Finansowania z Funduszu.
22. W przypadku otrzymania przez Spółkę w celu realizacji Zadania finansowania zwrotnego, innego niż Finansowanie Zwrotne, stanowiącego rekompensatę z tytułu świadczenia usług publicznych w rozumieniu przepisów prawa Unii Europejskiej dotyczących pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym, i braku dla tego innego finansowania zwrotnego szczególnych przepisów w zakresie ustalania wysokości rekompensaty, kosztów netto oraz wartości rozsądnego zysku:
23. wartość otrzymanej przez Spółkę rekompensaty ustalana jest zgodnie z Rozporządzeniem EDB,
24. wartość kosztów netto Spółki wynikających ze świadczenia usługi w ogólnym interesie gospodarczym ustalana jest na podstawie Rozporządzenia ws. Finansowego Zwrotnego, z uwzględnieniem również kosztów netto dotyczących bezpośrednio, finansowania zwrotnego, innego niż Finansowanie Zwrotne,
25. wartość rozsądnego zysku ustalana jest na podstawie o Rozporządzenia ws. Finansowego Zwrotnego, przy czym w wynikającej ze wzoru na obliczenie rozsądnego zysku pozycji, pt. *FZ – kwota udzielonego finansowania zwrotneg*o uwzględnia się również kwotę finansowania zwrotnego, innego niż Finansowanie Zwrotne.
26. Spółka zobowiązana jest prowadzić odrębną ewidencję księgową kosztów netto oraz przysporzeń ze środków publicznych, umożliwiającą identyfikację wszystkich operacji księgowych związanych z realizacją każdego Zadania.
27. Wszystkie dokumenty związane z ewidencją księgową każdego Zadania oraz pozostałą dokumentację potwierdzającą zgodność przyznanej rekompensaty z warunkami określonymi w Decyzji Komisji Spółka zobowiązana jest przechowywać przez Okres Realizacji Zadania oraz przez okres co najmniej 10 lat od daty zakończenia tego okresu.
28. Spółka zobowiązana jest do zdefiniowana i pisemnego opisania kluczy podziałowych stosowanych przy podziale kosztów pośrednich na działalność związaną z realizacją każdego Zadania, lokale użytkowe zrealizowane w ramach danego Zadania oraz inne działalności prowadzone przez Spółkę.
29. **KONTROLA I NADZÓR**
30. Miasto ma prawo w każdym czasie kontrolować realizację Zadań przez Spółkę.
31. W celu umożliwienia Miastu sprawowania nadzoru nad realizacją Zadania Spółka zobowiązana jest do:
	1. przedstawiania w planie rzeczowo-finansowym Spółki informacji o prognozowanych wydatkach inwestycyjnych, przychodach i kosztach każdego Zadania oraz prognozowanych przysporzeniach ze środków publicznych odrębnie i razem dla wszystkich Zadań,
	2. przedstawiania BSL, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, Raportu Rocznego dla każdego Zadania osobno,
	3. okazywania na wniosek BSL dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia czynności nadzorczych lub kontrolnych,
	4. sporządzania na wniosek BSL informacji, wyjaśnień, sprawozdań, projektów oraz prezentacji,
	5. wykonywania zaleceń BSL w zakresie realizacji Zadań, we wskazanych terminach, w tym wdrażania zaleceń wynikających z przeprowadzonej kontroli.
32. W każdym czasie Okresu Realizacji Zadania oraz w roku obrotowym następującym po zakończeniu Okresu Realizacji Zadania BSL jest uprawnione do przeprowadzania na własny koszt audytu rekompensaty otrzymanej przez Spółkę w związku z realizacją Zadań, zarówno bezpośrednio, jak i poprzez wybrane przez siebie podmioty zewnętrzne.
33. Audyt rekompensaty dla każdego Zadania powinien być przeprowadzany nie rzadziej niż co trzy lata obrotowe oraz na koniec Okresu Realizacji Zadania. Audyt rekompensaty dla każdego Zadania dotyczyć będzie okresu wskazanego przez BSL, z uwzględnieniem skutków dla całego Okresu Realizacji Zadania. Pierwszy audyt rekompensaty dla danego Zadania powinien być przeprowadzony za okres od dnia otrzymania przez Spółkę w celu realizacji tego Zadania środków stanowiących rekompensatę za świadczenie usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym, w tym zwłaszcza Finansowego Wsparcia i Finansowania z Funduszu, do końca roku obrotowego następującego po roku, w którym Spółka otrzymała te środki. Audyt rekompensaty każdorazowo uwzględnia koszty netto oraz wszystkie przysporzenia ze środków publicznych przekazane w celu realizacji danego Zadania od początku Okresu Realizacji Zadania. Audyt rekompensaty sporządzony na koniec Okresu Realizacji Zadania winien obejmować okres do końca roku obrotowego, w którym następuje zakończenie Okresu Realizacji Zadania.
34. Spółka jest zobowiązana udostępniać BSL oraz wskazanym przez BSL podmiotom księgi, dokumenty źródłowe oraz wszystkie materiały i informacje, na każde wezwanie w terminie do 7 dni.
35. Obowiązki Spółki, o których mowa w ust. 2 i 5, są niezależne od obowiązków sprawozdawczych wynikających z Umów z Inwestorem.
36. Wynik audytu rekompensaty będzie wiążący dla Miasta i Spółki, o ile podmioty uprawnione, na podstawie obowiązujących przepisów lub umów zawartych przez Miasto lub Spółkę, do weryfikacji rozliczenia rekompensaty nie zgłoszą zastrzeżeń. Raport Roczny zbadany przez audytora rekompensaty uznaje się za ostateczny po odebraniu przez Miasto raportu od audytora rekompensaty z dniem upływu terminu na zgłoszenie uwag przez podmioty uprawnione do weryfikacji rozliczenia rekompensaty.
37. **ZASADY ROZLICZANIA I ZWROTU NADWYŻEK REKOMPENSATY PRZEZ SPÓŁKĘ**
38. W przypadku potwierdzenia, że Spółka otrzymała nadmierną rekompensatę zastosowanie mają odpowiednio Rozporządzenie ws. Finansowego Wsparcia, Rozporządzenie ws. Finansowania Zwrotnego lub Umowy z Inwestorem. W przypadku gdy nadmierna rekompensata wynika z otrzymania środków, o których mowa w § 4 ust. 10 lub 11, Rozporządzenie ws. Finansowego Wsparcia lub Rozporządzenie ws. Finansowania Zwrotnego stosuje się odpowiednio.
39. Termin zwrotu przez Spółkę nadmiernej rekompensaty wskazuje Miasto, podając w wezwaniu numer rachunku bankowego i kwotę podlegającą zwrotowi.
40. W przypadku gdy kwota nadmiernej rekompensaty może, zgodnie z Rozporządzeniem ws. Finansowego Wsparcia lub Rozporządzeniem ws. Finansowania Zwrotnego, zostać rozliczona w kolejnych latach, Miasto przekazuje Spółce informację pisemną o wysokości kwoty nadmiernej rekompensaty podlegającej rozliczeniu w kolejnym roku.