



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
IV kadencja  
Prezes Rady Ministrów  
RM 10-134-02

Druk nr 742  
Warszawa, 17 lipca 2002 r.

Pan  
Marek Borowski  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. przedstawiam Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej projekt ustawy stanowiący realizację Strategii Gospodarczej Rządu SLD-UP-PSL „Przedsiębiorczość-Rozwój-Praca”

- o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej wraz z projektem podstawowego aktu wykonawczego.

Projekt ustawy dotyczy pakietu „Infrastruktura – klucz do rozwoju”.

W załączeniu przedstawiam także opinię dotyczącą zgodności proponowanych regulacji z prawem Unii Europejskiej.

Ponadto uprzejmie informuję, że do prezentowania stanowiska Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych został upoważniony Minister Infrastruktury.

Z wyrazami szacunku

(-) Leszek Miller

**USTAWA**

**z dnia**

**o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej.**

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**Art. 1.**

Ustawa określa zasady stosowania dopłat do oprocentowania długoterminowych kredytów o stałej stopie procentowej, udzielanych przez banki na cele związane z budownictwem mieszkaniowym, realizowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, a także źródła finansowania dopłat oraz zasady rozliczeń z tytułu przekazanych bankom dopłat.

**Art. 2.**

Użyte w ustawie określenia oznaczają:

- 1) budynek mieszkalny - budynek, w którym łączna powierzchnia wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem lokali mieszkalnych wraz z powierzchnią pomieszczeń do nich przynależnych jest większa od łącznej powierzchni pozostałych lokali i pomieszczeń do nich przynależnych,
- 2) kredyty o stałej stopie procentowej - długoterminowe kredyty udzielane na zasadach określonych w ustawie, do oprocentowania których stosowane są dopłaty,
- 3) stała stopa procentowa - nominalna roczna stopa oprocentowania kredytu, po jakiej banki udzielają kredytów o stałej stopie procentowej,
- 4) stopa WIBOR trzymiesięczny - roczna stopa procentowa trzymiesięcznych pożyczek udzielonych w walucie polskiej na warszawskim międzybankowym rynku finansowym, notowana przez agencję informacyjną, wskazaną w umowie między Bankiem Gospodarstwa Krajowego a bankiem udzielającym kredytu o stałej stopie procentowej.
- 5) stopa referencyjna - zmienna stopa procentowa, stanowiąca podstawę ustalenia wysokości dopłat do oprocentowania kredytów o stałej stopie procentowej, równa przeciętnej stopie WIBOR trzymiesięczny, obliczanej jako średnia arytmetyczna notowań w kwartale poprzedzającym dany kwartał, powiększonej o marżę określoną w umowie między Bankiem Gospodarstwa Krajowego a bankiem udzielającym kredytu o stałej stopie procentowej, wynoszącą nie więcej niż 1,5 punktu procentowego,
- 6) dopłata – kwota stanowiąca różnicę między odsetkami naliczonymi za dany okres według stopy referencyjnej a odsetkami naliczonymi za ten sam okres według stałej stopy procentowej; podstawą naliczania odsetek według obu stóp jest pozostający do spłaty kapitał kredytu,

## **Rozdział 2**

### **Kredyt o stałej stopie procentowej**

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

1. Kredytów o stałej stopie procentowej udzielają banki, które zawarły umowy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, zwane dalej "bankami".
2. Kredytu o stałej stopie procentowej udziela się:
  - 1) osobom fizycznym na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych przez:
    - a) budowę domu jednorodzinnego,
    - b) nadbudowę, przebudowę lub rozbudowę budynku mieszkalnego lub adaptację budynku lub lokalu o innym przeznaczeniu na cele mieszkalne, w celu uzyskania lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość,
    - c) zakup będącego w budowie lub nowo wybudowanego domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, stanowiącego odrębną nieruchomość, od gminy albo od osoby, która wybudowała ten budynek w ramach prowadzonej działalności gospodarczej,
    - d) pokrycie kosztów budowy lokalu mieszkalnego, budowanego przez spółdzielnię mieszkaniową w celu ustanowienia odrębnej własności tego lokalu,
    - e) wniesienie wkładu mieszkaniowego do spółdzielni mieszkaniowej w celu uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do zasiedlanego po raz pierwszy lokalu mieszkalnego,- z wyjątkiem inwestycji dokonywanych przez te osoby fizyczne w ramach prowadzonej przez nie działalności gospodarczej,
  - 2) osobom fizycznym, osobom prawnym i wspólnotom mieszkaniowym na remont budynku mieszkalnego, z wyłączeniem remontów nie wymagających zezwolenia na budowę oraz remontów lokali w budynkach wielorodzinnych.
3. Kredytów o stałej stopie procentowej udziela się na okres od 20 do 25 lat, z wyjątkiem kredytów na remonty, których udziela się na okres od 15 do 20 lat.
4. Kredyty o stałej stopie procentowej są udzielane i spłacane w walucie polskiej.
5. Prowizje i opłaty związane z udzieleniem kredytu o stałej stopie procentowej nie mogą być doliczone do kwoty kredytu ani z niej potrącone.
6. Kredyt o stałej stopie procentowej jest spłacany w równych ratach kapitałowo-odsetkowych w okresach miesięcznych lub kwartalnych.
7. Bank może odroczyć spłatę rat kapitałowych do czasu postawienia całej kwoty kredytu o stałej stopie procentowej do dyspozycji kredytobiorcy, nie dłużej jednak niż 24 miesiące od dnia zawarcia umowy kredytu o stałej stopie procentowej.

8. Kredytu o stałej stopie procentowej nie udziela się na finansowanie przedsięwzięcia inwestycyjnego, na które zaciągnięto kredyt uprawniający do otrzymania premii termomodernizacyjnej na podstawie przepisów ustawy z dnia 18 grudnia 1998 r. o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych (Dz.U. Nr 162, poz. 1121, z 2000 r. Nr 48, poz. 550, z 2001 r. Nr 76, poz.808, Nr 154, poz. 1800 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253).

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

1. Stała stopa procentowa wynosi 8% w stosunku rocznym, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Minister właściwy do spraw finansów publicznych, po zasięgnięciu opinii Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast i Banku Gospodarstwa Krajowego, może, w drodze rozporządzenia, zmienić wysokość stałej stopy procentowej, biorąc pod uwagę konkurencyjność stopy procentowej kredytu o stałej stopie procentowej w stosunku do kredytów na cele mieszkaniowe oferowanych na rynku. Stała stopa procentowa nie może być ustalona na poziomie niższym niż 7% w stosunku rocznym.
3. Stała stopa procentowa ustalona na podstawie ust. 2 ma zastosowanie wyłącznie do kredytów o stałej stopie procentowej udzielanych na podstawie umów zawartych po dniu wejścia w życie rozporządzenia, o którym mowa w ust. 2.

### **Rozdział 3**

#### **Fundusz Dopłat**

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

1. W Banku Gospodarstwa Krajowego tworzy się Fundusz Dopłat, zwany dalej "Funduszem".
2. Środki Funduszu tworzą:
  - 1) nadwyżki, o których mowa w art. 8 ust. 3,
  - 2) zwroty dopłat, o których mowa w art. 9 ust. 3 i art.10 ust. 2,
  - 3) dochody z tytułu inwestowania przejściowo wolnych środków Funduszu w lokatach bankowych i papierach wartościowych emitowanych przez Skarb Państwa lub Narodowy Bank Polski, bądź gwarantowanych przez Skarb Państwa oraz w listy zastawne,
  - 4) środki z budżetu państwa,
  - 5) inne wpływy.
3. Środki Funduszu przeznacza się na:
  - 1) dopłaty,
  - 2) pokrycie kosztów działania Funduszu.
4. Bank Gospodarstwa Krajowego:
  - 1) sporządza dla Funduszu odrębny bilans oraz rachunek zysków i strat,
  - 2) wyodrębnia plan finansowy Funduszu w planie finansowym Banku Gospodarstwa Krajowego. Plan finansowy Funduszu jest opracowywany w uzgodnieniu z ministrem

- właściwym do spraw finansów publicznych oraz Prezesem Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast,
- 3) przekazuje organom, o których mowa w pkt 2, kwartalne informacje o realizacji planu finansowego Funduszu w terminie do końca miesiąca następującego po danym kwartale.
5. Projekt planu finansowego na dany rok jest przekazywany do uzgodnienia organom, wymienionym w ust. 4 pkt 2, nie później niż do dnia 30 listopada roku poprzedzającego.

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

Po spłacie ostatniego kredytu o stałej stopie procentowej, środki Funduszu podlegają odprowadzeniu do budżetu państwa.

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

Bank Gospodarstwa Krajowego jest zwolniony z obowiązku utrzymywania rezerwy obowiązkowej, o której mowa w art. 38 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o Narodowym Banku Polskim (Dz. U. Nr 140, poz. 938, z 1998 r. Nr 160, poz. 1063, z 2000 r. Nr 53, poz. 648, Nr 62, poz. 718 i Nr 119, poz. 1252 oraz z 2001 r. Nr 8, poz. 64, Nr 110, poz. 1189 i Nr 154, poz. 1784 i 1800), od środków zgromadzonych na rachunkach Funduszu.

### **Rozdział 4**

#### **Rozliczenia z tytułu dopłat**

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

1. Dopłaty są stosowane jeżeli stała stopa procentowa jest niższa od stopy referencyjnej.
2. Środki otrzymane przez banki na dopłaty są ewidencjonowane odrębnie dla rachunku każdego kredytobiorcy.
3. Jeżeli w danym miesiącu stopa referencyjna jest niższa od stałej stopy procentowej, środki wpłacone przez kredytobiorcę do banku, w kwocie odpowiadającej nadwyżce odsetek naliczonych za ten miesiąc według stałej stopy procentowej nad odsetkami naliczonymi za ten sam okres według stopy referencyjnej, podlegają przekazaniu do Funduszu.
4. Rozliczenia banków z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, o których mowa w ust. 3, odbywają się w okresach kwartalnych, w terminie do końca miesiąca następującego po danym kwartale.
5. Środki wpłacone przez kredytobiorcę, o których mowa w ust. 3, pomniejszają kwotę dopłat ewidencjonowanych przez bank na rachunku tego kredytobiorcy.

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

1. Dopłaty są przekazywane bankom pod warunkiem terminowej spłaty kredytu o stałej stopie procentowej wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dopłaty są przekazywane bankom również w okresie odroczenia spłaty rat kapitałowych, o którym mowa w art. 3 ust. 7.
3. W przypadku wystąpienia nieterminowej spłaty kredytu o stałej stopie procentowej bank traci prawo do dopłat do oprocentowania tego kredytu i jest zobowiązany zwrócić do Funduszu uzyskane dopłaty pomniejszone o ewentualne nadwyżki, o których mowa w art. 8 ust. 3, w terminie 6 miesięcy od dnia wypowiedzenia umowy kredytu przez bank.
4. Przez nieterminową spłatę kredytu o stałej stopie procentowej należy rozumieć brak spłaty rat przez trzy kolejne miesiące, dla kredytów spłacanych w okresach miesięcznych, oraz jednej raty dla kredytów spłacanych w okresach kwartalnych.
5. W przypadku wystąpienia nieterminowej spłaty kredytu o stałej stopie procentowej, bankowi przysługuje wobec kredytobiorcy roszczenie o zwrot kwoty, zwróconej przez bank do Funduszu, o której mowa w ust. 3.

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

1. Kredytobiorca może spłacić kredyt o stałej stopie procentowej przed upływem okresu na jaki ten kredyt został udzielony jeżeli:
  - 1) łączna kwota nadwyżek, o których mowa w art. 8 ust. 3, przekroczy łączną kwotę zastosowanych dopłat lub
  - 2) kredytobiorca spłaci kwotę zastosowanych dopłat, zaewidencjonowanych dla rachunku, o którym mowa w art.8 ust. 2.
2. W przypadku spłaty przez kredytobiorcę kwoty dopłat, o której mowa w ust.1 pkt 2, bank niezwłocznie zwraca tę kwotę do Funduszu.
3. Bank niezwłocznie informuje kredytobiorcę o wystąpieniu sytuacji, o której mowa w ust. 1 pkt 1, oraz o przysługującym mu prawie wcześniejszej spłaty.
4. Przepis ust. 1 nie narusza prawa banku do ustalenia własnych opłat i prowizji związanych z wcześniejszą spłatą kredytu.

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

1. Bank Gospodarstwa Krajowego zawiera z bankami umowy w sprawie udzielania kredytów o stałej stopie procentowej i rozliczeń finansowych z tytułu dopłat.
2. Do wyboru banków nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 1994 r. o zamówieniach publicznych (Dz.U. z 2002 r. Nr 72, poz. 664).
3. Umowy, o których mowa w ust. 1, określają w szczególności tryb i terminy przekazywania bankom przez Bank Gospodarstwa Krajowego środków na dopłaty, a także tryb i terminy przekazywania Bankowi Gospodarstwa Krajowego przez banki nadwyżek, o których mowa w art. 8 ust. 3.
4. Jeżeli środki Funduszu nie pozwalają na pokrycie należności banków z tytułu dopłat, Bank Gospodarstwa Krajowego wypłaci bankom dopłaty z własnych środków, a minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej zwróci

Bankowi Gospodarstwa Krajowego wypłaconą kwotę wraz z odsetkami równymi kosztowi pozyskania przez Bank Gospodarstwa Krajowego tej kwoty.

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

1. Bank Gospodarstwa Krajowego sporządza zbiorcze rozliczenie dopłat przekazanych bankom za dany kwartał i przekazuje je Prezesowi Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w terminie do końca miesiąca następującego po danym kwartale.
2. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia, wzór formularza zbiorczego rozliczenia, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając w szczególności dane dotyczące kwot dopłat przekazanych bankom oraz kwot zwrotów nadwyżek, o których mowa w art. 8 ust. 3, a także dane służące obliczeniu tych kwot.

### **Rozdział 5**

#### **Zmiany w przepisach obowiązujących i przepisy końcowe**

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

W ustawie z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2000 r. Nr 54, poz. 654, Nr 60, poz. 700 i 703, Nr 86, poz. 958, Nr 103, poz. 1100, Nr 117, poz. 1228 i Nr 122, poz. 1315 i 1324, z 2001 r. Nr 106, poz. 1150, Nr 110, poz. 1190 i Nr 125, poz. 1363 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253) w art. 17 w ust. 1 dodaje się pkt 4u w brzmieniu:

"4u) dochody Banku Gospodarstwa Krajowego prowadzącego Fundusz Dopłat, stanowiące równowartość dochodów uzyskanych przez ten Fundusz z tytułów określonych w przepisach regulujących jego tworzenie i funkcjonowanie – w części przeznaczonej wyłącznie na realizację celów wymienionych w tych przepisach."

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

1. Udzielanie kredytów o stałej stopie procentowej może nastąpić nie wcześniej niż od dnia 1 października 2002 r.
2. Kredytów, o których mowa w ust. 1, udziela się do dnia 31 grudnia 2005 r.

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

Minister właściwy do spraw Skarbu Państwa dostosuje statut Banku Gospodarstwa Krajowego do przepisów niniejszej ustawy.

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

Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

## UZASADNIENIE

1. W przyjętym przez Radę Ministrów dokumencie programowym pn. „Przedsiębiorczość – Rozwój – Praca. Strategia Gospodarcza Rządu” zostały przedstawione między innymi zamierzenia związane z polityką mieszkaniową państwa w najbliższych latach, mające na celu odwrócenie obecnych, niekorzystnych trendów występujących w sektorze mieszkaniowym. Zgodnie z programowym dokumentem polityki gospodarczej rządu, rozwój budownictwa – w tym budownictwa mieszkaniowego – będzie jednym z podstawowych czynników, który przyczyni się do poprawy sytuacji gospodarczej kraju. Szczegółowe zamierzenia rządu sformułowano w załączniku do strategii "Infrastruktura - klucz do rozwoju". Wśród nich znajduje się zamiar uruchomienia preferencyjnego kredytu mieszkaniowego o stałej stopie procentowej.
2. Obecnie podstawową barierą rozwoju budownictwa mieszkaniowego jest niski popyt na mieszkania spowodowany brakiem możliwości sfinansowania zakupu mieszkań przez potencjalnych nabywców z uwagi na niski poziom zasobności społeczeństwa. Przeciętna relacja miesięcznego wynagrodzenia do ceny 1 m kw. mieszkania kształtuje się obecnie na poziomie 0,6 (podczas, gdy w krajach o ustabilizowanej gospodarce rynkowej wskaźnik ten wynosi 2,5-3 m kw.). Tym samym ceny mieszkań stanowią o ich ograniczonej dostępności dla obywateli.
3. W tej sytuacji środkiem wspomagającym finansowanie zakupu mieszkania powinien stać się komercyjny kredyt mieszkaniowy. Jednak wysokie realne stopy oprocentowania tych kredytów czynią je drogimi i również niedostępnymi dla większości obywateli. Na rynku występuje co prawda oferta niskooprocentowanych kredytów bankowych denominowanych w obcych walutach, niemniej popyt na tego rodzaju produkty hamowany jest znacznym ryzykiem skokowej dewaluacji złotego. Tak więc możliwość zaciągnięcia niskooprocentowanego kredytu w obcej walucie nie przyczynia się do znacznego wzrostu zainteresowania kredytami na mieszkanie. Dzieje się tak, ponieważ kredyt ten wykorzystywany jest zazwyczaj przez osoby zamożniejsze mogące pokryć ewentualne koszty ryzyka walutowego, nie zaś przez osoby mniej zamożne, którym jedynie obniżone oprocentowanie pozwoliłoby zaciągnąć kredyt, ale dla których towarzyszące ryzyko walutowe jest często równoznaczne z ryzykiem niewypłacalności.
4. Te okoliczności powodują, że mimo wspomnianej niskiej zamożności społeczeństwa, Polacy przy zakupie mieszkań korzystają głównie ze środków własnych, w niewielkim zaś stopniu ze środków obcych w postaci kredytu. W 2000 r. w globalnych nakładach na inwestycje mieszkaniowe w Polsce udział środków własnych inwestorów wynosił 68%, zaś kredytem zostało pokryte zaledwie 16% (pozostała część nakładów została pokryta ze źródeł publicznych). Kredyty mieszkaniowe są więc jedynie uzupełniającym źródłem finansowania inwestycji mieszkaniowych, podczas gdy w krajach UE finansują aż 80-90% inwestycji mieszkaniowych. Zadłużenie z tytułu udzielonych kredytów mieszkaniowych wynosi w Polsce ok. 2% PKB, podczas gdy w niektórych krajach rozwiniętych – nawet w granicach 50% PKB.
5. Dlatego potrzebny jest instrument pobudzający zdolność kredytową obywateli i tym samym popyt na kredyt komercyjny, który zaowocowałby zwiększeniem popytu na



mieszkania. Rozwój budownictwa mieszkaniowego jest ściśle związany ze wzrostem dostępności kredytu na cele mieszkaniowe.

6. Przy niewystarczających środkach własnych obywateli, kredyt na cele mieszkaniowe powinien stać się w Polsce powszechnym sposobem finansowania przedsięwzięć mieszkaniowych. Na tym założeniu oparta została koncepcja programu dopłat, w którym przedmiotem pomocy państwa są dopłaty do odsetek od kredytów, udzielanych przez banki na cele mieszkaniowe. Zalety takiej formy wspierania przez państwo dochodzenia przez gospodarstwa domowe do własnego mieszkania można opisać następująco:
  - a) angażuje stosunkowo małe środki budżetu państwa w stosunku do potencjalnych efektów stymulujących popyt na mieszkania zaś kapitał niezbędny do sfinansowania własnościowego budownictwa mieszkaniowego pochodzi ze źródeł prywatnych, w tym większość - z rynku kapitałowego,
  - b) stymulując zaciąganie długoterminowego kredytu, jednocześnie sprzyja rozwojowi i stabilizacji systemu bankowego,
  - c) obniżając koszt kredytu sprawia, że jest znacznie skuteczniejszym narzędziem pomocy państwa w dochodzeniu do własnego mieszkania niż dotychczas stosowane ulgi podatkowe, gdyż umożliwia zakup lub budowę mieszkania rodzinom, które nie posiadają zbyt wielkich możliwości dochodowych,
  - d) instrument ten zawiera automatyczny mechanizm zwrotu wydatków budżetowych.

### **Szczegółowe rozwiązania zaproponowane w projekcie:**

1. **Zakres przedmiotowy i podmiotowy.** Ustawa określa warunki i zasady przekazywania bankom dopłat do oprocentowania kredytów o stałej stopie procentowej. Przez dopłatę rozumie się w projekcie rekompensatę, jaką otrzymają banki komercyjne z tytułu udzielania kredytów o stopie procentowej niższej niż stopa rynkowa. Dopłata stanowi różnicę między odsetkami naliczonymi według stopy rynkowej (przyjęto, że jest nią stopa referencyjna zdefiniowana w projekcie) a odsetkami naliczonymi według stopy stałej, określonej w umowie kredytu. Ustawa określa również warunki, jakim powinien odpowiadać kredyt o stałej stopie procentowej, aby mogły być stosowane dopłaty. Najważniejszą z tej grupy regulacji jest określenie celów mieszkaniowych, na jakie mogą zostać udzielone kredyty z dopłatami. Wśród celów tych znalazły się nie tylko cele związane z zaspokojeniem własnych potrzeb mieszkaniowych przez osoby fizyczne, ale również remonty budynków mieszkalnych, dokonywane przez osoby fizyczne, prawne (np. gminy, spółdzielnie mieszkaniowe), a także wspólnoty mieszkaniowe. Z katalogu celów mieszkaniowych wyłączono remonty lokali i mniejsze naprawy budynków, gdyż państwowa pomoc na te cele jest transmitowana przez tzw. ulgę remontową w podatku dochodowym od osób fizycznych.
2. **Wysokość stałej stopy procentowej.** Ustalając wysokość stałej stopy procentowej na poziomie 8%, kierowano się względną konkurencyjnością takiej oferty w stosunku do kredytów oferowanych na rynku oraz jej wpływem na wydatki budżetu państwa. Wraz ze spadkiem stóp rynkowych możliwe będzie dalsze obniżanie stałej stopy procentowej, ustalając jednak dolną granicę takiej obniżki (7%), wskazano na granicę kompromisu między atrakcyjnością oferty rządowej a jej długoterminowymi skutkami finansowymi dla budżetu państwa. Granica 7% ma również zabezpieczać przed wypieraniem korzystnej

oferty rynkowej przez kredyt subsydiowany, gdy z czasem warunki makroekonomiczne pozwolą bankom wyjść z taką ofertą. Ustalenie wyższej stopy procentowej z kolei, w obliczu dokonanych w ostatnim czasie oraz spodziewanych obniżek podstawowych stóp procentowych i związanych z tym obniżek oprocentowania kredytów komercyjnych, zniwelowałoby atrakcyjność kredytu o stałej stopie procentowej dla potencjalnego kredytobiorcy, powodując, że stałby się on instrumentem martwym.

3. **Fundusz Dopłat.** Tworzony z mocy ustawy Fundusz Dopłat będzie wyodrębnionym bilansowo funduszem w Banku Gospodarstwa Krajowego, którego środki będą służyć rozliczeniom BGK z bankami z tytułu dopłat i nadwyżek wpłacanych przez kredytobiorców. Źródłem zasilania Funduszu będą środki budżetu państwa, a w późniejszym okresie (gdy stopy rynkowe będą niższe od stopy stałej) również wpłaty nadwyżek uzyskiwane od kredytobiorców.
4. **Mechanizm dopłaty.** Dopłata jest przekazywana tak długo jak stopa referencyjna przewyższa stałą stopę procentową określoną w umowie kredytu. W momencie, gdy stopa referencyjna będzie mniejsza od stopy stałej, bank który udzielił kredytu będzie zobowiązany przekazać nadwyżkę odsetek naliczonych według stopy stałej nad odsetkami naliczonymi według stopy referencyjnej. Dla każdego klienta będzie prowadzona ewidencja otrzymanych dopłat i zapłaconych nadwyżek. Wcześniejsza spłata kredytu jest możliwa dopiero, gdy klient spłaci nominalną kwotę otrzymanych dopłat. Może to się stać bez wiedzy klienta - wówczas bank jest zobowiązany zawiadomić klienta o spłacie dopłat i przysługującym mu prawie wcześniejszej spłaty kredytu. Klient może również chcieć spłacić dopłaty jednorazowo, aby móc nabrać uprawnień do wcześniejszej spłaty kredytu. Biorąc pod uwagę, że salda dopłat będą stosunkowo niewielkie w stosunku do globalnej kwoty zadłużenia oraz że dopłaty nie będą oprocentowane, warunek spłaty dopłat przed wcześniejszą spłatą kredytu należy uznać za mało uciążliwy dla klienta.
5. **Wybór banków.** Kredytów o stałej stopie udzielać będą banki, z którymi Bank Gospodarstwa Krajowego zawrze umowy. BGK przy wyborze banków do programu nie musi stosować procedur wynikających z ustawy o zamówieniach publicznych, zawierając jednak umowy (stanowiące jednocześnie upoważnienie do udzielania kredytów z dopłatami). Intencją projektodawcy nie jest bowiem reglamentowanie ilości banków, udzielających kredytów o stałej stopie, lecz zapewnienie możliwie szerokiego dostępu do tego instrumentu.
6. **Horyzont czasowy programu.** W projekcie proponuje się, aby kredyty były udzielane do końca 2005 r. Jak się prognozuje, ze względu na generalne obniżenie poziomu stóp procentowych po tym czasie nie będzie potrzeby stosowania specjalnych rozwiązań pobudzających rynek kredytów mieszkaniowych poza niedawno wprowadzoną nową ulgą w podatku dochodowym od osób fizycznych. Ograniczenie czasowe udzielania kredytu o stałej stopie limituje również obciążenia, jakie może ponieść budżet państwa z tytułu dotacji dla Funduszu Dopłat. Ze względu na konieczność zaplanowania środków na dopłaty do odsetek w budżecie państwa, moment rozpoczęcia udzielania kredytów nie może być wcześniejszy niż początek IV kwartału 2002 r.

## **Ocena skutków regulacji (OSR)**

### *Rynek pracy*

Brak bezpośrednich skutków dla rynku pracy.

Pozytywne skutki pośrednie związane są z tworzeniem nowych miejsc pracy w sektorze budowlanym i sektorach pokrewnych dzięki poprawie koniunktury w branży, w wyniku wzrostu popytu na materiały i usługi budowlane oraz elementy wyposażenia mieszkań.

Wyższa dostępność kredytu mieszkaniowego, a w efekcie samych mieszkań, wpłynie również pozytywnie na liczbę decyzji migracyjnych. Niska mobilność przestrzenna zasobów pracy, związana głównie z brakiem odpowiednich mieszkań w lokalizacjach oferujących zatrudnienie, jest jednym z poważniejszych problemów polskiego rynku pracy. Tani kredyt mieszkaniowy i budowlany doprowadzi do względnego potania ofert mieszkań na własność oraz wzrostu podaży mieszkań na wynajem.

### *Konkurencyjność zewnętrzna i wewnętrzna gospodarki*

Rozwiązania ustawy nie mają bezpośredniego wpływu na konkurencyjność zewnętrzną gospodarki.

Program rządowy wprowadzany ustawą nie będzie zakłócać konkurencji wewnętrznej. Dostęp banków do programu nie jest reglamentowany. Wyłączenie spod zakresu regulacji opłat i prowizji od czynności bankowych związanych z udzieleniem kredytu wprowadza znaczny margines dla gry konkurencyjnej między bankami uczestnikami programu. Ograniczenie czasowe działania programu oraz niska uciążliwość warunków wycofania się z programu przez klienta, powoduje, że nie powstaje zagrożenie monopolizacji rynku przez jeden typ produktu bankowego dla mieszkalnictwa.

### *Sytuacja i rozwój regionalny*

Nie ma bezpośredniego przełożenia programu na sytuację poszczególnych regionów w kontekście ich zróżnicowania rozwojowego oraz możliwości jego wyrównywania, poza opisanym powyżej stymulowaniem mobilności zasobów pracy.

## **Oszacowanie skutków finansowych dla budżetu państwa**

W obliczeniach przyjęto, że program dopłat do kredytów o stałym oprocentowaniu stosuje się do kredytów zaciągniętych w latach 2003-2005 na okres 20 lat.

Oszacowań dokonano przy założeniu, że program będzie dofinansowywał spłatę kredytów na 35 tys. mieszkań przez kolejne 3 lata.

Skutki budżetowe oszacowano przy użyciu 3 różnych scenariuszy doboru stałej stopy procentowej w kolejnych latach trwania programu:

1. 2003 – 8,00%  
2004 – 7,80%  
2005 – 7,60%

2. 2003 – 8,00%  
 2004 – 7,50%  
 2005 – 7,00%

3. stała stopa procentowa dobierana w zależności od kształtowania się stopy rynkowej:

na max poziomie	na śr. poziomie	na min. poziomie
2003 – 8,00%	8,00%	8,00%
2004 – 8,00%	lub 7,30%	lub 7,00%
2005 – 8,00%	7,00%	7,00%

Powstałe warianty 1, 2 i 3, oszacowano przy użyciu 3 różnych scenariuszy kształtowania się rynkowych stóp procentowych (A - max, B - średni, C - min). Prognozy tych stóp zostały zaczerpnięte z podobnych oszacowań przeprowadzonych przez banki, a w szczególności przez BGK.

Do obliczenia kwoty pojedynczego kredytu użyto średniej powierzchni mieszkań budowanych w 2001 r. i cen m kw. z III kwartału 2001 r., indeksowanych o współczynnik wzrostu cen mieszkań 4% w stosunku rocznym. Przyjęto, że wielkość kredytu w stosunku do wartości mieszkania wynosi 80%.

Oszacowań dokonano przy założeniu, że zwroty dopłat (z tytułu spodziewanej nadwyżki stopy stałej nad stopą referencyjną w późniejszym okresie spłaty kredytu) zmniejszają saldo dopłat o kwoty nominalne.

Przy przyjętych założeniach, skutki budżetowe z tytułu dopłat w 2003 r. (dla pierwszego roku działania programu) wyniosłyby blisko **143 mln zł**, niezależnie od przyjętego wariantu, gdyż planowana stała stopa procentowa na rok 2003 oraz prognozowana na tenże rok stopa referencyjna jest niezależna od wariantu. Zestawienie wariantów skutków budżetowych w latach 2003 -2005 przedstawia poniższa tabela.

### Oszacowanie skutków budżetowych w latach 2003-2005 (w mln zł)

stopa referencyjna (prognozy)		
A - max	B - śr.	C - min
11,30%	11,30%	11,30%
1	10,80%	9,40%
1,00%		
10,80%	10,80%	8,30%

	st. stała	rok	A - max	B - śr.	C - min
war. 1	8,00%	2003	142,89	142,89	142,89
	7,80%	2004	347,84	325,25	167,13
	7,60%	2005	547,08	547,08	87,94
war. 2	8,00%	2003	142,89	142,89	142,89
	7,50%	2004	361,27	338,69	180,59
	7,00%	2005	595,89	595,89	137,07

14/7/hb

**Rozporządzenie Ministra Infrastruktury**

**z dnia**

**w sprawie określenia wzoru formularza zbiorczego rozliczenia dopłat do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej przekazanych bankom oraz zwrotów nadwyżek należnych Funduszowi Dopłat.**

Na podstawie art. 12 ust. 2 ustawy z dnia ..... 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. Nr ....., poz. ....), zwanej dalej „ustawą”, zarządza się, co następuje:

§ 1. Bank Gospodarstwa Krajowego sporządza zbiorcze kwartalne rozliczenie dopłat do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej, przekazanych bankom w danym kwartale, oraz zwrotów nadwyżek, o których mowa w art. 8 ust. 3 ustawy, według wzoru stanowiącego załącznik do rozporządzenia.

§ 2. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

**UZASADNIENIE**

Podstawą prawną do wydania projektowanego rozporządzenia jest delegacja zawarta art. 12 ust. 2 ustawy z dnia ..... 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz.U. Nr ....., poz. ....), zobowiązująca Ministra Infrastruktury do określenia wzoru formularza zbiorczego rozliczenia dopłat należnych bankom za dany kwartał oraz zwrotów nadwyżek, o których mowa w art. 8 ust. 3 ww. ustawy.

Bank Gospodarstwa Krajowego sporządza zbiorcze rozliczenia dopłat oraz zwrotów nadwyżek odrębnie dla kredytów o danej stałej stopie procentowej.

Projektowane rozporządzenie nie powoduje skutków finansowych dla budżetu państwa.

**Rozliczenie z tytułu dopłat do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej w  
wysokosci .....%**

za ..... kwartał ..... roku

Lp.	Wyszczególnienie	Kredyty udzielone				Razem
		osobom fizycznym na cele określone w art. 3 ust. 1 i 2 ustawy	osobom prawnym na cele określone w art. 3 ust 2 ustawy	wspólnotom mieszkaniowym na cele określone w art. 3 ust 2 ustawy	gminom na cele określone w art. 3 ust 3 ustawy	
1	2	3	4	5	6	7
<b>I. Dopłaty należne bankom do oprocentowania kredytów o stałej stopie procentowej w wysokości .....%</b>						
1	Zadłużenie z tytułu kredytów objętych systemem dopłat według stanu na koniec poprzedniego kwartału, z tego:					
1.1	z tytułu kredytów objętych dopłatami w danym kwartale					
2	Kwota kredytów wypłaconych w danym kwartale, z tego:					
2.1	objętych dopłatami w danym kwartale					
3	Należna spłata z z tytułu zadłużenia, o którym mowa w poz. 1 i 2, za dany kwartał					
4	Dokonana spłata z tytułu zadłużenia, o którym mowa w poz. 1 i 2, za dany kwartał					
5	Odsetki naliczone przez banki według stopy referencyjnej za dany kwartał od stanów zadłużenia, o których mowa w poz. 1 i 2, w tym:					
5.1	odsetki naliczone od stanów zadłużenia, o których mowa w poz. 1.1 i 2.1					
6	Odsetki naliczone przez banki według stałej stopy procentowej za dany kwartał od stanów zadłużenia, o których mowa w poz. 1.1 i 2.1					
7	Odsetki podlegające w danym kwartale sfinansowaniu z Funduszu Dopłat (poz. 5.1-poz. 6), z tego:					
7.1	odsetki sfinansowane w danym kwartale z Funduszu Dopłat					
8	Zadłużenie z tytułu kredytów objętych systemem dopłat według stanu na koniec danego kwartału, z tego:					
8.1	z tytułu kredytów objętych dopłatami w danym kwartale					
<b>Dane uzupełniające według stanu na koniec danego kwartału</b>						
1	Kwota udzielonych kredytów pozostała do wypłacenia przez banki					
2	Kwota udzielonych dopłat od kredytów o stałym oprocentowaniu					
3	Liczba udzielonych kredytów o stałym oprocentowaniu					
<b>II. Zwroty dopłat należne Funduszowi Dopłat od oprocentowania kredytów o stałej stopie procentowej w wysokości .....%</b>						
1	Zadłużenie z tytułu kredytów objętych systemem dopłat według stanu na koniec poprzedniego kwartału					
2	Kwota kredytów wypłaconych w danym kwartale					

Lp.	Wyszczególnienie	Kredyty udzielone				Razem
		osobom fizycznym na cele określone w art. 3 ust. 1 i 2 ustawy	osobom prawnym na cele określone w art. 3 ust 2 ustawy	wspólnotom mieszkaniowym na cele określone w art. 3 ust 2 ustawy	gminom na cele określone w art. 3 ust 3 ustawy	
3	Należna spłata z z tytułu zadłużenia, o którym mowa w poz. 1 i 2, za dany kwartał					
4	Dokonana spłata z tytułu zadłużenia, o którym mowa w poz. 1 i 2, za dany kwartał					
5	Odsetki naliczone przez banki według stopy referencyjnej za dany kwartał od stanów zadłużenia, o których mowa w poz. 1 i 2					
6	Odsetki naliczone przez banki według stałej stopy procentowej za dany kwartał od stanów zadłużenia, o których mowa w poz. 1 i 2					
7	Odsetki podlegające w danym kwartale zwrotowi do Funduszu Dopłat (poz. 6- poz. 5), z tego:					
7.1	odsetki zwrócone do Funduszu Dopłat					
8	Zadłużenie z tytułu kredytów objętych systemem dopłat według stanu na koniec danego kwartału					
<b>Dane uzupełniające według stanu na koniec danego kwartału</b>						
1	Kwota udzielonych kredytów pozostała do wypłacenia przez banki					
2	Kwota udzielonych dopłat od kredytów o stałym oprocentowaniu					
3	Liczba udzielonych kredytów o stałym oprocentowaniu					



**SEKRETARZ  
KOMITETU INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ  
SEKRETARZ STANU  
W MINISTERSTWIE SPRAW ZAGRANICZNYCH**

*Prof. dr hab. Danuta Hübner*  
Sekt. Min. DH/1959/2002/DPE/msz

Warszawa,

3.07.2002 r.

**Pan  
Aleksander Proksa  
Sekretarz Rady Ministrów**

Opinia o zgodności projektu ustawy o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej, z prawem Unii Europejskiej, wyrażona na podstawie art. 2 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o Komitecie Integracji Europejskiej (DZ. U. Nr 106 poz. 49), przez Sekretarza Komitetu Integracji Europejskiej, Minister Danutę Hübner, działającą z upoważnienia Przewodniczącego Komitetu Integracji Europejskiej.

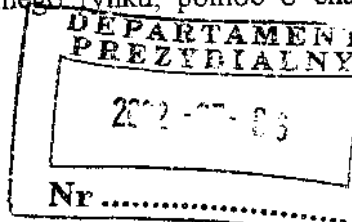
*Danutę Hübner*

W związku z przedłożonym projektem ustawy (pismo nr RM-10-134-02), pozwalam sobie wyrazić następującą opinię:

- I. Opiniowany projekt określa zasady stosowania przez Bank Gospodarstwa Krajowego dopłat do oprocentowania długoterminowych kredytów o stałej stopie procentowej udzielanych przez banki na cele związane z budownictwem mieszkaniowym.
- II. W związku z tym, że Bank Gospodarstwa Krajowego jest bankiem państwowym a dopłaty do ww. kredytów są udzielane za pośrednictwem utworzonego w BGK Funduszu Dopłat, można przyjąć, iż udzielanie opisanych w punkcie I dopłat do oprocentowania długoterminowych kredytów stanowi pomoc publiczną w rozumieniu Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską (TWE). Art. 87 ust. 1 TWE stanowi, iż wszelka pomoc udzielana przez państwo lub ze źródeł państwowych, która przez uprzywilejowanie niektórych przedsiębiorstw lub niektórych gałęzi produkcji zakłóca konkurencję lub grozi jej zakłóceniem, w zakresie w jakim narusza to wymianę handlową między państwami członkowskimi, jest nie do pogodzenia z regułami wspólnego rynku.
- III. Należy zwrócić uwagę, iż jednocześnie w art. 87 ust. 2 pkt a) jest uznana za dopuszczalną i zgodną z regułami wspólnego rynku, pomoc o charakterze socjalnym dla

GABINET  
SEKRETARZA RADY MINISTRÓW

.....2002-07-05





indywidualnych konsumentów, pod warunkiem, że jest przyznawana bez dyskryminacji ze względu na pochodzenie towaru. Pomoc przewidziana w opiniowanym projekcie ustawy ma na celu wsparcie działań zmierzających do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych indywidualnych konsumentów. W związku z tym należy uznać, iż jest dopuszczalna przez prawo wspólnotowe.

IV. W konkluzji pozwalam sobie stwierdzić, że opiniowany projekt ustawy o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej, jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

Z poważaniem,

Do uprzejmej wiadomości:  
Pan Marek Pol  
Wiceprezes Rady Ministrów  
Minister Infrastruktury

Z up: Sekretarza Komitetu  
Integracji Europejskiej  
PODSEKRETARZ STANU  
Jarosław Pietras

---

Tłoczono z polecenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej

Skierowano do druku 23 lipca 2002 r.

Cena 0,84 zł + 22% VAT

