



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
IV kadencja
Prezes Rady Ministrów
RM 10-191-04

Druk nr 3441
Warszawa, 9 listopada 2004 r.

Pan
Józef Oleksy
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. przedstawiam Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej projekt ustawy

**- o zmianie ustawy o pomocy państwa
w spłacie niektórych kredytów
mieszkaniowych, udzielaniu premii
gwarancyjnych oraz refundacji
bankom wypłaconych premii
gwarancyjnych.**

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

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

Z szacunkiem

(-) Marek Belka

U S T A W A

z dnia

o zmianie ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych

Art. 1. 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 oraz z 2004 r. Nr 213, poz. 2157) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 3a ust. 5 i 6 otrzymują brzmienie:

„5. W przypadku zwrotu równowartości przekazanej premii gwarancyjnej na zasadach określonych w ust. 3 i 4, równowartość tej premii może zostać ponownie, za pośrednictwem banku określonego w art. 3 ust. 3, wypłacona właścicielowi książeczki mieszkaniowej albo przekazana wskazanemu przez niego inwestorowi, jeżeli:

1) w okresie 6 miesięcy od dnia:

- a) zawarcia umowy zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu lub
- b) wpływu do banku równowartości premii gwarancyjnej w związku z wycofaniem środków na wymagany przez spółdzielnię wkład, lub

c) wpływu do banku równowartości premii gwarancyjnej w związku z wycofaniem środków na sfinansowanie kosztów budowy domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, budowanych na warunkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5, lub

d) wpływu do banku równowartości premii gwarancyjnej w związku z wycofaniem wpłaty, o której mowa w ust. 1 pkt 2 lit. c oraz w art. 3 ust. 1 pkt 9,

zostaną spełnione warunki określone w ust. 1 lub dokonane czynności, o których mowa w art. 3 ust. 1;

2) właściciel książeczki mieszkaniowej złoży wniosek o ponowną wypłatę premii lub przekazanie premii wskazanemu przez niego inwestorowi wraz z dokumentami, o których mowa w ust. 2 i 3 lub w art. 3 ust. 5.

6. Ponowna wypłata premii gwarancyjnej lub przekazanie premii wskazanemu inwestorowi, zgodnie z ust. 5, może być dokonane tylko raz, w wysokości równowartości premii, zwróconej na zasadach określonych w ust. 3 i 4.";

2) w art. 3b ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Premia gwarancyjna przysługuje od wpłat na rachunek bankowy, o którym mowa w art. 2 pkt 5, wnoszonych w latach (kwartałach), dla których wzrost ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ostatnio ogłoszonej przed kwartałem złożenia wniosku, o którym mowa w art. 3 ust. 4, zwanej dalej „ceną ostatnio ogłoszoną”, w stosunku do ceny 1 m²

powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego właściwej dla roku (kwartału) wniesienia wpłat, jest wyższy od oprocentowania tych wpłat. Oprocentowanie to jest obliczane narastająco od roku (kwartału) dokonania wpłat do kwartału, do którego odnosi się cena ostatnio ogłoszona.”;

3) w art. 8a:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Jeżeli przeciętny dochód gospodarstwa domowego kredytobiorcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzednim obniży się i wyniesie mniej niż 110% kwoty najniższej emerytury, na wniosek kredytobiorcy bank zawiesza spłatę kredytu na czas nie dłuższy niż 12 kwartałów w całym okresie spłaty kredytu.”,

b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Do okresu zawieszenia spłaty, o którym mowa w ust. 1 i 2, zalicza się okresy zawieszenia spłaty kredytów wykorzystane od dnia 18 września 1997 r. Bez względu na ilość i czas trwania przerw w korzystaniu z zawieszenia spłat na podstawie ust. 1 i 2, okres ten nie może być dłuższy niż 20 kwartałów w całym okresie spłaty kredytów.”;

4) w art. 10 w ust. 1 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) równowartości 70% zadłużenia po spłacie całości kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami oraz zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek

od kredytu w części niepodlegającej umorzeniu, jeżeli spłata ta nastąpi do dnia 31 grudnia 2008 r., z tym że w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu członkowi spółdzielni przysługuje roszczenie o przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu z lokatorskiego na własnościowe albo o przeniesienie przez spółdzielnię na rzecz członka prawa własności lokalu mieszkalnego z ograniczeniem przez spółdzielnię mieszkaniową żądania uzupełnienia wkładu budowlanego do przypadającej na dany lokal nominalnej kwoty umorzenia kredytu dokonanego przy ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy, która podlega zwrotowi do budżetu państwa.”;

- 5) w art. 10a dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

„2. Warunek dokonywania przez kredytobiorcę systematycznej i terminowej spłaty w ciągu 20 lat kredytu, o którym mowa w ust. 1, uważa się za spełniony także wtedy, gdy w tym okresie opóźnienie w spłacie kredytu dotyczyć będzie nie więcej niż 4 kwartałów.”;

- 6) w art. 11 ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Na wniosek kredytobiorcy, który do dnia 31 grudnia 2008 r. dokona spłaty kredytu, o którym mowa w ust. 1, wraz z 30% odsetek przejściowo wykupionych przez budżet państwa oraz 30% odsetek skapitalizowanych naliczonych po dniu 30 czerwca 1993 r., pozostałe 70% odsetek przejściowo wykupionych podlega umorzeniu, a 70% skapitalizowanych odsetek podlega wykupieniu przez

budżet państwa. W przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu członkowi spółdzielni przysługuje roszczenie o przekształcenie tego prawa do lokalu na własnościowe prawo do lokalu albo o przeniesienie przez spółdzielnię mieszkaniową na rzecz członka prawa własności lokalu mieszkalnego, na warunkach określonych w art. 10 ust. 1 pkt 5.”.

Art. 2. Właścicielom książeczek mieszkaniowych przysługuje również premia gwarancyjna w związku z dokonaniem czynności, o której mowa w art. 3 ust. 1 pkt 9 ustawy wymienionej w art. 1, w brzmieniu obowiązującym przed dniem 15 października 2004 r.

Art. 3. 1. Na wniosek kredytobiorcy, który do dnia 31 grudnia 2006 r. dokona spłaty zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytu wykorzystanego na budowę wielorodzinnego budynku mieszkalnego, w którym zaniechano dalszych robót budowlanych przed dniem 1 stycznia 1994 r., w części odpowiadającej kwocie środków budżetowych przekazanych na przejściowe wykupienie odsetek, pozostała część tego zadłużenia podlega umorzeniu przez bank.

2. Wniosek o dokonanie umorzenia zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek, o którym mowa w ust. 1, kredytobiorca składa w banku w terminie określonym w ust. 1, a bank dokonuje umorzenia na dzień, w którym wymagana kwota spłaty tego zadłużenia wpłynęła na rachunek kredytobiorcy w banku.

Art. 4. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

11/11/es

UZASADNIENIE

Projektowana nowelizacja 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 oraz z 2004 r. Nr 213, poz. 2157) generalnie wprowadza przede wszystkim zmiany polegające na modyfikacji niektórych przepisów, ich doprecyzowaniu zapewniającemu jednoznaczność i nie budzącą wątpliwości interpretację oraz na wprowadzeniu nielicznych dodatkowych uregulowań uzupełniających, które – wraz z już istniejącymi – zapewnią kompleksowe rozwiązanie dostrzeżonych problemów wynikających ze stosowania tej ustawy.

Katalog proponowanych zmian dotyczy zarówno przepisów w zakresie premii gwarancyjnych, jak i pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych.

I. Propozycje zmian przepisów dotyczących premii gwarancyjnych

Proponowane zmiany ustawy w zakresie udzielania premii gwarancyjnych wynikają przede wszystkim z ustaleń pokontrolnych Najwyższej Izby Kontroli z dnia 19 stycznia 2004 r., odnośnie do kontroli realizacji wypłat premii gwarancyjnej od wkładów mieszkaniowych przeprowadzonej w kilku wybranych bankach, w tym w PKO BP S.A. w Warszawie. Proponowane zmiany mają na celu doprecyzowanie i uszczegółowienie niektórych przepisów w związku z wątpliwościami interpretacyjnymi występującymi przy ich praktycznym stosowaniu, a w szczególności zasad ustalania wysokości premii gwarancyjnej przy ponownej jej wypłacie, na warunkach określonych w ustawie.

1. Zmiany ujęte w art. 1 pkt 1 projektu ustawy dotyczą doprecyzowania warunków, na jakich premia gwarancyjna może zostać ponownie wypłacona lub przekazana inwestorowi, w tym także sposobu liczenia terminu złożenia wniosku o ponowną jej wypłatę. W projektowanym

brzmieniu ust. 5 i 6 w art. 3a ww. ustawy o pomocy państwa, termin ten będzie liczony od dnia:

- zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu,
- wycofania środków na wymagany przez spółdzielnię wkład,
- wycofania środków na sfinansowanie kosztów budowy domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, budowanych przez dewelopera,
- wycofania wpłaty dokonanej na podstawie umowy o partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, budowanego przez towarzystwo budownictwa społecznego.

Biorąc pod uwagę dotychczasowe doświadczenia związane z wypłacaniem premii (wątpliwości co do określenia momentu, w którym następuje wycofanie środków), doprecyzowano, że momentem tym jest wpływ do banku zwracanej równowartości premii gwarancyjnej.

2. Zmiana ujęta w art. 1 pkt 2 projektu ustawy ma na celu doprecyzowanie zasad ustalania wysokości premii gwarancyjnej przy ponownej jej wypłacie w celu wyeliminowania rozbieżności interpretacyjnych przy stosowaniu tych zasad w praktyce. Brzmienie tego przepisu jednoznacznie wskazuje, że ponowna wypłata premii gwarancyjnej następuje każdorazowo w kwocie naliczonej przy pierwszym wniosku o likwidację książeczki mieszkaniowej i wypłatę premii gwarancyjnej i zwróconej do banku.
3. Zmiana ujęta w art. 2 projektu ustawy ma na celu uwzględnienie wszystkich właścicieli książeczek mieszkaniowych, którzy realizują swoje prawa do książeczek mieszkaniowych w związku z partycypacją w kosztach budowy mieszkania, budowanego przez towarzystwo budownictwa społecznego.

W dniu 15 października br. weszła w życie ustawa z dnia 27 sierpnia 2004 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 213, poz. 2157). Zmieniła ona zasady partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, współfinansowanych z Krajowego Funduszu

Mieszkaniowego (zamiast tzw. osób trzecich partycypantami będą sami przyszli lokatorzy). Odpowiednio zmieniono również art. 3 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa..., będącej przedmiotem niniejszej nowelizacji, dostosowując zawarty w tym przepisie tytuł do uzyskania premii gwarancyjnej do nowych zasad partycypacji. Jednakże ze względu na cykl kredytowania i budowy lokali współfinansowanych z KFM przez pewien czas (nawet kilka lat) zawierane będą jeszcze umowy partycypacyjne na dotychczasowych zasadach. Ze względu na zgłaszane wątpliwości co do prawa do premii, przysługującego osobom partycypującym w budowie lokali na dotychczasowych zasadach, celowe wydaje się pozytywne przesądzenie istnienia tego prawa w dodawanym przepisie przejściowym.

II. Propozycje zmian przepisów dotyczących pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych

W zakresie zmian dotyczących pomocy państwa w spłacie długoterminowych (najczęściej 40-letnich) spółdzielczych kredytów mieszkaniowych należy wyjaśnić, że pomoc ta jest udzielana już od ponad 14 lat, przy czym ustawowo określone systemowe rozwiązania tej pomocy funkcjonują przeszło 8 lat.

Według danych PKO BP S.A. na koniec 2003 r. pomoc ta dotyczyła ok. 142 000 mieszkań zadłużonych:

- wobec banku – na kwotę ok. 3,3 mld zł (kredyt i skapitalizowane odsetki),
- wobec budżetu państwa – na kwotę ok. 7,8 mld zł (przejściowo wykupione odsetki).

1. Jedna z istotnych proponowanych zmian ustawy (art. 1 pkt 3 projektu ustawy) adresowana jest do najuboższych, często bezrobotnych kredytobiorców – członków spółdzielni mieszkaniowych i dotyczy wydłużenia im – o 4 kwartały, tj. do 12 kwartałów – okresu całkowitego zawieszenia

spląty zadłużenia z tytułu kredytu mieszkaniowego obciążającego zajmowane przez nich lokale.

Pomimo obserwowanego, stałego wzrostu gospodarczego nadal utrzymuje się wysokie bezrobocie, które dotyka również spółdzielców zajmujących zadłużone lokale mieszkalne. Najubożsi z nich nie są w stanie ponosić kosztów utrzymania mieszkań i spląty zadłużenia kredytowego, a ustawowo określone okresy zawieszenia spląty kredytu wyczerpują się (obecnie 16 kwartałów w całym okresie spląty ww. długoterminowych kredytów mieszkaniowych). Potwierdzają to dane PKO BP S.A.: następuje systematyczny – nieadekwatny do sytuacji finansowej społeczeństwa – spadek liczby mieszkań objętych zawieszeniem spląty kredytu – z ok. 23 000 tys. na początku 2003 r. do ok. 12 000 tys. na koniec II kwartału 2004 r.

Projektowane wydłużenie okresu zawieszenia spląty kredytu stanowić będzie znaczącą pomoc dla najuboższych, zadłużonych spółdzielców oraz powinno przyczynić się do minimalizowania wydatków budżetu państwa ponoszonych z tytułu realizacji przez bank PKO BP S.A. umowy poręczenia spląty omawianych kredytów mieszkaniowych (zawartej z Ministrem Finansów) w przypadku niewnoszenia spląt kredytu przez kredytobiorcę – spółdzielnię mieszkaniową.

2. Zmiana wymieniona w art. 1 pkt 4 projektu ustawy zawiera propozycję wydłużenia o 3 lata, tj. do końca 2008 r., terminu dokonywania przez kredytobiorców całkowitej, przedterminowej spląty zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych, na preferencyjnych warunkach, polegających na tym, że kredytobiorca po splącie całości kredytu i 30% należności Skarbu Państwa może skorzystać z umorzenia 70% tych należności. Identyczną zmianę – ujętą w art. 1 pkt 6 projektu ustawy – proponuje się w zakresie analogicznego przepisu ustawy (art. 11 ust. 6) również dotyczącego przedterminowej, całkowitej spląty zadłużenia kredytowego na preferencyjnych warunkach.

Aktualnie ustawowo określony termin dokonania ww. całkowitej spląty zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych upływa z końcem 2005 r.

Dzięki przedterminowej spłacie zadłużenia kredytowego przez kredytobiorców – członków spółdzielni mieszkaniowych (w 2003 r. blisko 7 000 spółdzielców dokonało takich spłat) budżet państwa corocznie realizuje dodatkowe, znaczące dochody (np. w 2003 r. ok. 67 000 tys. zł, w 2002 r. – 53 000 tys. zł), wydając na wykup części skapitalizowanych odsetek kwoty znacząco mniejsze (w 2003 r. ok. 18 000 tys. zł, w 2002 r. ok. 10 000 tys. zł), i jednocześnie uwalnia się od ponoszenia w następnych latach wydatków na przejściowy wykup odsetek w zakresie spłaconych lokali spółdzielczych.

Proponowana zmiana wyeliminuje groźną dla budżetu państwa sytuację, w której począwszy od 2006 r. nastąpiłoby radykalne obniżenie dochodów budżetu państwa pochodzących ze spłat zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek.

3. Zmiana ujęta w art. 1 pkt 5 projektu ustawy dotyczy uzupełnienia przepisu ustawy (art. 10a), na mocy którego na koniec 2017 r. umorzone zostanie pozostałe zadłużenie z tytułu skapitalizowanych odsetek i z tytułu przejściowego wykupienia odsetek tym kredytobiorcom, którzy w ciągu 20 lat – począwszy od dnia 1 stycznia 1998 r. – dokonywali systematycznych i terminowych spłat, w wysokości tzw. normatywu spłaty lub wg tzw. formuły dochodowej.

Proponowana zmiana dotyczy wprowadzenia odstępstwa od ww. zasady systematyczności i terminowości wnoszenia spłat kredytu. Opóźnienie w dokonaniu spłaty w należnej, ustawowo określonej wysokości, będzie mogło dotyczyć w całym okresie 20 lat nie więcej niż 4 kwartałów. Powyższa zmiana jest zachętą do kontynuowania systematycznej i terminowej spłaty zadłużenia, w tym także zadłużenia wobec budżetu państwa z tytułu przejściowego wykupienia odsetek, dla tych kredytobiorców, którzy incydentalnie – biorąc pod uwagę ww. wymagany okres systematycznej spłaty – np. z przyczyn losowych, nieterminowo dokonają wymaganej spłaty raty kredytu.

4. Zmianą, której celem jest wyeliminowanie pewnej zaszłości, wręcz patologii, nierozwiązanej dotychczas pomimo czynienia licznych prób, jest propozycja uzupełnienia istniejącego już w ustawie katalogu umorzeń należności Skarbu Państwa. Adresatem tej zmiany – ujętej w art. 3 projektu ustawy – jest kilka

spółdzielni mieszkaniowych obciążonych wysokim i wciąż narastającym (bez szans na zatrzymanie tego procesu) zadłużeniem dotyczącym nielicznych zaniechanych od ponad 10 lat inwestycji mieszkaniowych, tj. niewybudowanych wielorodzinnych budynków spółdzielczych (ok. 150 mieszkań). Jednocześnie spółdzielnie te prowadzą prawidłowe rozliczenia z budżetem państwa w zakresie spłat zadłużenia dotyczącego ponad 1 300 mieszkań.

Proponowane rozwiązanie jest kompromisowe, bowiem umorzenie części należności Skarbu Państwa uwarunkowane jest jednorazowym spłaceniem – w wyznaczonym terminie, tj. do końca 2006 r. – pozostałej części tych należności oraz całkowitą spłatą zrestrukturyzowanego zadłużenia bankowego. Realizacja tego przepisu zapewni uzyskanie przez budżet państwa konkretnych kwot dochodów w latach (2005 i 2006), w których sytuacja budżetu będzie szczególnie trudna.

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

Celem nowelizacji 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 oraz z 2004 r. Nr 213, poz. 2157) jest przede wszystkim doprecyzowanie niektórych przepisów w zakresie premii gwarancyjnych, które wzbudzały wątpliwości interpretacyjne przy ich praktycznym stosowaniu, a także – w zakresie pomocy państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych – mobilizowanie kredytobiorców do dalszej systematycznej i terminowej lub przedterminowej spłaty zadłużenia obciążającego zadłużone lokale mieszkalne, udzielenie dalszej, okresowej pomocy najuboższym rodzinom kredytobiorców, a także rozwiązanie problemu narastającego zadłużenia dotyczącego kilku rozpoczętych i zaniechanych przed 1994 r. inwestycji mieszkaniowych. Proponowane, szczegółowe rozwiązania mają na celu:

- doprecyzowanie zasad ustalania wysokości premii gwarancyjnej przy ponownej jej wypłacie na warunkach określonych w ustawie tak, aby wypłata ta każdorazowo następowała w kwocie pierwotnie naliczonej premii,
- wydłużenie najuboższym kredytobiorcom – o 4 kwartały – tj. na czas utrzymywania się wysokiego bezrobocia, pomocy w spłacie kredytów mieszkaniowych w formie całkowitego zawieszenia spłaty kredytu,
- zapewnienie lepszej spłacalności kredytów mieszkaniowych objętych pomocą państwa, w tym umożliwienie kredytobiorcom dokonywania po 2005 r. przedterminowych, całkowitych spłat zadłużenia z tytułu ww. kredytów na preferencyjnych warunkach, co sprzyja minimalizowaniu wydatków budżetowych na wykup odsetek od tych kredytów i zwiększaniu dochodów budżetu państwa pochodzących ze spłat przejściowo wykupionych odsetek, a ponadto

- rozwiązanie problemu narastającego od nawet kilkunastu lat i dotychczas niespłaconego zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytów mieszkaniowych, wykorzystanych na nieliczne spółdzielcze inwestycje mieszkaniowe, których realizacja została w przeszłości zaniechana, uwzględniające także interes budżetu państwa m.in. w celu niedopuszczenia do powstania problemów w równoległe prowadzonych rozliczeniach tych spółdzielni z tytułu przejściowego wykupienia odsetek.

Wpływ regulacji na sektor finansów publicznych, w tym budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego.

Regulacje proponowane w zakresie premii gwarancyjnych nie powodują skutków dla finansów publicznych.

Zmiany projektowane w zakresie pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych ww. ustawy powodują natomiast skutki dla budżetu państwa, dotyczące zarówno dochodów, jak i wydatków budżetowych. Szczególnym skutkiem niektórych z projektowanych zmian jest umorzenie części zadłużenia kredytobiorców z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytów mieszkaniowych, stanowiącego podlegającą zwrotowi należność Skarbu Państwa. Umorzenie to jest jedną z aktualnie obowiązujących form pomocy państwa w spłacie omawianych kredytów mieszkaniowych i polega na zmniejszeniu stanu ww. należności Skarbu Państwa, co nie wymaga wprowadzenia wydatkowania środków budżetowych, ale zmniejsza przyszłe wpływy do budżetu państwa pochodzące ze spłat tych należności (do ich sukcesywnej spłaty kredytobiorcy przystępują po spłacie zadłużenia wobec banku z tytułu kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami).

Na koniec 2003 r. powyższe należności Skarbu Państwa wynosiły ok. 7 800 000 tys. zł, natomiast zadłużenie kredytowe ok. 3 300 000 tys. zł. Stan ww. należności zwiększa się o przejściowy wykup odsetek od kredytów mieszkaniowych, a zmniejsza o dokonane spłaty i umorzenia. W PKO BP S.A., największym banku – kredytodawcy omawianych kredytów mieszkaniowych, w latach 2000-2003 umorzenia należności Skarbu Państwa kształtowały się rocznie na poziomie 180 000-270 000 tys. zł (w 2003 r. – ok. 203 000 tys. zł).

Skutki projektowanych zmian są następujące:

1. Dodatkowo, na okres 4 kwartałów, zawieszenie spłaty kredytu spowoduje:
 - począwszy od 2005 r. zwiększenie corocznych wydatków na przejściowy wykup odsetek o kwotę ok. 169-176 tys. zł, który to wzrost dla 2005 r. i lat następnych wyniesie zaledwie ok. 1% ,
 - przede wszystkim w 2005 r., ale także w 2006 r., zmniejszenie wydatków związanych z realizacją umowy z PKO BP S.A. poręczenia przez Skarb Państwa spłaty omawianych kredytów mieszkaniowych (w 2003 r. wydatki na ww. cel wyniosły 1 213 tys. zł); kwota tego zmniejszenia oszacowana dla jednego roku przy założeniu, że Skarb Państwa nie dokona spłaty tylko za ok. 100 najuboższych kredytobiorców posiadających zawieszenie spłaty kredytu, wynosi ok. 170 tys. zł, a więc jest na poziomie ww. kwoty zwiększenia wydatków budżetowych.
2. Przedłużenie o 3 lata, tj. do końca 2008 r., terminów dokonania przedterminowej, całkowitej spłaty, na preferencyjnych warunkach, zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych spowoduje:
 - dodatkowe dochody budżetowe w latach 2006-2008 w kwotach ok. 50 000-70 000 tys. zł oraz odpowiadające im umorzenia (zmniejszenia) należności Skarbu Państwa z tytułu przejściowego wykupienia odsetek w kwotach 115 000-165 000 tys. zł rocznie,
 - dodatkowe wydatki budżetowe w latach 2006-2008 na wykup części skapitalizowanych odsetek w kwotach 8 000-12 000 tys. zł rocznie,
 - zmniejszenie w latach 2006-2008 liczby zadłużonych lokali spółdzielczych – o ok. 3 000 do 6 000 rocznie – do których już nie będzie stosowana pomoc państwa, w tym przejściowy wykup odsetek.
3. Wprowadzenie odstępstwa od zasady terminowości i systematyczności dokonywania spłat kredytu (w ustawowo określonej wysokości) w okresie 20 lat, warunkującej skorzystanie z umorzeń pozostałego na koniec 2017 r.

zadłużenia z tytułu skapitalizowanych odsetek oraz z tytułu przejściowego wykupienia odsetek obciążającego dany lokal mieszkalny:

- w krótkich, rocznych okresach do 2017 r. – będzie sprzyjać poprawie spłacalności kredytów, a tym samym minimalizowaniu corocznie ponoszonych wydatków na przejściowy wykup odsetek, bowiem projektowane rozwiązanie stanowi zachętę do kontynuowania regularnych spłat szczególnie dla tych kredytobiorców, którym incydentalnie zdarzyło się już – lub zdarzy w najbliższych latach – niedotrzymanie ww. zasady systematyczności i terminowości wnoszenia spłat (w obecnym stanie prawnym pozbawia to ich pomocy państwa na koniec 2017 r., a tym samym demobilizuje do regularnej spłaty kredytu),
- na koniec 2017 r., a więc w bardzo odległej perspektywie czasowej, skutki finansowe wprowadzenia ww. odstępstwa są bardzo trudne do oszacowania, wręcz niemożliwe w odniesieniu do ewentualnych umorzeń pozostałego zadłużenia z tytułu skapitalizowanych odsetek, bowiem zależą one przede wszystkim od wysokości i struktury zadłużenia z tytułu omawianych kredytów mieszkaniowych (w podziale na zadłużenie z tytułu kredytu, skapitalizowanych odsetek i z tytułu przejściowego wykupienia odsetek), obciążającego te lokale mieszkalne, które dzięki wprowadzeniu ww. odstępstwa będą mogły skorzystać z oddłużenia, oraz liczby takich lokali. Szczegółowymi danymi w zakresie zadłużeń poszczególnych lokali mieszkalnych dysponują jedynie spółdzielnie mieszkaniowe, natomiast Ministerstwo Infrastruktury posiada dane wysoko zagregowane (aktualnie dla ok. 138 tys. mieszkań). Zakładając, że dzięki proponowanemu rozwiązaniu stosunkowo nieliczna liczba kredytobiorców (mieszkań) – maksymalnie ok. 1 tys. – uniknie wykluczenia z uzyskania pomocy państwa na koniec 2017 r., kwota umorzeń zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek na koniec 2017 r., którą orientacyjnie szacuje się na poziomie 80% przewidywanego stanu zadłużenia z ww. tytułu, tj. w wysokości ok. 5 500 000 tys. zł, może wzrosnąć o ok. 60 000-80 000 tys. zł (maksymalnie o 1,5%).

W odniesieniu do umorzeń pozostałego na koniec 2017 r. zadłużenia z tytułu skapitalizowanych odsetek można analogicznie założyć, że ewentualny procentowy wskaźnik ich wzrostu – jeżeli taki wystąpi w wyniku projektowanej zmiany – ukształtuje się na podobnym, niskim poziomie.

4. Zmiana polegająca na uzupełnieniu katalogu umorzeń zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek o umorzenie części tego niespłaconego zadłużenia obciążającego niewybudowane wielorodzinne budynki mieszkaniowe spowoduje dodatkowe dochody budżetu państwa w roku 2005 lub 2006 w kwocie ok. 555 tys. zł, a także odpowiadające im umorzenia należności Skarbu Państwa w kwocie ok. 6 300 tys. zł, obliczonej według ich aktualnego stanu.

Wpływ regulacji na rynek pracy

Wejście w życie zmiany ustawy nie wpłynie na zmiany na rynku pracy.

Wpływ regulacji na konkurencyjność wewnętrzną i zewnętrzną gospodarki

Wejście w życie zmiany ustawy nie wpłynie na zmianę konkurencyjności wewnętrznej i zewnętrznej gospodarki.

Wpływ regulacji na rozwój regionalny

Wejście w życie przepisów zmiany ustawy nie spowoduje bezpośrednich zmian w sytuacji i rozwoju regionów.

Wpływ regulacji na warunki życia społecznego i gospodarczego

Nowelizacja ustawy sprzyja poprawie warunków życia społecznego, bowiem przede wszystkim okresowo uwolni najuboższe, często bezrobotne rodziny zadłużonych spółdzielców od obowiązku wnoszenia spłat kredytu. Część takich rodzin może uniknąć groźby eksmisji z zadłużonego lokalu, a inne zrezygnują lub odłożą w czasie dramatyczną dla nich decyzję o opuszczeniu – z braku możliwości finansowych do pokrywania kosztów utrzymania mieszkania i spłaty

kredytu – zajmowanego lokalu spółdzielczego. Rodziny te nie będą potencjalnymi kandydatami do pomocy społecznej, także w zakresie zapewnienia im przez gminy lokali socjalnych.

Nowelizacja ustawy wpłynie pozytywnie także na sytuację finansową kredytobiorców – spółdzielni mieszkaniowych, które w mniejszej skali będą spłacały – za swoich najuboższych członków – zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych. Rozwiązanie problemu zadłużonych, ale niewybudowanych spółdzielczych inwestycji mieszkaniowych, wyeliminuje natomiast groźbę upadłości spółdzielni, umożliwi zagospodarowanie nieruchomości, na których zlokalizowane są niebezpieczne dla życia mieszkańców, bo nawet grożące katastrofą budowlaną, ruiny zaniechanych przed ponad 10 laty inwestycji mieszkaniowych.

Wyniki konsultacji społecznych

Projekt ustawy był konsultowany z PKO BP S.A., Bankiem Gospodarki Żywnościowej S.A. i Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A., tj. największymi bankami prowadzącymi rozliczenia z tytułu refundacji wypłaconych premii gwarancyjnych oraz z tytułu pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych. Ponadto projekt ustawy opiniował Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP.

Generalnie zmiany przepisów ujęte w przedmiotowym projekcie ustawy zyskały pozytywną opinię ww. banków i ZRSM RP. Wyjątkiem jest uwaga PKO BP S.A. zgłoszona w trakcie uzgodnień międzyresortowych i podtrzymana na konferencji uzgodnieniowej, że przepis art. 3 ust. 1 projektu ustawy nie rozwiąże problemu zadłużenia obciążającego zaniechane inwestycje mieszkaniowe przede wszystkim dlatego, iż zadłużenie to jest znacząco wyższe od wartości rynkowej nieruchomości, na których zlokalizowane są omawiane, niewybudowane budynki. Propozycja PKO BP S.A., by środki uzyskane przez spółdzielnie mieszkaniowe ze sprzedaży ww. nieruchomości zostały podzielone proporcjonalnie na spłatę należności banku i budżetu państwa, nie uzyskała

zgody Ministra Finansów, który uznał, że jest ona mniej korzystna z punktu widzenia należytego zabezpieczenia interesów budżetu państwa. Minister Infrastruktury ostatecznie podzielił tę opinię.

11/12/es



URZĄD
KOMITETU INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ

SEKRETARZ
KOMITETU INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ
SEKRETARZ STANU

Jarosław Pietras

Sekr.Min.JP-*1040* /04/DPE/ar

Warszawa, dnia *29/10/* 2004 r.

Pan
Aleksander Proksa
Sekretarz Rady Ministrów

Opinia o zgodności z prawem Unii Europejskiej projektu ustawy o zmianie ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, 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. 494) przez Sekretarza Komitetu Integracji Europejskiej, Ministra Jarosława Pietrasa, działającego z upoważnienia Przewodniczącego Komitetu Integracji Europejskiej.

Szanowny Panie Ministrze,

W związku z przedstawionym projektem ustawy (nr RM-10-191-04) pozwalam sobie wyrazić następującą opinię:

Przedłożony projekt jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

Do wiadomości:

Pan Krzysztof Opawski
Minister Infrastruktury

2 *zawieszony,*
Z up. Sekretarza Komitetu
Integracji Europejskiej
PODSKRETARZ STANU

Tomasz Nowakowski

GABINET
SEKRETARZA RADY MINISTRÓW
2004-10-29