

**ROZPORZĄDZENIE
RADY MINISTRÓW
z dnia 2007 r.**

w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków

Na podstawie art. 19 ust. 4 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070, z późn. zm.¹⁾) zarządza się, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. Rozporządzenie określa:

- 1) warunki i tryb udzielania oraz spłaty kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, zwanego dalej „*Funduszem*”, oraz wysokość ich oprocentowania, a także rodzaje dokumentów składanych przez wnioskodawców;
- 2) wymagania dotyczące lokali i budynków budowanych, odbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych lub adaptowanych przy wykorzystaniu kredytu ze środków Funduszu w zakresie właściwości energetycznych budynków, minimalnych powierzchni mieszkań przeznaczonych do zasiedlenia przez określoną liczbę osób oraz wyposażenia technicznego budynków i mieszkań.

§ 2. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego;
- 2) przedsięwzięciu inwestycyjno-budowlanym - należy przez to rozumieć przedsięwzięcie, o którym mowa w art. 19 ust. 1 i 2 ustawy;
- 3) kredycie - należy przez to rozumieć kredyt udzielony ze środków Funduszu na realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego lub komunalnej infrastruktury technicznej;
- 4) pożyczce - należy przez to rozumieć pożyczkę udzieloną ze środków Funduszu, z przeznaczeniem na utrzymanie bieżącej płynności płatniczej kasy mieszkaniowej.

**Rozdział 2
Warunki i tryb udzielania oraz spłaty kredytów na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych**

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27, Nr 16, poz. 167 i Nr 154, poz. 1800, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 153, poz. 1271, Nr 216, poz. 1824 i Nr 240, poz. 2058, z 2003 r. Nr 65, poz. 594, z 2004 r. Nr 146, poz. 1546, Nr 213, poz. 2157 oraz Nr 281, poz. 2783 oraz z 2006 r. Nr 220, poz. 1600 oraz Nr 251, poz. 1844.

§ 3. 1. Kredyt na realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego może być udzielony towarzystwu budownictwa społecznego albo spółdzielni mieszkaniowej, zwanym dalej „wnioskodawcą”.

2. Wnioskodawca ubiegający się o kredyt:

- 1)** składa w Banku Gospodarstwa Krajowego, zwanym dalej „Bankiem”, wniosek wstępny:
 - a)** o kwalifikację do uzyskania promesy udzielenia kredytu, zwanej dalej „promesą”, albo
 - b)** o promesę;
- 2)** po otrzymaniu kwalifikacji do uzyskania promesy na podstawie wniosku wstępnego, o którym mowa w pkt 1 lit. a, składa wniosek o promesę, a po jej uzyskaniu - wniosek o udzielenie kredytu;
- 3)** po uzyskaniu promesy na podstawie wniosku wstępnego, o którym mowa w pkt 1 lit. b), składa wniosek o udzielenie kredytu.

3. Wniosek wstępny może dotyczyć wyłącznie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w przypadku którego:

- 1)** rozpoczęcie budowy ma nastąpić nie później niż w ciągu 2 lat od dnia złożenia wniosku wstępnego;
- 2)** oddanie do użytkowania wszystkich budynków mieszkalnych realizowanych w ramach tego przedsięwzięcia ma nastąpić równocześnie.

§ 4. 1. Wniosek wstępny zawiera:

- 1)** nazwę i siedzibę wnioskodawcy;
- 2)** podstawową informację o aktualnej sytuacji ekonomiczno-finansowej wnioskodawcy;
- 3)** informację o programie działania i zamierzeniach inwestycyjnych na okres 3 lat, licząc od początku roku następującego po roku, w którym został złożony wniosek wstępny;
- 4)** informację o wspólnikach albo akcjonariuszach spółki handlowej lub o członkach spółdzielni osób prawnych;
- 5)** opis przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego wraz z analizą jego celowości i wykonalności, obejmującą informację o zapotrzebowaniu na lokale mieszkalne finansowane z udziałem kredytu z Funduszu w miejscowości, w której planuje się realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, oraz w sąsiednich miejscowościach;
- 6)** określenie przewidywanych kosztów realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego według cen obowiązujących na dzień składania wniosku wstępnego, źródeł jego finansowania oraz proponowanej wysokości pierwszej miesięcznej spłaty raty zadłużenia;
- 7)** określenie proponowanych rodzajów zabezpieczeń spłaty kredytu.

2. Do wniosku wstępnego dołącza się:

- 1)** odpis z Krajowego Rejestru Sądowego, umowę albo statut spółki albo statut spółdzielni;
- 2)** dokumenty potwierdzające sytuację ekonomiczno-finansową wnioskodawcy, w tym:
 - a)** bilans sporządzony na dzień kończący poprzedni rok obrotowy wraz z opinią biegłego rewidenta, bilans sporządzony na dzień 30 czerwca roku, w którym jest składany wniosek wstępny, jeżeli wnioskodawca działał w tym okresie, oraz prognozę bilansów na dni kończące 3 następne lata obrotowe,
 - b)** rachunek zysków i strat za rok poprzedni, rachunek zysków i strat za pierwsze półrocze roku, w którym jest składany wniosek wstępny, jeżeli wnioskodawca działał w tym okresie, oraz prognozę rachunków zysków i strat za 3 następne lata,
 - c)** informacje pozwalające na analizę dotychczasowej i planowanej polityki czynszowej oraz polityki egzekwowania terminowej zapłaty należności czynszowych,
 - d)** informacje pozwalające na analizę dotychczasowej i planowanej polityki finansowania aktywów trwałych kapitałem własnym i zobowiązaniami długoterminowymi, jeżeli wnioskodawcą jest spółka handlowa, albo funduszami własnymi i zobowiązaniami długoterminowymi, jeżeli wnioskodawcą jest spółdzielnia,

- e) informacje pozwalające na analizę zdolności do obsługi zobowiązań,
- f) informację z banku lub banków, prowadzących rachunki wnioskodawcy, o wysokości obrotów w ciągu ostatnich 3 miesięcy, aktualnym stanie środków, o istniejących zobowiązaniach wobec tych banków, w tym przeterminowanych;
- 3) zaświadczenie właściwego naczelnika urzędu skarbowego oraz właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o niezaleganiu przez wnioskodawcę z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne, a w przypadku gdy wnioskodawca uzyskał decyzję o umorzeniu, odroczeniu płatności, rozłożeniu na raty zaległych płatności albo wstrzymaniu w całości wykonania decyzji naczelnika urzędu skarbowego - odpowiednią decyzją naczelnika urzędu skarbowego;
- 4) kalkulację planowanych składników czynszu lub innych opłat za używanie lokalu mieszkalnego oraz opłat niezależnych od wnioskodawcy uiszczanych za jego pośrednictwem, jak również przewidywanych dochodów z działalności prowadzonej przez wnioskodawcę.

3. Do wniosku wstępnego o kwalifikację do uzyskania promesy należy dodatkowo załączyć koncepcję architektoniczno-budowlaną przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego wraz z opisami i szkicami, zawierającą:

- 1) informację o położeniu i stanie prawnym nieruchomości oraz o projektowanym zagospodarowaniu działki lub terenu, w tym dane dotyczące urządzeń związanych z budynkami oraz sieci uzbrojenia terenu, z podaniem podstawowych wymiarów i odległości;
- 2) informację o możliwości uzbrojenia działki lub przyłączenia budynków do zewnętrznej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz ciepłej bądź o korzystaniu z indywidualnych źródeł ciepła;
- 3) informację o podstawowych rozwiązaniach architektoniczno-budowlanych, określających formę, konstrukcję i funkcje budynku, w tym informację o jego części obejmującej lokale użytkowe oraz zestawienie liczby i powierzchni lokali mieszkalnych, a w przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynku lub jego części na cele mieszkalne - także ekspertyzę aktualnego stanu technicznego budynku;
- 4) informację o zastosowanych w budynku rozwiązaniach konstrukcyjno-materiałowych jego podstawowych elementów, w szczególności przegród zewnętrznych, okien, z podaniem ich właściwości termicznych;
- 5) dane dotyczące instalacji grzewczych i sanitarnych oraz wyposażenia technicznego budynku;
- 6) oświadczenie, że wartość wskaźnika E dla budynku będzie co najmniej o 15% mniejsza od wartości granicznej E_0 oraz że przyjęte rozwiązania budowlane i instalacyjne będą spełniać wymagania dotyczące oszczędności energii cieplnej, zawarte w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Polskich Normach oraz rozporządzeniu;
- 7) informację o wysokości szacunkowego kosztu budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, według cen obowiązujących na dzień składania wniosku wstępnego;
- 8) informację o sposobie dostosowania budowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego lokalu lub lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych - jeżeli wnioskodawca zamierza wybudować taki lokal lub lokale.

4. Do wniosku wstępnego o promesę należy dodatkowo załączyć:

- 1) projekt budowlany spełniający wymogi określone w art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, z późn. zm.²⁾) oraz informacje wymienione w ust. 3, których nie zawiera projekt budowlany,
- 2) odpis z księgi wieczystej albo inny dokument potwierdzający prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, w przypadku braku księgi wieczystej,
- 3) ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę,

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2006 r. Nr 170, poz. 1217 oraz z 2007 r. Nr 88, poz. 587, Nr 99, poz. 665 oraz Nr 127, poz. 880.

4) oświadczenie wnioskodawcy o kwocie zadłużenia wobec innych podmiotów, potwierdzone przez te podmioty.

5. Do przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych polegających na zakupie nieruchomości wraz z budynkiem i zmianie sposobu użytkowania tego budynku lub jego części na cele mieszkalne albo zakupie nieruchomości wraz z inwestycją będącą w trakcie realizacji i dokończeniu tej inwestycji nie stosuje się ust. 4 pkt 2.

6. Do wniosku wstępnego, dotyczącego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, realizowanego dla osób zamieszkujących uprzednio w budynkach lub lokalach zniszczonych w wyniku powodzi, huraganu lub osuwiska ziemnego, dołącza się ponadto:

- 1) zobowiązanie wnioskodawcy do udostępnienia co najmniej połowy lokali wybudowanych w ramach tego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego osobom wskazanym przez organ wykonawczy gminy, na której terenie znajdowały się zniszczone budynki lub lokale;
- 2) poświadczoną przez organ wykonawczy gminy, o której mowa w pkt 1, listę osób, które:
 - a) bezpośrednio przed wystąpieniem powodzi, huraganu lub osuwiska ziemnego stale zamieszkiwały w budynkach lub lokalach zniszczonych w wyniku tych zjawisk, a budynki te lub lokale nie mogą być odbudowane w tym lub w innym miejscu,
 - b) nie zaciągnęły kredytu na remont, odtworzenie zniszczonego budynku lub lokalu mieszkalnego albo na zakup budynku lub lokalu mieszkalnego o podobnych parametrach, w rozumieniu ustawy z dnia 8 lipca 1999 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielonych na usuwanie skutków powodzi (Dz. U. Nr 62, poz. 690, z późn. zm.³⁾);
- 3) umowę albo statut spółki handlowej albo statut spółdzielni lub wyciąg z jednego z tych dokumentów, umożliwiający stwierdzenie, że nie zawierają one postanowień uniemożliwiających udostępnienie lokalu w pierwszej kolejności osobom, o których mowa w pkt 1, nawet jeżeli osoby te zamieszkiwały uprzednio na terenie innej gminy niż gmina, na której terenie jest zlokalizowane przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane, którego dotyczy wniosek.

7. Opinię biegłego rewidenta, o której mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a, należy dołączyć do wniosku wstępnego niezależnie od spełnienia warunków określonych w art. 64 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2002 r. Nr 76, poz. 694, z późn. zm.⁴⁾).

§ 5. 1. Wnioski wstępne składa się w Banku corocznie w terminie od dnia 1 sierpnia do dnia 30 września.

2. Bank, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku wstępnego, sprawdza, czy spełnia on wymagania określone w § 4.

3. Wniosek wstępny spełniający wymagania, o których mowa w § 4, podlega rejestracji.

4. Jeżeli wniosek wstępny nie spełnia wymagań określonych w § 4, Bank wzywa wnioskodawcę do uzupełnienia dokumentacji, wskazując te wymagania, których wniosek nie spełnia, oraz wyznacza termin na uzupełnienie wniosku, nie dłuższy niż 30 dni od dnia doręczenia wezwania, nie później jednak niż do dnia 15 października roku, w którym złożono wniosek wstępny.

5. Bank zwraca bez rozpatrzenia wnioski wstępne złożone z naruszeniem terminu, o którym mowa w ust. 1, oraz nieuzupełnione w terminie, o którym mowa w ust. 4.

³⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2001 r. Nr 84, poz. 907.

⁴⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2003 r. Nr 60, poz. 535, Nr 124, poz. 1152, Nr 139, poz. 1324 i Nr 229, poz. 2276, z 2004 r. Nr 145, poz. 1535, Nr 146, poz. 1546 i Nr 213, poz. 2155, z 2005 r. Nr 10, poz. 66, Nr 184, poz. 1539 i Nr 267, poz. 2252 oraz z 2006 r. Nr 157, poz. 1119 oraz Nr 208, poz. 1540.

§ 6. 1. Wnioskodawca, którego wniosek wstępny został zarejestrowany, podlega ocenie wiarygodności kredytowej, obejmującej ocenę:

- 1) sytuacji ekonomiczno-finansowej, z uwzględnieniem polityki finansowania aktywów trwałych kapitałem własnym i zobowiązaniami długoterminowymi lub funduszami własnymi i zobowiązaniami długoterminowymi, polityki czynszowej oraz polityki egzekwowania terminowej zapłaty należności czynszowych;
- 2) zdolności do obsługi zadłużenia, z uwzględnieniem wszystkich wniosków złożonych przez wnioskodawcę w Banku;
- 3) wypełniania przez wnioskodawcę warunków zawartych umów kredytu.

2. Negatywna ocena wiarygodności kredytowej wnioskodawcy stanowi przesłankę do odmowy udzielenia promesy albo kwalifikacji do uzyskania promesy w stosunku do wszystkich wniosków wstępnych złożonych przez wnioskodawcę.

3. W przypadku gdy negatywna ocena wiarygodności kredytowej wynika wyłącznie z analizy wskaźnika zaległości czynszowych, a wnioskodawca złożył więcej niż jeden wniosek wstępny, Bank, w porozumieniu z wnioskodawcą, może określić, które wnioski będą przedmiotem dalszej oceny i jakie warunki muszą zostać spełnione przez wnioskodawcę, aby wniosek podlegał dalszej ocenie.

4. Oceny wiarygodności kredytowej wnioskodawców Bank dokonuje do dnia 15 grudnia roku, w którym zostały złożone wnioski wstępne. Informację o negatywnej ocenie wiarygodności kredytowej Bank przekazuje wnioskodawcy na piśmie wraz z uzasadnieniem, w terminie 14 dni od dnia dokonania oceny. Listę wnioskodawców, którzy uzyskali negatywną ocenę wiarygodności kredytowej, Bank przekazuje do wiadomości ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.

5. Wnioski wstępne, w stosunku do których Bank nie odmówił udzielenia promesy lub kwalifikacji do uzyskania promesy w wyniku negatywnej oceny wiarygodności kredytowej wnioskodawcy, podlegają dalszej ocenie przez Bank według kryteriów oceny wniosków wstępnych, określonych w załączniku nr 1 do rozporządzenia, zwanej dalej „ocena punktową”.

6. Wnioski wstępne, o których mowa w § 4 ust. 6, nie podlegają ocenie punktowej.

7. W terminie do dnia 31 grudnia roku, w którym zostały złożone wnioski wstępne, Bank podaje do publicznej wiadomości informację o wynikach oceny punktowej, zamieszczając ją na stronie internetowej Banku oraz w dzienniku o zasięgu ogólnopolskim.

8. Bank, w granicach kwot przeznaczonych na kredytowanie przedsięwzięć inwestycyjno--budowlanych określonych w planie finansowym Funduszu, udziela promesy albo kwalifikuje do uzyskania promesy udzielenia kredytu na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych:

- 1) objętych wnioskami wstępnymi dotyczącymi przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, o których mowa w § 4 ust. 6, a następnie
- 2) objętych wnioskami wstępnymi, które uzyskały najwyższe oceny punktowe, w stosunku do pozostałych wniosków wstępnych.

9. Bank, kierując się wynikami oceny punktowej, kwalifikuje, w ustalonej kolejności, część wniosków wstępnych niewymienionych w ust. 8 jako oczekujące.

10. Jeżeli nie dojdzie do zawarcia umowy kredytu na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane objęte uprzednio udzielonymi kwalifikacjami albo promesami lub gdy Fundusz pozyska dodatkowe środki na kredytowanie przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, Bank, w kolejności wniosków oczekujących, udziela promesy albo kwalifikuje do uzyskania promesy.

11. W przypadku niezakwalifikowania wniosku wstępnego jako oczekującego Bank odmawia wnioskodawcy promesy albo kwalifikacji do uzyskania promesy.

12. Bank podejmuje decyzje, o których mowa w ust. 8, 9 i 11, w terminie do 60 dni od dnia zatwierdzenia planu finansowego Funduszu przez radę nadzorczą Banku, i zawiadamia o nich wnioskodawców, w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia ich powzięcia.

13. Wnioskodawcy, którzy otrzymali kwalifikację do uzyskania promesy, składają w Banku, w terminie określonym przez Bank, wniosek o promesę, wraz z projektem budowlanym, spełniającym wymogi określone w art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, dokumentami, o których mowa w § 4 ust. 4 pkt 2-4, oraz, w zakresie określonym przez Bank, zaktualizowane informacje i dokumenty, o których mowa w § 4 ust. 1-3. W uzasadnionych przypadkach Bank może przedłużyć wnioskodawcy, na jego wniosek, pierwotny termin złożenia wniosku o promesę.

14. Wniosek o promesę złożony po upływie terminu, o którym mowa w ust. 13, niespełniający wymagań, o których mowa w ust. 13, podlega zwrotowi.

15. Bank w terminie 30 dni od złożenia przez wnioskodawcę wniosku o promesę na podstawie wcześniejszej kwalifikacji do uzyskania promesy podejmuje w tej sprawie decyzję i zawiadamia o niej wnioskodawcę.

16. Bank, zawiadamiając o udzieleniu promesy, wyznacza wnioskodawcy termin złożenia wniosku o udzielenie kredytu, określa wartość wymaganego zabezpieczenia kredytu oraz wskazuje dokumenty niezbędne do rozpatrzenia wniosku o udzielenie kredytu, o których mowa w § 7 ust. 1, a także informuje o ewentualnych dodatkowych wymaganiach, o których mowa w ust. 17. W uzasadnionych przypadkach Bank może przedłużyć wnioskodawcy, na jego wniosek, pierwotny termin złożenia wniosku o udzielenie kredytu.

17. Bank może żądać spełnienia przez wnioskodawcę dodatkowych wymagań, w szczególności związanych z innymi od obowiązujących procedurami wyboru wykonawcy zamówienia na usługi, dostawy lub roboty budowlane, jeżeli wynikają one z warunków pozyskania przez Bank środków na finansowanie kredytu.

18. Wnioski wstępne zakwalifikowane jako oczekujące podlegają zwrotowi wnioskodawcy, jeżeli do dnia 31 sierpnia roku następującego po roku, w którym zostały złożone wnioski wstępne, Bank nie udzieli na ich podstawie promesy lub kwalifikacji do uzyskania promesy.

§ 7. 1. Do wniosku o udzielenie kredytu dołącza się:

- 1)** dokumenty potwierdzające wysokość kosztów realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego;
- 2)** informację na temat planowanej wysokości czynszów lub innych opłat za używanie lokalu mieszkalnego i innych dochodów wnioskodawcy, zapewniających pełne pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynku oraz spłatę kredytu zaciągniętego na jego budowę;
- 3)** propozycje zabezpieczenia spłaty kredytu;
- 4)** zaświadczenie właściwego naczelnika urzędu skarbowego oraz właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o niezaleganiu przez wnioskodawcę z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne, a w przypadku gdy wnioskodawca uzyskał decyzję o umorzeniu, odroczeniu płatności, rozłożeniu na raty zaległych płatności albo wstrzymaniu w całości wykonania decyzji naczelnika urzędu skarbowego - odpowiednią decyzją naczelnika urzędu skarbowego;
- 5)** odpis z Krajowego Rejestru Sądowego, umowę albo statut spółki albo statut spółdzielni;
- 6)** dokumenty potwierdzające sytuację ekonomiczno-finansową, w tym:
 - a)** bilans sporządzony na dzień kończący poprzedni rok obrotowy wraz z opinią biegłego rewidenta, bilans sporządzony na dzień 30 czerwca roku składania wniosku o udzielenie kredytu i prognozę bilansów na dni kończące 2 następne lata obrotowe,

- b) rachunek zysków i strat za rok poprzedni, rachunek zysków i strat za pierwsze półrocze roku składania wniosku o udzielenie kredytu i prognozę rachunków zysków i strat za 2 następne lata,
- c) informacje pozwalające na analizę dotychczasowej i planowanej polityki czynszowej oraz polityki egzekwowania terminowej zapłaty należności czynszowych,
- d) informacje pozwalające na analizę dotychczasowej i planowanej polityki finansowania aktywów trwałych kapitałem własnym i zobowiązaniami długoterminowymi, jeżeli wnioskodawcą jest spółka handlowa, lub funduszami własnymi i zobowiązaniami długoterminowymi, jeżeli wnioskodawcą jest spółdzielnia,
- e) informacje pozwalające na analizę zdolności do obsługi zobowiązań,
- f) informację z banku lub banków, prowadzących rachunki wnioskodawcy, o wysokości obrotów w ciągu ostatnich 3 miesięcy, aktualnym stanie środków, o istniejących zobowiązaniach wobec tych banków, w tym przeterminowanych;
- 7) porozumienia wnioskodawcy z gminami o przeznaczeniu budowanych lokali na potrzeby osób, o których mowa w § 4 ust. 6, w przypadku gdy wniosek dotyczy lokali dla tych osób;
- 8) listę kandydatów na lokatorów co najmniej 80 % lokali mieszkalnych finansowanych z udziałem kredytu oraz listę podmiotów deklarujących chęć nabycia praw do pozostałych lokali;
- 9) w przypadku przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych polegających na zakupie nieruchomości wraz z budynkiem i zmianie sposobu użytkowania tego budynku lub jego części na cele mieszkalne albo zakupie nieruchomości wraz z inwestycją będącą w trakcie realizacji i dokończeniu tej inwestycji - odpis z księgi wieczystej albo inny dokument potwierdzający prawo własności nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej.

2. Opinię biegłego rewidenta, o której mowa w ust. 1 pkt 5 lit. a, należy dołączyć do wniosku o udzielenie kredytu niezależnie od spełnienia warunków określonych w art. 64 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

§ 8. 1. Wniosek o udzielenie kredytu złożony w Banku, w terminie określonym w § 6 ust. 16, spełniający wymagania określone w § 7, podlega rejestracji w terminie 14 dni od dnia jego złożenia w Banku.

2. Jeżeli wniosek nie spełnia wymagań określonych w § 7, Bank wzywa wnioskodawcę do uzupełnienia dokumentacji, wskazując wymagania, których wniosek nie spełnia, oraz wyznacza termin, nie dłuższy niż 21 dni, na jego uzupełnienie.

3. Bank zwraca bez rozpatrzenia wniosek złożony po upływie terminu, o którym mowa w § 6 ust. 16, albo nieuzupełniony w terminie, o którym mowa w ust. 2.

4. Wniosek o udzielenie kredytu podlega ocenie przez Bank w zakresie:

- 1) potwierdzenia wiarygodności kredytowej wnioskodawcy;
- 2) zdolności do spłaty kredytu w terminie nie dłuższym niż określony w § 12 ust. 3;
- 3) kosztu budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, który dla żadnego z budynków objętych przedsięwzięciem inwestycyjno-budowlanym nie może przekraczać, z zastrzeżeniem ust. 5, wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego będącego podstawą określenia wysokości czynszu za najem lokali mieszkalnych, obowiązującego w dniu złożenia wniosku o udzielenie kredytu na obszarze, na którym jest realizowane przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane, z zastrzeżeniem § 25;
- 4) spełnienia warunków udzielenia kredytu, o których mowa w ustawie i w rozporządzeniu.

5. W przypadkach związanych z wyjątkowymi utrudnieniami i ograniczeniami dla prowadzenia przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w tym ograniczeniami wynikającymi z ochrony zabytków, Bank może dopuścić nieznacznie wyższy koszt budowy, z zastrzeżeniem § 26.

§ 9. 1. W terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od dnia rejestracji wniosku o udzielenie kredytu, na podstawie oceny, o której mowa w § 8 ust. 4, Bank przyznaje kredyt bądź odmawia jego udzielenia, zawiadamiając o tym niezwłocznie wnioskodawcę. Zawiadomienie o odmowie udzielenia kredytu zawiera uzasadnienie.

2. Bank może odmówić udzielenia kredytu w przypadku, gdy informacje podane przez wnioskodawcę we wniosku wstępnym, wniosku o promesę lub wniosku o udzielenie kredytu okazały się fałszywe lub parametry przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego zadeklarowane we wniosku wstępnym nie zostały, z winy wnioskodawcy, dotrzymane.

3. Kredyt może być udzielony jedynie na realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, którego:

- 1)** realizacja nie została rozpoczęta przed dniem zawiadomienia wnioskodawcy o udzieleniu promesy na to przedsięwzięcie;
- 2)** wykonawcy zamówienia na usługi, dostawy i roboty budowlane zostali wyłonieni zgodnie z wymaganiami Banku wynikającymi z dodatkowych warunków, o których mowa w § 6 ust. 17.

4. Przez rozpoczęcie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego rozumie się:

- 1)** podjęcie robót ziemnych w formie wykopów do posadowienia budynku - w przypadku przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego polegającego na budowie;
- 2)** podjęcie robót budowlanych - w przypadku przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego polegającego na przebudowie, nadbudowie, rozbudowie, zmianie sposobu użytkowania lub dokończeniu inwestycji będącej w trakcie realizacji, z wyjątkiem przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, o którym mowa w pkt 3;
- 3)** zakup nieruchomości - w przypadku przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego polegającego na zakupie nieruchomości wraz z budynkiem i zmianie sposobu użytkowania tego budynku na cele mieszkalne albo zakupie nieruchomości wraz z inwestycją będącą w trakcie realizacji i dokończeniu tej inwestycji.

5. Zawiadamiając o przyznaniu kredytu, Bank określa termin zawarcia umowy kredytu, nie dłuższy niż 2 miesiące, oraz wykaz dokumentów niezbędnych do jej zawarcia.

§ 10. 1. Okres wypłaty kredytu nie może być dłuższy niż 24 miesiące, licząc od dnia zawarcia umowy kredytu. W przypadkach niezawinionego przez kredytobiorcę opóźnienia w realizacji inwestycji Bank może, na wniosek kredytobiorcy, wydłużyć ten okres, nie dłużej jednak niż o 12 miesięcy.

2. Kredyt jest uruchamiany po udokumentowaniu zaangażowania środków własnych kredytobiorcy, w wysokości co najmniej 25 % planowanego kosztu realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego oraz po ustanowieniu zabezpieczenia spłaty kredytu.

§ 11. 1. Stopa oprocentowania kredytu udzielonego na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych jest zmienna, ustalana w stosunku rocznym jako stopa efektywna w wysokości 50 % stopy redyskontowej weksli przyjmowanych do redyskonta przez Narodowy Bank Polski, jednak nie niższa niż 3,5 % w stosunku rocznym.

2. Bank może zażądać zwrotu kredytu lub jego części w przypadku wykorzystania kredytu lub jego części niezgodnie z celem, na który kredyt został udzielony, lub zmiany przeznaczenia lokali wybudowanych przy udziale kredytu ze środków Funduszu, określając termin spłat i wysokość odsetek.

§ 12. 1. Zadłużenie z tytułu kredytu udzielonego na realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego jest spłacane w ratach miesięcznych.

2. Kwotę pierwszej miesięcznej spłaty zadłużenia, o którym mowa w ust. 1, ustala się w wysokości od 0,30 % do 0,38 % kwoty udzielonego kredytu, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Kwotę pierwszej miesięcznej spłaty zadłużenia oraz kwotę kredytu ustala się w wysokości umożliwiającej spłatę zadłużenia kredytowego w okresie nieprzekraczającym 35 lat. Do okresu tego wlicza się okres odroczenia spłaty kredytu.

4. Kwoty kolejnych miesięcznych spłat zadłużenia w pozostałym okresie spłaty podlegają, w okresach kwartalnych, zwiększeniu o kwartalny wzrost cen produkcji budowlano-montażowej, ustalony na podstawie ostatnio ogłoszonej zmiany cen produkcji budowlano-montażowej w stosunku do kwartału poprzedniego. Jeżeli ogłoszona zmiana cen wskazuje na wzrost cen niższy od 0,3 % lub spadek cen, to kolejna spłata jest powiększana o 0,3 %.

5. Kredytobiorca może wносить spłaty wyższe od ustalonych w umowie kredytu.

6. Kwartalną zmianę cen, o której mowa w ust. 4, Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza w Dzienniku Urzędowym Głównego Urzędu Statystycznego w terminie 50 dni po ostatnim dniu kwartału.

7. Bank przeznacza środki wnoszone przez kredytobiorcę w pierwszej kolejności na spłatę odsetek, a następnie na spłatę kredytu.

8. Odsetki naliczone za okres odroczenia spłaty kredytu oraz odsetki przekraczające kwoty spłat, o których mowa w ust. 2 i 4, dopisuje się do stanu zadłużenia kredytobiorcy na ostatni dzień każdego miesiąca.

Rozdział 3

Warunki i tryb udzielania oraz spłaty kredytów na realizację infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu

§ 13. Gminie może być udzielony kredyt na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu, zwany dalej „*kredytem na infrastrukturę techniczną*”.

§ 14. 1. Wnioski o udzielenie kredytu na infrastrukturę techniczną, zwane dalej „*wnioškami*”, składa się w Banku, corocznie, w terminie od dnia 1 stycznia do dnia 31 października.

2. Wniosek powinien zawierać:

- 1) opis przedmiotu i zakresu projektowanej komunalnej infrastruktury technicznej oraz uzasadnienie celowości jej wykonania;
- 2) koncepcję projektową komunalnej infrastruktury technicznej zawierającą niezbędne szkice techniczne;
- 3) informacje o wysokości szacunkowego kosztu budowy projektowanej komunalnej infrastruktury technicznej oraz źródeł jej finansowania i spłaty zaciągniętego kredytu.

3. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) statut gminy;
- 2) sprawozdanie z wykonania budżetu za rok poprzedni, uchwalony budżet na rok bieżący oraz projekt budżetu na rok następny;
- 3) roczną informację o stanie zobowiązań według tytułów dłużnych oraz gwarancji i poręczeń;
- 4) opinie właściwej regionalnej izby obrachunkowej dotyczące sprawozdania z wykonania budżetu za rok poprzedni oraz możliwości spłaty planowanego kredytu;
- 5) zaświadczenie Zakładu Ubezpieczeń Społecznych i właściwego urzędu skarbowego dotyczące terminowości regulowania zobowiązań przez gminę;
- 6) uchwałę rady gminy upoważniającą do zaciągnięcia zobowiązania z tytułu kredytu, którego dotyczy wniosek, określającą wysokość kredytu i rodzaj zabezpieczeń jego spłaty.

§ 15. 1. Wnioski spełniające wymagania określone w § 14 podlegają rejestracji.

2. Złożenie wniosku w terminie innym niż określony w § 14 ust. 1 powoduje jego zwrot bez rozpatrzenia.

3. W przypadku złożenia wniosku niespełniającego wymagań określonych w § 14 ust. 2 i 3, Bank, w terminie 14 dni, zwraca wniosek bez rozpatrzenia, informując jednocześnie o wymaganiach, których wniosek nie spełnia, i pouczając o terminie składania wniosków wynikającym z przepisów rozporządzenia.

§ 16. 1. W terminie do dnia 15 kwietnia roku następnego po roku złożenia wniosków Bank podejmuje decyzję o przyznaniu kredytu lub odmawia jego udzielenia, zawiadamiając o tym niezwłocznie wnioskodawcę.

2. Zawiadomienie o odmowie udzielenia kredytu zawiera uzasadnienie.

3. Zawiadamiając o przyznaniu kredytu, Bank określa termin zawarcia umowy kredytu, nie dłuższy niż trzy miesiące od dnia podjęcia decyzji o przyznaniu kredytu.

4. Gmina, przed zawarciem umowy kredytu, jest obowiązana złożyć w Banku aktualną uchwałę budżetową.

5. Zabezpieczeniem, o którym mowa w § 14 ust. 3 pkt 6, może być weksel in blanco z deklaracją wekslową lub hipoteka na nieruchomości stanowiącej własność gminy.

§ 17. 1. Okres spłaty kredytu udzielonego na realizację komunalnej infrastruktury technicznej nie może przekroczyć 15 lat.

2. Okres wypłaty kredytu udzielanego na realizację komunalnej infrastruktury technicznej nie może być dłuższy niż 24 miesiące, licząc od dnia zawarcia umowy kredytu. W przypadkach niezawinionego przez kredytobiorcę opóźnienia w realizacji inwestycji Bank może, na wniosek kredytobiorcy, wydłużyć ten okres, nie dłużej jednak niż o 12 miesięcy.

3. Kredyt jest uruchamiany po udokumentowaniu zaangażowania środków własnych kredytobiorcy, w wysokości co najmniej 25 % planowanego kosztu realizacji komunalnej infrastruktury technicznej, oraz po ustanowieniu zabezpieczenia spłaty kredytu.

§ 18. Stopa oprocentowania kredytu wynosi 0%.

Rozdział 4

Zasady i tryb udzielania pożyczek

§ 19. 1. Pożyczka może być udzielona bankowi prowadzącemu kasę mieszkaniową w celu zapewnienia bieżącej płynności płatniczej w zakresie związanym z działalnością kasy.

2. Wniosek o udzielenie pożyczki jest składany w Banku. Wniosek powinien zawierać:

- 1) informację o sytuacji ekonomiczno-finansowej banku, w tym w szczególności prowadzonej przez ten bank kasy mieszkaniowej;
- 2) szczegółowe uzasadnienie wysokości wnioskowanej pożyczki.

3. Do wniosku, o którym mowa w ust. 2, należy dołączyć:

- 1) dokumenty regulujące działalność kasy mieszkaniowej;
- 2) aktualne sprawozdanie finansowe z działalności kasy mieszkaniowej.

4. Wniosek podlega rejestracji, a następnie ocenie Banku w zakresie:

- 1) zdolności kredytowej wnioskodawcy;
- 2) zasadności udzielenia pożyczki.

§ 20. Bank udziela pożyczki bądź odmawia jej udzielenia w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty rejestracji wniosku. O odmowie udzielenia pożyczki Bank niezwłocznie zawiadamia wnioskodawcę.

§ 21. 1. Warunkiem udzielenia pożyczki jest ustanowienie zabezpieczenia jej spłaty.

2. Stopa oprocentowania pożyczki jest zmienna, ustalana przez Bank w wysokości do 50% stopy redyskonta weksli w Narodowym Banku Polskim w stosunku rocznym, nie niższej jednak niż najniższa stopa oprocentowania kredytów udzielanych przez kasę mieszkaniową.

3. Warunki spłaty pożyczki ustala Bank w umowie pożyczki.

4. Spłata pożyczki wraz z odsetkami następuje w ratach miesięcznych lub kwartalnych.

Rozdział 5

Właściwości energetyczne budynków finansowanych przy udziale kredytu ze środków Funduszu

§ 22. Ustala się następujące szczególne wymagania w zakresie właściwości energetycznych budynków budowanych, odbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych lub adaptowanych przy wykorzystaniu środków z Funduszu:

- 1)** wartość wskaźnika E określającego obliczeniowe zapotrzebowanie na energię końcową (ciepło) do ogrzewania budynku w sezonie grzewczym, wyznaczonego zgodnie z Polską Normą dotyczącą obliczania sezonowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania budynków mieszkalnych powinna być mniejsza co najmniej o 15% od wartości granicznej E_0 , określonej w przepisach techniczno-budowlanych;
- 2)** centralna instalacja ciepłej wody, zasilana w ciepło z sieci ciepłej, powinna spełniać następujące warunki:
 - a)** materiał przewodów instalacji ciepłej wody powinien być dobrany do jej właściwości tak, aby nie występowała korozja ani odkładanie się trwałych osadów na ściankach przewodów,
 - b)** przewody instalacji ciepłej wody, w których jest utrzymywana cyrkulacja, powinny mieć trwałą izolację termiczną o oporze cieplnym nie mniejszym niż 0,5 (m²K)/W,
 - c)** mieszkania o powierzchni do 44 m² należy zasilać tylko z jednego pionu ciepłej wody użytkowej na mieszkanie.

Rozdział 6

Wymagania dotyczące minimalnych powierzchni oraz wyposażenia technicznego mieszkań finansowanych przy udziale kredytu ze środków Funduszu

§ 23. 1. Minimalne powierzchnie użytkowe mieszkań budowanych, odbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych lub adaptowanych przy udziale środków Funduszu, oddawanych do zasiedlenia przez określoną liczbę osób, ustala się według tabeli stanowiącej załącznik nr 2 do rozporządzenia, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Bank może udzielić kredytu na realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego obejmującego mieszkania o mniejszej powierzchni użytkowej przeznaczone dla większej liczby osób w gospodarstwie domowym niż określona w tabeli, o której mowa w ust. 1. Prawdliwość przyjętych wymagań podlega wówczas ocenie przy rozpatrywaniu wniosku kredytowego.

3. W budynku należy przewidzieć dla każdego mieszkania po jednym pomieszczeniu służącym do przechowywania żywności, ubrań i innych przedmiotów, a na każdej klatce schodowej powierzchnię na przechowywanie wózków dziecięcych.

§ 24. Wyposażenie techniczne mieszkań powinno spełniać następujące warunki dodatkowe w stosunku do określonych w przepisach techniczno-budowlanych:

- 1) w łazience należy zainstalować wannę lub kabinę natryskową oraz umywalkę, a w mieszkaniach bez wydzielonego ustępu - miskę ustępową,
- 2) w pomieszczeniu kuchennym należy zainstalować zlewozmywak oraz kuchenkę gazową czteropaleniskową z piekarnikiem lub równoważną użytkową kuchenkę elektryczną.

Rozdział 7

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 25. Do udzielania kredytów na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane objęte wnioskami wstępnymi złożonymi przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia lub po jego wejściu, jednak nie później niż do dnia 30 września 2008 r., realizowane w:

- 1) gminach sąsiadujących z miastami będącymi siedzibą wojewody lub sejmiku województwa,
 - 2) miastach na prawach powiatu,
 - 3) miastach liczących powyżej 50 tys. mieszkańców w dniu 31 grudnia roku poprzedzającego rok składania wniosków wstępnych, według danych Głównego Urzędu Statystycznego,
 - 4) miastach, które z dniem 31 grudnia 1998 r. przestały być siedzibami wojewodów
- stosuje się wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego określony przez właściwego wojewodę dla miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa.

§ 26. Dla przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych objętych wnioskami wstępnymi złożonymi przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia lub po jego wejściu, jednak nie później niż do dnia 30 września 2008 r., w przypadkach związanych z wyjątkowymi utrudnieniami i ograniczeniami dla prowadzenia przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w tym ograniczeniami wynikającymi z ochrony zabytków i sytuacji na lokalnym rynku budowlanym, Bank może dopuścić koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego przekraczający wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, będący podstawą określenia wysokości czynszu za najem lokali mieszkalnych, obowiązującego w dniu złożenia wniosku o udzielenie kredytu na obszarze, na którym jest realizowane przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane.

§ 27. Do przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych objętych wnioskami wstępnymi złożonymi od dnia 1 sierpnia 2007 r. do dnia 30 września 2007 r. stosuje się § 6 ust. 13 i 16 niniejszego rozporządzenia.

§ 28. Do kredytów udzielonych przed wejściem w życie niniejszego rozporządzenia stosuje się § 10 ust. 1 i § 17 ust. 2 niniejszego rozporządzenia.

§ 29. Do przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, objętych wnioskami wstępnymi złożonymi przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia, stosuje się § 23 ust. 3 niniejszego rozporządzenia.

§ 30. Do oceny punktowej, o której mowa w § 6 ust. 5 rozporządzenia, wniosków wstępnych złożonych od dnia 1 sierpnia do dnia 30 września 2008 r., stosuje się kryterium I. 5 w brzmieniu określonym w załączniku nr 3 do niniejszego rozporządzenia.

§ 31. Traci moc rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 lipca 2000 r. w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków (Dz. U. nr 62, poz. 719, z późn. zm.⁵⁾).

§ 32. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

⁵⁾ Zmiany wymienionego rozporządzenia zostały ogłoszone w Dz. U. z 2001 r. Nr 116, poz. 1234, Nr 154, poz. 1806 oraz z 2004 r. Nr 86, poz. 803.

Załączniki do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 2007 r. (nr ..., poz. ...)**Załącznik nr 1****KRYTERIA OCENY PUNKTOWEJ WNIOSKÓW WSTĘPNYCH¹⁾****I. Ocena planowanego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego**

Lp.	Nazwa kryterium	Definicja (i norma) kryterium	Ocena (w punktach)
1	2	3	4
I.1	Działania na rzecz integracji osób niepełnosprawnych	Wnioskodawca jest stroną porozumienia z gminą lub organizacją działającą na rzecz osób niepełnosprawnych, w którym wnioskodawca zobowiązuje się do wynajęcia wskazanej przez gminę lub taką organizację osobie niepełnosprawnej mieszkania dostosowanego do jej potrzeb, wybudowanego ze środków kredytu	10,00
I.2	Wskaźnik powierzchniowy budynku	Stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni całkowitej netto budynku jest wyższy niż 0,70	10,00
I.3	Wielkość przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego	Przedsięwzięcie obejmuje co najmniej 20 lokali mieszkalnych finansowanych z udziałem kredytu ze środków Funduszu	10,00
I.4	Struktura własności budynku	Powierzchnia lokali mieszkalnych finansowanych z udziałem kredytu ze środków Funduszu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do tych lokali oraz powierzchnią lokali użytkowych i pomieszczeń im przynależnych, jeżeli stanowiąc będą własność wnioskodawcy, finansowaną ze środków wnioskodawcy i przeznaczoną na wynajem, stanowi 100 % powierzchni inwestycji	10,00
I.5	Koszty budowy	Stosunek kosztu całkowitego przedsięwzięcia finansowanego ze środków Funduszu (w przeliczeniu na 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych finansowanych ze środków Funduszu) do wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m ² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, obowiązującego na obszarze, na którym zlokalizowane będzie	$(x-100\%)/(80\%-100\%) * 20$

		przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane (x w %, 0 pkt, jeżeli x jest równy bądź wyższy od 100 %)	
--	--	---	--

¹⁾ Ocenę wyrażoną w punktach oraz wskaźniki wykorzystywane do jej obliczenia zaokrągla się do dwóch miejsc po przecinku.

II. Polityka w zakresie rozwoju lokalnego i regionalnego

Lp.	Nazwa kryterium	Definicja (i norma) kryterium	Ocena (w punktach)
1	2	3	4
II.1	Deficyt mieszkań w gminie	Wskaźnik liczby lokali mieszkalnych w gminie w przeliczeniu na 1000 mieszkańców jest niższy od średniej wartości wskaźnika dla danej kategorii wielkościowej gmin wg danych GUS - stan na koniec roku poprzedzającego rok składania wniosku ²⁾	5,00
II.2	Udział mieszkaniowego zasobu gminy ³⁾ oraz mieszkań w zasobach towarzystw budownictwa społecznego, współfinansowanych przez Fundusz, w zasobach mieszkaniowych w gminie ogółem	Wskaźnik udziału czynszowych zasobów komunalnych i zasobów towarzystw budownictwa społecznego, współfinansowanych przez Fundusz, w gminie jest niższy od średniej wartości wskaźnika dla danej kategorii wielkościowej gmin według danych GUS - stan na koniec roku poprzedzającego rok składania wniosku	10,00
II.3	Zapotrzebowanie na mieszkania finansowane z udziałem środków Funduszu	Istnieje ryzyko pojawienia się pustostanów w lokalach mieszkalnych finansowanych z udziałem kredytu ze środków Funduszu w gminie, na terenie której planowane jest przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane, oceniane na podstawie opinii eksperckiej ⁴⁾	Jeżeli ryzyko jest niskie 20,00, jeżeli ryzyko jest średnie 10,00, jeżeli wysokie 0,00
II.4	Adaptacja lub przebudowa istniejących budynków	Przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane polega na adaptacji lub przebudowie istniejących budynków	10,00
II.5	Sposób kwalifikacji najemców mieszkań	Wnioskodawca dopuszcza wynajmowanie mieszkań najemcom spoza gminy, co potwierdzone jest brakiem ograniczeń w statucie lub umowie spółki lub w regulaminie wynajmowania mieszkań	5,00

²⁾ Uwzględnia się następujące kategorie wielkości gmin: do 10,0 tys. mieszkańców, od 10,0 do 49,9 tys., od 50,0 do 199,9 tys., powyżej 200,0 tys. mieszkańców.

³⁾ Przez mieszkaniowy zasób gminy rozumie się mieszkania stanowiące własność gminy przeznaczone na wynajem osobom fizycznym.

⁴⁾ Opinię opracowuje Bank na podstawie informacji o inwestycjach w gminie kredytowanych z udziałem środków Funduszu oraz o sytuacji społeczno-gospodarczej w gminie i regionie, ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji na rynku pracy.

III. Kryteria kredytowe

Lp.	Nazwa kryterium	Definicja (i norma) kryterium	Ocena (w punktach)
1	2	3	4
III.1	Udział kredytu w finansowaniu przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego	Wskaźnik udziału kredytu w wartości przedsięwzięcia (x w %)	$(70\% - x) * 200$
III. 2	Wskaźnik pierwszej spłaty	Wskaźnik pierwszej spłaty (x w %). Ocenę kryterium określa się dla wskaźnika pierwszej spłaty na poziomie od 0,30 do 0,38 kwoty udzielonego kredytu	$(x - 0,3\%) * 20000$
III. 3	Współpraca wnioskodawcy z Bankiem w zakresie zawartych umów kredytu w okresie 12 miesięcy poprzedzających ostateczny termin złożenia wniosku wstępnego	Nie odnotowano przeterminowanych należności z tytułu spłaty kredytów (za przeterminowaną uznaje się każdą należność powyżej 10 zł, która nie wpłynęła do 4. dnia po terminie wyznaczonym w umowie)	5,00
		Odnotowano terminowe wywiązywanie się z warunków umów w zakresie sprawozdawczości i ubezpieczeń	5,00
III. 4	Terminowość realizacji przedsięwzięć w okresie 24 miesięcy poprzedzających ostateczny termin złożenia wniosku wstępnego	Wszystkie wnioski o udzielenie promesy lub udzielenie kredytu zostały złożone w terminie określonym odpowiednio w § 6 ust. 13 bądź w § 6 ust. 16, przy czym nie uwzględnia się rezygnacji z przyznaných kwalifikacji/promes złożonych w Banku w terminie do 30 dni od daty zawiadomienia o kwalifikacji/pryznaniu promesy	5,00
		Wszystkie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane zostały zakończone w terminie wynikającym z umowy kredytu	5,00

Załącznik nr 2**MINIMALNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ ODDAWANYCH W
NAJEM GOSPODARSTWOM DOMOWYM O OKREŚLONEJ LICZBIE OSÓB**

Liczba osób w gospodarstwie domowym	Minimalna powierzchnia użytkowa, jaką powinno posiadać mieszkanie oddawane w najem liczbie osób określonej w kolumnie 1
1	2
1	25 m ²
2	32 m ²
3	44 m ²
4	52 m ²
5	63 m ²
6 i więcej	69 m ²

Załącznik nr 3

Lp.	Nazwa kryterium	Definicja (i norma) kryterium	Ocena (w punktach) ¹⁾
1.5	Koszty budowy	Stosunek kosztu całkowitego przedsięwzięcia finansowanego ze środków Funduszu (w przeliczeniu na 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych finansowanych ze środków Funduszu) do wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m ² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, obowiązującego, z zastrzeżeniem § 25 rozporządzenia, na obszarze, na którym zlokalizowane będzie przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane (x w %, 0 pkt, jeżeli x jest równy bądź wyższy od 100 %)	$(x-100\%)/(80\%-100\%) * 20$

¹⁾ Ocenę wyrażoną w punktach oraz wskaźniki wykorzystywane do jej obliczenia zaokrągla się do dwóch miejsc po przecinku.

UZASADNIENIE

Na podstawie art. 15 ustawy z dnia 18 października 2006 r. o zmianie i uchyleniu niektórych upoważnień do wydawania aktów wykonawczych (Dz. U. nr 220, poz. 1600) uległa zmianie ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 z późn. zm.). Zmiany polegały na uszczegółowieniu i uzupełnieniu, przede wszystkim o wytyczne, upoważnień ustawowych do wydania aktów wykonawczych. Zgodnie z nową treścią¹ art. 19 ust. 4 ustawy o niektórych formach (...) „Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) wysokość oprocentowania kredytów i pożyczek ze środków Funduszu,
- 2) rodzaje dokumentów składanych przez wnioskodawców,
- 3) warunki i tryb udzielania kredytów i pożyczek ze środków Funduszu oraz ich spłaty, tak aby zapewnić wybór przedsięwzięcia o najwyższej użyteczności społecznej, sprawność udzielania kredytów i pożyczek oraz racjonalne wykorzystanie środków Funduszu,
- 4) wymagania, jakie powinny spełniać lokale i budynki budowane, odbudowywane, rozbudowywane i przebudowywane lub adaptowane przy wykorzystaniu kredytu ze środków Funduszu w zakresie:
 - a) właściwości energetycznych budynków,
 - b) minimalnych powierzchni mieszkań przeznaczonych do zasiedlenia przez określoną liczbę osób,
 - c) wyposażenia technicznego budynków i mieszkań- względniając racjonalne zużycie energii oraz powszechnie uznawane standardy mieszkaniowe”.

Zmiany w porównaniu z poprzednim stanem prawnym dotyczyły jedynie wytycznych, którymi powinna się kierować Rada Ministrów wydając rozporządzenie. Ponadto, zgodnie z art. 44 ustawy z dnia 18 października, dotychczasowe przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 19 ust. 4 ustawy o niektórych formach (...) zachowują moc do czasu wydania przepisów wykonawczych, nie dłużej jednak niż przez 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 18 października, czyli do końca 2007 r. W związku z tym Rada Ministrów powinna wydać nowe rozporządzenie obowiązujące najpóźniej od 1 stycznia 2008 r.

Ponieważ nowe wytyczne w upoważnieniu ustawowym nie spowodowały konieczności istotnej zmiany treści dotychczas obowiązujących przepisów wykonawczych, nowy projekt zasadniczo bazuje na rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 4 lipca 2000 r. w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków (Dz. U. nr 62, poz. 719 z późn. zm.). Wprowadzono głównie zmiany techniczne polegające na uporządkowaniu numeracji rozdziałów i artykułów. Zmiany merytoryczne dotyczą jedynie następujących artykułów projektowanego rozporządzenia:

§ 6 ust. 13 i 16

Zmiana powyższych przepisów polegająca na zniesieniu terminów na składanie poszczególnych dokumentów w ramach procedury inwestycyjno-kredytowej i pozostawienie

¹ Podkreślono zmiany w stosunku do brzmienia poprzedniego.

decyzji w tym zakresie Bankowi Gospodarstwa Krajowego jest wynikiem wielu wystąpień w tym zakresie kierowanych do Ministra Budownictwa przez kredytobiorców i sam Bank.

Wielu wnioskodawców występuje do BGK z prośbą o przedłużanie terminów na składanie poszczególnych wniosków, motywując to głównie przewlekłością procedur administracyjnych związanych z wydawaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, uzyskiwaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, przeprowadzaniem procedur zamówień publicznych itp. W 2006 roku wystąpienia wnioskodawców o przedłużanie terminów było jedną z najważniejszych przyczyn niższego wykonania planu finansowego KFM. Ogółem zgłoszono 13 takich wniosków na łączną kwotę 55 757 tys. zł.

Do tej pory Bank mógł przedłużać terminy na składanie wniosku o promesę i o udzielenie kredytu o 3 miesiące, jednak często ten okres był niewystarczający dla wnioskodawców na przeprowadzenie wszystkich niezbędnych formalności i uzyskanie potrzebnych dokumentów. W związku z tym, projektodawca postanowił zaproponować zniesienie tych terminów. Jednocześnie jednak pozostawiono bez zmian § 3 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia, który stanowi, że rozpoczęcie budowy ma nastąpić nie później niż w ciągu 2 lat od dnia złożenia wniosku wstępnego. Wydaje się, że ten zapis jest wystarczający, aby odpowiednio dyscyplinować kredytobiorców i zapewnić sprawną realizację fazy przygotowawczej inwestycji budowlanej.

§ 8 ust. 4 pkt 4 i 5

Wprowadzenie nowego pkt 5 w § 8 ust. 4 jest motywowane zapewnieniem większej przejrzystości legislacyjnej przepisu. Dodatkowo wprowadzono w zmienianym przepisie odniesienie do dwóch przepisów przejściowych (art. 25 i 26) obowiązujących w 2007 i 2008 roku.

§ 10 ust. 1

Zgodnie z dotychczas obowiązującym rozporządzeniem, okres wypłaty kredytu nie może być dłuższy niż 24 miesiące, licząc od dnia zawarcia umowy kredytu. Obecne rozwiązanie sprawdzało się dość dobrze i stanowiło czynnik dyscyplinujący dla inwestorów prowadzących przedsięwzięcia budowlane. Jednak w jednostkowych sytuacjach zdarzało się, że inwestorzy, bez własnej winy, nie byli w stanie zakończyć procesu inwestycyjnego w ciągu dwóch lat od podpisania umowy kredytowej i stawali w obliczu poważnych trudności finansowych związanych z niedokończoną inwestycją, której nie można było dalej kredytować ze środków KFM. Trudności te związane są np. z niesolidnością głównego wykonawcy, czy dużą skalą i szczególnym stopniem skomplikowania budowy. Postuluje się w związku z tym umożliwienie decydowania, w szczególnie uzasadnionych wypadkach, przez Bank o wydłużeniu o maksymalnie 12 miesięcy okresu wypłaty kredytu, który umożliwiłby zakończenie rozpoczętych inwestycji, nie naruszałby kondycji finansowej inwestorów, pozwalającej na spłatę zobowiązań oraz umożliwiłby przyszłym najemcom zasiedlenie mieszkań, na które często wpłacili partycypację w wysokości 30% kosztów inwestycji.

§ 17 ust. 1 i 2 oraz § 18

Zwiększenie preferencyjności warunków udzielania kredytów dla samorządów gminnych na realizację infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu jest spowodowane koniecznością realizacji wniosków Najwyższej Izby Kontroli skierowanych do

Ministra Budownictwa, zawartych w wystąpieniu pokontrolnym z dnia 29 sierpnia 2007 r. dotyczącym kontroli tworzenia i wdrażania polityki mieszkaniowej państwa, w ramach kontroli realizacji przez gminy zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. NIK wskazywał na niewielkie zainteresowanie gmin kredytami udzielanymi na obecnych warunkach. W 2004 roku BGK udzielił jedynie 6 takich kredytów, w 2005 – 4 kredyty, w 2006 roku – 4 kredyty, jednak w tym roku nie wpłynął do BGK żaden nowy wniosek o kredyt na realizację infrastruktury technicznej i w 2007 r. z uwagi na brak zainteresowania nie przewiduje się udzielania tego typu kredytów.

W celu zwiększenia atrakcyjności kredytu dla gmin i stymulowania w ten sposób podaży uzbrojonych gruntów, co ma bezpośredni wpływ na zwiększenie efektów budownictwa mieszkaniowego, zaproponowano w projekcie rozporządzenia następujące rozwiązania:

- rezygnacja z oprocentowania kredytu (obecnie stopa procentowa wynosi 50% stopy redyskontowej weksli, jednak nie mniej niż 3,5% rocznie),
- wydłużenie maksymalnego okresu spłaty kredytu do 15 lat (obecnie 7 lat),
- wprowadzenie (analogicznie do rozwiązań zaproponowanych w § 10 ust. 1) możliwości wydłużenia okresu wypłaty kredytu.

§ 23 ust. 3

Zgodnie z dotychczas obowiązującym rozporządzeniem, w każdym budynku realizowanym ze środków KFM należy przewidzieć jedno pomieszczenie gospodarcze dla każdego mieszkania. Zapis ten wzbudził pewne wątpliwości interpretacyjne, związane z definicją pojęcia „pomieszczenie gospodarcze” zawartą w *rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75, poz. 690 z późn. zm.)*. Zgodnie z § 3 pkt 13 tego rozporządzenia, pomieszczenie gospodarcze powinno znajdować się poza mieszkaniem. Tymczasem, ze względów funkcjonalnych i ekonomicznych, w wielu wypadkach racjonalne okazuje się umieszczenie takich pomieszczeń w obrysach mieszkań. Budzi to jednak wątpliwości w kontekście rozporządzenia MI z dnia 12 kwietnia 2002 r. Dla wyjaśnienia sytuacji postanowiono zastąpić określenie „pomieszczenie gospodarcze” określeniem „pomieszczenie służące do przechowywania ubrań, żywności i innych przedmiotów”, które w pełni oddaje funkcje gospodarcze przedmiotowego pomieszczenia, a nie odwołuje się do definicji „pomieszczenia gospodarczego w *rozporządzeniu MI z dnia 12 kwietnia 2002 r.*

§ 25 i § 26

Ważnym problemem, poruszonym w wystąpieniach do Ministerstwa Budownictwa przez wielu inwestorów społecznego budownictwa czynszowego, jest kwestia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia.

Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych jest ustalany, zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 12 *ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 r., nr 69, poz. 626)*, przez wojewodów. Ustalając wskaźnik wojewodowie powinni wziąć pod uwagę przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych:

- a) dla województwa, z wyłączeniem miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa,
- b) dla miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa,

- na okres 6 miesięcy, na podstawie aktualnych danych urzędu statystycznego, opracowanych według powiatów, oraz własnych analiz.

Powyższe zasady obowiązują od II kwartału 2005 roku, wcześniej wskaźniki były ustalane dla poszczególnych powiatów. Resort budownictwa monitorując sytuację zaobserwował, że zmiana zasad ustalania wskaźników spowodowała, iż w niektórych powiatach wskaźnik znacząco się obniżył, często o ponad 400 zł. Dodatkowo, w wyniku polepszenia koniunktury w budownictwie mieszkaniowym, wzrosły ceny wykonawstwa budowlanego. Wiele towarzystw nie jest w stanie uzyskać w przetargach cen, gwarantujących nieprzekraczanie limitów ograniczających koszty. Sytuacja ta dotknęła przede wszystkim niektóre większe miasta oraz gminy sąsiadujące ze stolicami województw. Spowodowało to, że towarzystwa działające na tych obszarach mają trudności z uzyskaniem kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Wynika to z przepisu § 8 ust. 4 pkt 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 lipca 2000 r., który stanowi, że koszt budowy 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego objętego przedsięwzięciem inwestycyjno-budowlanym nie może przekraczać wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku, obowiązującego w dniu złożenia wniosku o udzielenie kredytu. Regulacja na miała na celu ograniczenie kosztów budownictwa społecznego i uczynienie go przez to dostępnym dla gospodarstw domowych o przeciętnych dochodach. Towarzystwa składają jednak wnioski wstępne o kwalifikację do uzyskania promesy, lub o promesę udzielenia kredytu wiele miesięcy przed złożeniem wniosku o udzielenie kredytu. Jeżeli w tym okresie wskaźnik gwałtownie się obniża lub rosną ceny robót budowlanych, towarzystwa nie są w stanie spełnić wymagań rozporządzenia i uzyskać kredytu, pomimo otrzymanej kwalifikacji.

Rozwiązanie powyższego problemu nie jest jednak możliwe jedynie poprzez podwyższenie przez wojewodów wskaźnika do poziomu, umożliwiającego towarzystwom budownictwa społecznego realizację inwestycji. Trzeba bowiem pamiętać, że wskaźnik ten nie jest ustalany jedynie dla potrzeb kredytowania budownictwa społecznego. Jego główną funkcją jest ochrona lokatorów mieszkań na wynajem przed dowolnym podwyższaniem czynszu przez właścicieli. Zgodnie z art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów (...) właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Podwyżka, w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu przekroczy w skali roku 3 % wartości odtworzeniowej lokalu, może nastąpić tylko w uzasadnionych przypadkach. Wysokość wskaźnika przeliczeniowego wpływa więc bezpośrednio na sytuację najemców. Wyższy wskaźnik przeliczeniowy zwiększa swobodę właścicieli w zakresie dowolnego podnoszenia czynszu i przez to pogarsza sytuację lokatorów.

Także lokatorzy mieszkań w zasobach towarzystw budownictwa społecznego są zainteresowani jak najniższą wysokością wskaźnika odtworzeniowego. Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, czynsz w zasobach towarzystw nie może być wyższy w skali roku niż 4% wartości odtworzeniowej lokalu. W przypadku tych najemców podwyższenie wskaźnika przez wojewodę mogłoby skutkować podwyższeniem i tak stosunkowo wysokich czynszów. Na przykład miesięczny czynsz za mieszkanie o powierzchni 60 m² przy podwyższeniu wskaźnika przeliczeniowego o 400 zł mógłby wzrosnąć o 80 zł.

W związku z tym, uznano, że celowe jest wprowadzenie do projektowanego rozporządzenia takiego zapisu, który będzie umożliwiał kontynuowanie działalności inwestycyjnej

towarzystw i spółdzielni mieszkaniowych realizujących swoje przedsięwzięcia na terenach większych miast i gmin sąsiadujących ze stolicami województw – bez jednoczesnego naruszania zasad ustalania wskaźników przeliczeniowych i wprowadzania rozwiązań prowadzących do ich podwyższenia.

Dodatkowo w latach 2007 i 2008, rozszerzono możliwość dopuszczania przez Bank Gospodarstwa Krajowego wyższego kosztu budowy w przypadkach związanych z wyjątkowymi utrudnieniami i ograniczeniami dla prowadzenia przedsięwzięć. Do tej pory Bank mógł dopuścić podwyższenie tego kosztu jedynie „nieznacznie”, a wśród przykładowych okoliczności uzasadniających taką decyzję wskazano jedynie ochronę zabytków. Według propozycji Ministerstwa Budownictwa, także przyczyny ekonomiczne będą mogły upoważniać bank do podjęcia decyzji o pozwoleniu na przekroczenie limitu kosztu. Będzie to możliwe na przykład w miastach doświadczających szczególnie intensywnego boomu budowlanego, którego nie są w stanie odzwierciedlić wartości wskaźników, które bazują na danych historycznych i często nie odzwierciedlają aktualnego stanu rynku. Dotyczy to na przykład największych aglomeracji, w których wzrost cen jest szczególnie widoczny (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Trójmiasto), a także miejscowości turystycznych, atrakcyjnych dla inwestorów budowlanych (np. Zakopane, Kołobrzeg).

Problemy z zachowaniem obowiązującego limitu kosztów inwestycji dotyczą głównie gmin sąsiadujących ze stolicami wojewódzkimi, a także większych miast, które doświadczają ożywienia w budownictwie powodującego, że wykonawcy żądają coraz wyższych cen za wykonywane prace budowlane. Zaproponowane rozwiązania umożliwiają przejściowe stosowanie w:

- gminach sąsiadujących z miastami będącymi siedzibą wojewody lub sejmiku województwa;
 - miastach na prawach powiatu;
 - miastach liczących powyżej 50 tys. mieszkańców;
 - miastach, które z dniem 31 grudnia 1998 r. przestały być siedzibami wojewodów;
- wskaźników, w wysokości ustalonej przez wojewodów dla stolic wojewódzkich.

Wymienione w projekcie gminy i miasta będą cieszyły się również większą preferencją przy ocenie wniosków wstępnych. W 2008 r. przy obliczaniu punktów w kryterium I.5 (Koszt budowy) w stosunku do towarzystw i spółdzielni realizujących przedsięwzięcia na terenie wskazanych miast i gmin będzie stosowany wskaźnik ustalany przez wojewodów dla miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa (zmodyfikowane kryterium I.5, odwołujące się do § 25, umieszczono w zał. nr 3, dla zachowania przejrzystości przepisów).

Należy jednocześnie podkreślić, że zmiany wprowadzone w niniejszym rozporządzeniu nie będą miały konsekwencji dla wysokości czynszów w lokalach TBS-owskich, które są, zgodnie z ustawą o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustalone na maksymalnym poziomie 4% wskaźnika odtworzeniowego. Ponadto, dla towarzystw realizujących inwestycje w wymienionych miastach i gminach ciągle obowiązuje wskaźnik ograniczający czynsz w takiej wysokości jak dla terenów poza stolicami województw. Jest to niewątpliwie czynnik dodatkowo ograniczający powiększanie kosztów w budownictwie TBS-owskim. Towarzystwa bowiem muszą kalkulować koszt na takim poziomie, aby późniejsze czynsze, ustalone na poziomie uwzględniającym możliwości lokatorów, pokrywały spłaty kredytu z KFM i koszty eksploatacji budynków.

Ponadto, należy wyraźnie podkreślić, że przepisy przedłożonego rozporządzenia nie naruszają w żaden sposób obowiązujących przepisów regulujących procedury inwestycyjno-budowlane, w szczególności nie są sprzeczne z przepisami dotyczącymi racjonalnego gospodarowania przestrzenią. Obecnie o przeznaczeniu danych terenów pod budownictwo mieszkaniowe rozstrzygają organy samorządu gminnego w uchwalonych planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego lub w wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Jeżeli gminy posiadają tereny przeznaczone pod takie inwestycje, to z punktu widzenia celów polityki mieszkaniowej pożądanym byłoby, żeby powstawały na nich mieszkania nie tylko własnościowe (realizowane przez deweloperów) ale także na wynajem (realizowane między innymi przez towarzystwa budownictwa społecznego i spółdzielnie mieszkaniowe). W opracowaniach międzynarodowych instytucji zajmujących się problematyką mieszkaniową często podkreśla się konieczność stworzenia „mieszanki społecznej” (*social mix*) w celu uniknięcia segregacji przestrzennej i społecznej, związanej m.in. z powstawaniem „lepszych” i „gorszych” dzielnic na danym obszarze. Ponieważ deweloperów nie obowiązują wskaźniki ograniczające koszty inwestycji, mogą osiągnąć na danym lokalnym rynku pozycję monopolistyczną, co byłoby niekorzystne zarówno ze względów społecznych, jak i ekonomicznych.

Należy ponadto zwrócić uwagę, że budownictwo TBS-owskie realizowane jest na obszarach miejskich, więc w tym wypadku nie zachodzi obawa „rozlewania się miast”. Ponadto jest to budownictwo wielorodzinne, a więc przy mniejszym wykorzystaniu terenu zostaną zaspokojone potrzeby mieszkaniowe większej liczby osób.

Powyższe rozwiązania wprowadzono przejściowo na lata 2007 i 2008. Jest to motywowane obecną dynamiczną sytuacją na rynku budowlanym i gwałtownym wzrostem cen, za którym nie nadążają zmiany wskaźników przeliczeniowych. Ministerstwo Budownictwa ma nadzieję, że w najbliższym czasie sytuacja na rynku się zmieni i wskaźniki będą precyzyjnie oddawać realia rynkowe i nie będą stanowiły przeszkody w realizacji inwestycji. Stąd ograniczenie czasowe obowiązywania powyższych przepisów i ich przejściowy charakter.

§ 27- § 30

Powyższe przepisy przejściowe dotyczą przedsięwzięć, na które wnioski wstępne zostały złożone w okresie obowiązywania dotychczasowego rozporządzenia, jednak szczegółowe rozwiązania (terminy składania wniosków o promesę i o udzielenie kredytu, okres wypłaty kredytu, definicja pomieszczenia gospodarczego) będą obowiązywać w postaci uregulowanej w niniejszym rozporządzeniu. Jest to dopuszczalne, ponieważ zmiany te działają na korzyść wnioskodawców.

Do prac nad projektem ww. rozporządzenia nie zostały zgłoszone podmioty zainteresowane tymi pracami w trybie przepisów *ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414)*.

Projekt rozporządzenia nie podlega procedurze notyfikacji aktów prawnych, o których mowa w przepisach *rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. Nr 169, poz. 2039 oraz z 2004 r. Nr 65, poz. 597)*, gdyż nie zawiera przepisów technicznych.

OCENA SKUTKÓW REGULACJI (OSR)

Projektowane rozporządzenie w dużej mierze jest kontynuacją obowiązującego obecnie rozporządzenia *Rady Ministrów z dnia 4 lipca 2000 r. w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków (Dz. U. nr 62, poz. 719 z późn. zm.)*. Poniżej wykazano wpływ regulacji zmieniających treść dotychczas obowiązującego rozporządzenia.

1. Wskazanie podmiotów na które oddziałuje akt normatywny.

Przepisy zawarte w projekcie bezpośrednio oddziałują na towarzystwa budownictwa społecznego i spółdzielnie mieszkaniowe, zwiększając ich możliwości inwestycyjne. Szczególnie pozytywne skutki regulacji mogą odczuć towarzystwa i spółdzielnie prowadzące inwestycje budowlane na obszarach znajdujących się w gminach sąsiadujących ze stolicami wojewódzkimi, w miastach na prawach powiatu, w dawnych stolicach wojewódzkich, w miastach pow. 50 tys. mieszkańców, a także w miastach atrakcyjnych turystycznie. Przepisy wpływają także na Bank Gospodarstwa Krajowego, zwiększając zakres jego możliwości decyzyjnych związanych z wydłużaniem terminów na składanie wniosków, wydłużaniem okresu wypłaty kredytu i dopuszczaniem wyższych kosztów inwestycji.

Przepisy wprowadzają również zmiany istotne dla samorządów gminnych. Nowe warunki udzielania kredytów z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na tworzenie infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu powinny zwiększyć zainteresowanie gmin tą formą kredytowania działalności inwestycyjnej.

2. Wyniki przeprowadzonych konsultacji

Projekt zostanie skierowany do konsultacji z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, izbami gospodarczymi zrzeszającymi towarzystwa budownictwa społecznego, związkami rewizyjnymi spółdzielni mieszkaniowych, organizacjami zrzeszającymi samorządy terytorialne, a także podmiotami, którym przysługuje ustawowe prawo opiniowania projektów aktów normatywnych (związki zawodowe i organizacje pracodawców). Projekt zostanie też skierowany do zaopiniowania przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego. Wyniki przeprowadzonych konsultacji zostaną zamieszczone w OSR po ich zakończeniu.

3. Wpływ regulacji na:

a) sektor finansów publicznych, w tym budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego

Przyjęcie proponowanych przepisów nie wpłynie bezpośrednio na sektor finansów publicznych. Zwiększenie elastyczności przepisów rozporządzenia może doprowadzić do efektywniejszego wykorzystania środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, na który w dużej części składają się dotacje budżetowe oraz zaciągane i gwarantowane przez Skarb Państwa pożyczki z międzynarodowych instytucji finansowych. W 2006 roku plan finansowy Funduszu został zrealizowany jedynie w 83,81%, a wśród przyczyn niższego wykonania

BGK wymieniał, między innymi, wystąpienia wnioskodawców o przedłużanie terminów składania wniosków oraz wzrost kosztów powyżej wskaźnika wojewódzkiego.

W 2006 roku nie odnotowano również żadnych wniosków gmin o kredyt na budowę infrastruktury technicznej. Należy się spodziewać, że nowe warunki kredytowe zwiększa zainteresowanie gmin tą formą finansowania inwestycji infrastrukturalnych. Może to doprowadzić do poprawy kondycji budżetów lokalnych, a jednocześnie do zmiany struktury wydatków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

b) rynek pracy

Projektowane regulacje pozytywnie wpłyną na rynek pracy przez zwiększenie zatrudnienia w sektorze usług budowlanych i montażowych, a także przez zwiększenie zasobu mieszkań na wynajem niezbędnego do zwiększenia mobilności obywateli na rynku pracy.

c) konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorstw

Ze względu na techniczny charakter materii rozporządzenia, wejście w życie projektowanych zmian nie wpłynie bezpośrednio na konkurencyjność gospodarki.

Projektowane przepisy natomiast pozytywnie wpłyną na działalność podmiotów gospodarczych uprawnionych do kredytowania ze środków KFM przedsięwzięć inwestycyjnych w sferze budownictwa mieszkaniowego (towarzystwa budownictwa społecznego, spółdzielnie mieszkaniowe).

d) sytuację i rozwój regionalny

Wejście w życie projektowanego rozporządzenia przyczyni się do rozwoju obszarów, na których dotychczas były utrudnione inwestycje w zakresie społecznego budownictwa czynszowego z uwagi na obowiązujące wskaźniki przeliczeniowe. Dotyczy to głównie obszarów sąsiadujących ze stolicami wojewódzkimi, większych miast i miejscowości atrakcyjnych turystycznie.

Poprawa warunków finansowania gminnych inwestycji infrastrukturalnych przyczyni się również do zwiększenia efektów budownictwa mieszkaniowego, nie tylko w segmencie mieszkań społecznych, ale także mieszkań budowanych przez deweloperów.

4. Źródła finansowania

Źródłem finansowania inwestycji realizowanych przez TBS-y, spółdzielnie mieszkaniowe i samorządy terytorialne będzie Krajowy Fundusz Mieszkaniowy, zarządzany przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Fundusz jest zasilany środkami z budżetu państwa, a także pożyczkami międzynarodowych instytucji finansowych oraz spłatami wcześniej udzielonych kredytów.

5. Wstępna opinia o zgodności projektu z prawem Unii Europejskiej.

Materia projektu nie jest regulowana prawem Unii Europejskiej