



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
V kadencja  
Prezes Rady Ministrów  
RM 10-10-06

**Druk nr 393**

Warszawa, 6 marca 2006 r.

Pan  
Marek Jurek  
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 finansowym wsparciu rodzin  
w nabywaniu własnego mieszkania.**

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 Transportu i Budownictwa.

Z poważaniem

(-) Kazimierz Marcinkiewicz

## U S T A W A

**z dnia**

### **o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania**

#### Rozdział 1

#### Przepisy ogólne

Art. 1. Ustawa określa zasady stosowania dopłat do oprocentowania kredytów udzielanych na zakup lokalu mieszkalnego, budowę domu jednorodzinnego albo wniesienie wkładu budowlanego do spółdzielni mieszkaniowej.

Art. 2. Użyte w ustawie określenia oznaczają:

- 1) stopa WIBOR trzymiesięczny – roczną stopę procentową trzymiesięcznych pożyczek udzielonych w walucie polskiej na warszawskim rynku międzybankowym, notowaną przez agencję informacyjną, wskazaną w umowie między Bankiem Gospodarstwa Krajowego a bankiem udzielającym kredytu preferencyjnego;
- 2) dopłata – część należnych bankowi odsetek od kredytu preferencyjnego, pokrywaną ze źródeł określonych w art. 10 ust. 1 i 4;
- 3) kredyt preferencyjny – kredyt, do oprocentowania którego stosowane są dopłaty na zasadach określonych w ustawie;
- 4) osoba samotnie wychowująca dziecko – osobę, o której mowa w art. 6 ust. 5 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 14, poz. 176, z późn. zm.<sup>1)</sup>);
- 5) lokal mieszkalny – samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 zdanie 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zm.<sup>2)</sup>);

- 6) dom jednorodzinny – budynek mieszkalny, w którym znajduje się wyłącznie lokal mieszkalny;
- 7) średni wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych – średnią arytmetyczną dwóch ostatnio ogłoszonych wartości wskaźnika, o którym mowa w 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 31, poz. 266, z późn. zm.<sup>3)</sup>), obowiązujących dla gminy, na terenie której położony jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, na który ma być udzielony kredyt preferencyjny;
- 8) stopa procentowa – określoną w umowie kredytu preferencyjnego stopę oprocentowania kredytu preferencyjnego;
- 9) powierzchnia bazowa – powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, wynoszącą 50 m<sup>2</sup>;
- 10) stopa referencyjna – zmienną stopę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia wysokości dopłat do oprocentowania kredytów preferencyjnych, równą przeciętnej stopie WIBOR trzymiesięczny, obliczaną jako średnia arytmetyczna notowań w kwartale poprzedzającym dany kwartał, powiększoną o marżę wynoszącą 2 punkty procentowe;
- 11) Fundusz Dopłat – Fundusz Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. Nr 230, poz. 1922, z późn. zm.<sup>4)</sup>).

## Rozdział 2

### Zasady stosowania dopłat

Art. 3. 1. Dopłaty mogą być stosowane, jeżeli kredyt preferencyjny został udzielony na podstawie umowy zawartej przez:

- 1) oboje małżonków lub
- 2) osobę samotnie wychowującą przynajmniej jedno:
  - a) małoletnie dziecko,
  - b) dziecko, bez względu na jego wiek, na które, zgodnie z ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. Nr 228, poz. 2255, z późn. zm.<sup>5)</sup>) jest pobierany zasiłek pielęgnacyjny,
  - c) dziecko do ukończenia 25 lat uczące się w szkołach, w zakładach kształcenia nauczycieli oraz kolegiach pracowników służb społecznych, o których mowa w ustawie z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty (Dz. U. z 2004 r. Nr 256, poz. 2572, z późn. zm.<sup>6)</sup>), a także w szkołach wyższych, w rozumieniu ustawy z dnia 27 lipca 2005 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym (Dz. U. Nr 164, poz. 1365), oraz szkołach wyższych i wyższych seminariach duchownych, prowadzonych przez Kościół Katolicki, inne kościoły i związki wyznaniowe na podstawie przepisów o stosunku państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej oraz przepisów o stosunku państwa do innych kościołów i związków wyznaniowych.

2. Dopłat nie stosuje się, jeżeli którakolwiek z osób, o których mowa w ust. 1, jest lub była stroną innej umowy kredytu preferencyjnego.

Art. 4. 1. Dopłaty mogą być stosowane, jeżeli żadna z osób, o których mowa w art. 3 ust. 1, w dniu zawarcia umowy kredytu preferencyjnego nie jest:

- 1) właścicielem lub współwłaścicielem budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego;
- 2) osobą, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego;
- 3) osobą, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;

4) najemcą lokalu mieszkalnego.

2. Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 1, potwierdzane jest pisemnym oświadczeniem osoby ubiegającej się o kredyt preferencyjny, składanym równocześnie z zawarciem umowy kredytu preferencyjnego.

3. Dopłaty mogą być stosowane również w przypadku, gdy osoba ubiegająca się o kredyt preferencyjny, która w dniu zawarcia umowy kredytu preferencyjnego jest najemcą lokalu mieszkalnego lub przysługuje jej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, równocześnie z zawarciem umowy kredytu preferencyjnego pisemnie zobowiąże się do:

1) wypowiedzenia członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, w której przysługuje jej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, lub do zrzeczenia się tego prawa,

2) rozwiązania umowy najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego – w terminie sześciu miesięcy od dnia uzyskania własności lokalu mieszkalnego lub uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, na które został udzielony kredyt preferencyjny, a w przypadku kredytu preferencyjnego udzielonego na budowę domu jednorodzinnego – w terminie sześciu miesięcy od upływu terminu, w którym właściwy organ może zgłosić sprzeciw wobec przystąpienia do użytkowania wybudowanego domu jednorodzinnego albo jeżeli wymagane jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, od wydania ostatecznej decyzji zezwalającej na użytkowanie wybudowanego domu jednorodzinnego.

4. W okresie 14 dni od upływu terminu określonego w ust. 3 kredytobiorca informuje pisemnie bank o niewykonaniu zobowiązania, o którym mowa w tym przepisie.

5. W przypadku niewykonania zobowiązania, o którym mowa w ust. 3, bank wypowiedza umowę kredytu preferencyjnego i stawia go w stan wymagalności.

6. W przypadku prawomocnego skazania kredytobiorcy za przestępstwa określone w art. 297 § 1 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (Dz. U.

Nr 88, poz. 553, z późn. zm.<sup>7)</sup>), bank, po uzyskaniu informacji o prawomocnym skazaniu, wypowiada umowę kredytu preferencyjnego i stawia go w stan wymagalności.

Art. 5. 1. Dopłaty mogą być stosowane, jeżeli:

- 1) kredyt preferencyjny został udzielony na:
  - a) zakup będącego w budowie lub nowo wybudowanego lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym, stanowiącego odrębną nieruchomość, od gminy albo od osoby, która wybudowała ten budynek w ramach wykonywanej działalności gospodarczej,
  - b) pokrycie kosztów budowy lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym, budowanego przez spółdzielnię mieszkaniową w celu ustanowienia odrębnej własności tego lokalu,
  - c) wkład budowlany do spółdzielni mieszkaniowej, wnoszony w celu uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do zasiedlanego po raz pierwszy lokalu mieszkalnego,
  - d) budowę domu jednorodzinnego;
- 2) powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego, o którym mowa w pkt 1 lit. a-c, nie przekracza 75 m<sup>2</sup>, a w przypadku domu jednorodzinnego, o którym mowa w pkt 1 lit. d – 100 m<sup>2</sup>;
- 3) cena zakupu lokalu mieszkalnego, koszt budowy domu jednorodzinnego lub wkład budowlany, na który został udzielony kredyt preferencyjny, nie przekracza kwoty stanowiącej iloczyn jego powierzchni użytkowej i średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych;
- 4) lokal mieszkalny, o którym mowa w pkt 1 lit. a-c, lub dom jednorodzinny, o którym mowa w pkt 1 lit. d, położony jest na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

2. Powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego, o której mowa w ust. 1 pkt 2, a także cenę lub wkład budowlany, o których mowa w ust. 1 pkt 3, przyjmuje się na podstawie umowy o ustanowieniu lub przeniesieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, a jeżeli umowa taka nie została zawarta do dnia złożenia wniosku o kredyt preferencyjny – na podstawie umowy zobowiązującej do wybudowania lokalu mieszkalnego i ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub umowy ze spółdzielnią mieszkaniową o budowę lokalu mieszkalnego.

3. Powierzchnię użytkową domu jednorodzinnego, o której mowa w ust. 1 pkt 2, przyjmuje się na podstawie zatwierdzonego projektu budowlanego.

4. Koszt budowy domu jednorodzinnego, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, przyjmuje się na podstawie kosztorysu, uwzględniającego koszty budowy wraz z wykonaniem przyłączy technicznych oraz obiektów i urządzeń budowlanych związanych z domem jednorodzinnym.

Art. 6. 1. Umowa kredytu preferencyjnego nie może uzależniać zmiany wysokości raty kapitałowo-odsetkowej, ani pozostającego do spłaty kredytu od zmiany kursów walut.

2. Kwota kredytu preferencyjnego może zostać powiększona wyłącznie o:

- 1) pobierane przez bank jednorazowe i płatne z góry opłaty i prowizje związane z jego udzieleniem – do wysokości 2% kwoty kredytu przed doliczeniem składek, o których mowa w pkt 2;
- 2) jednorazowe i płatne z góry składki ubezpieczenia kredytu preferencyjnego.

3. W przypadku odroczenia spłaty kapitału kredytu preferencyjnego okres odroczenia nie może być dłuższy niż 6 miesięcy, licząc od dnia postawienia do dyspozycji kredytobiorcy ostatniej transzy kredytu preferencyjnego.

4. Spłata kredytu preferencyjnego może następować wyłącznie metodą równych rat kapitałowych (rata malejąca) lub równych rat kapitałowo-odsetkowych (annuitet).

5. Ograniczenia wynikające z ust. 1-4 mają zastosowanie w okresie stosowania dopłat.

Art. 7. 1. W okresie stosowania dopłat odsetki spłacane przez kredytobiorcę są równe kwocie odsetek naliczonych przez bank w oparciu o stopę procentową, pomniejszonej o dopłatę należną za okres naliczenia odsetek.

2. Bank, na wniosek kredytobiorcy, jest obowiązany do poinformowania go o łącznej wysokości zastosowanych dopłat.

Art. 8. 1. Podstawę naliczenia dopłaty stanowi, z zastrzeżeniem ust. 2:

- 1) pozostająca do spłaty kwota kredytu preferencyjnego – w przypadku lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, którego powierzchnia użytkowa nie przekracza powierzchni bazowej;
  - 2) część pozostającej do spłaty kwoty kredytu preferencyjnego, stanowiąca równowartość iloczynu tej kwoty oraz wskaźnika udziału powierzchni bazowej w całkowitej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego – w przypadku lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, którego powierzchnia użytkowa przekracza powierzchnię bazową.
2. Do podstawy naliczenia dopłaty nie wlicza się kwot skapitalizowanych odsetek.
3. Dopłata stanowi równowartość 50% kwoty odsetek naliczonych od podstawy dopłaty, według stopy referencyjnej obowiązującej w dniu naliczenia dopłaty.
4. Wskaźnik, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, ustala się z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.



Art. 9. 1. Dopłaty stosuje się przez okres 8 lat od dnia pierwszej spłaty odsetek, o których mowa w art. 7 ust. 1.

2. Dopłata jest przekazywana bankowi każdorazowo po spłaceniu przez kredytobiorcę całości należnej raty kapitałowej oraz odsetek, o których mowa w art. 7 ust. 1.

3. Zaprzestaje się stosowania dopłat w przypadkach:

- 1) upływu okresu, o którym mowa w ust. 1;
- 2) postawienia kredytu preferencyjnego w stan wymagalności.

4. Bank wpłaca do Funduszu Dopłat kwotę stanowiącą równowartość zastosowanych dopłat, po potrąceniu kosztów egzekucji w części odpowiadającej udziałowi tej kwoty w całości egzekwowanych należności, o których mowa w ust. 5, w przypadku postawienia kredytu preferencyjnego w stan wymagalności ze względu na:

- 1) wykorzystanie kredytu preferencyjnego w części lub w całości niezgodnie z celem na jaki został udzielony;
- 2) niewykonanie zobowiązania, o którym mowa w art. 4 ust. 3;
- 3) uzyskanie informacji o prawomocnym skazaniu, o którym mowa w art. 4 ust. 6.

5. Wpłata, o której mowa w ust. 4, następuje w terminie 14 dni od dnia zakończenia przez bank czynności związanych z egzekucją należności z tytułu kapitału kredytu preferencyjnego, odsetek, zastosowanych dopłat oraz kosztów postępowania egzekucyjnego.

6. W przypadku gdy w wyniku postępowania egzekucyjnego, o którym mowa w ust. 5, bank nie odzyskał całości objętych tym postępowaniem należności, kwotę, o której mowa w ust. 4, wpłaca się w wysokości proporcjonalnej do odzyskanych należności.

Art. 10. 1. Źródłem finansowania dopłat jest Fundusz Dopłat.

2. Kredytów preferencyjnych udzielają banki, które zawarły w tej sprawie umowę z Bankiem Gospodarstwa Krajowego. Umowa określa szczegó-

łowe zasady, tryb i terminy przekazywania dopłat, a także zakres i terminy składania przez banki informacji o udzielonych kredytach preferencyjnych.

3. Do wyboru banków, o których mowa w ust. 2, nie mają zastosowania przepisy o zamówieniach publicznych.

4. Jeżeli środki Funduszu Dopłat nie pozwalają na pokrycie należności banków z tytułu dopłat, Bank Gospodarstwa Krajowego wypłaci bankom dopłaty z własnych środków, a minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej zwróci Bankowi Gospodarstwa Krajowego wypłaconą kwotę wraz z odsetkami równymi kosztowi pozyskania przez Bank Gospodarstwa Krajowego tej kwoty.

5. Warunki, tryb oraz termin zwrotu, o którym mowa w ust. 4, określi umowa zawarta między ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, ministrem właściwym do spraw finansów publicznych i Bankiem Gospodarstwa Krajowego.

Art. 11. 1. Bank Gospodarstwa Krajowego w okresach kwartalnych do końca miesiąca następującego po kwartale informuje ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej oraz ministra właściwego do spraw finansów publicznych o wsparciu udzielonym na podstawie ustawy.

2. Bank Gospodarstwa Krajowego prowadzi rejestr osób, które są lub były stroną umowy kredytu preferencyjnego.

Art. 12. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw instytucji finansowych określi, w drodze rozporządzenia, ogólne warunki umów, o których mowa w art. 10 ust. 2, a także zakres informacji, o której mowa w art. 11 ust. 1, tak aby zapewnić efektywność wykorzystania środków Funduszu Dopłat, a także umożliwić monitorowanie realizacji ustawy.

## Rozdział 3

## Zmiany w przepisach obowiązujących i przepisy końcowe

Art. 13. W ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. Nr 230, poz. 1922, z późn. zm.<sup>4)</sup>) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 5:

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Środki Funduszu przeznacza się na:

- 1) dopłaty;
- 2) dopłaty do oprocentowania kredytów preferencyjnych, o których mowa w ustawie z dnia ... o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania (Dz. U. Nr ..., poz. ...);
- 3) pokrycie kosztów działania Funduszu.”

b) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Projekt planu finansowego na dany rok jest przekazywany do uzgodnienia organom wymienionym w ust. 5, nie później niż do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego.”;

2) art. 6 otrzymuje brzmienie:

„Art. 6. Po spłacie ostatniego kredytu o stałej stopie procentowej oraz ostatniego kredytu preferencyjnego, o którym mowa w art. 5 ust. 3 pkt 2, środki Funduszu podlegają odprowadzeniu do budżetu państwa.”.

Art. 14. W ustawie z dnia 14 grudnia 1994 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2000 r. Nr 9, poz. 131, z późn. zm.<sup>8)</sup>) w art. 14 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Nie nalicza się obowiązkowej opłaty rocznej od aktywów Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, Krajowego Funduszu Poręczeń Kredytowych, Funduszu Termomodernizacji, Funduszu

Dopłat oraz Krajowego Funduszu Drogowego, utworzonych w Banku Gospodarstwa Krajowego, oraz od środków zgromadzonych na rachunku rezerw poręczeniowych i gwarancyjnych Skarbu Państwa, w tym banku.”.

Art. 15. W ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 14, poz. 176, z późn. zm.<sup>1)</sup>) w art. 21 w ust. 1 dodaje się pkt 124 w brzmieniu:

„124) dopłaty do oprocentowania kredytów preferencyjnych stosowane na podstawie ustawy z dnia ... o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania (Dz. U. Nr ..., poz. ...).”.

Art. 16. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2000 r. Nr 22, poz. 270, Nr 60, poz. 703, Nr 70, poz. 816, Nr 104, poz. 1104, Nr 117, poz. 1228 i Nr 122, poz. 1324, z 2001 r. Nr 4, poz. 27, Nr 8, poz. 64, Nr 52, poz. 539, Nr 73, poz. 764, Nr 74, poz. 784, Nr 88, poz. 961, Nr 89, poz. 968, Nr 102, poz. 1117, Nr 106, poz. 1150, Nr 110, poz. 1190, Nr 125, poz. 1363 i 1370 i Nr 134, poz. 1509, z 2002 r. Nr 19, poz. 199, Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676, Nr 78, poz. 715, Nr 89, poz. 804, Nr 135, poz. 1146, Nr 141, poz. 1182, Nr 169, poz. 1384, Nr 181, poz. 1515, Nr 200, poz. 1679 i Nr 240, poz. 2058, z 2003 r. Nr 7, poz. 79, Nr 45, poz. 391, Nr 65, poz. 595, Nr 84, poz. 774, Nr 90, poz. 844, Nr 96, poz. 874, Nr 122, poz. 1143, Nr 135, poz. 1268, Nr 137, poz. 1302, Nr 166, poz. 1608, Nr 202, poz. 1956, Nr 222, poz. 2201, Nr 223, poz. 2217 i Nr 228, poz. 2255, z 2004 r. Nr 29, poz. 257, Nr 54, poz. 535, Nr 93, poz. 894, Nr 99, poz. 1001, Nr 109, poz. 1163, Nr 116, poz. 1203, 1205 i 1207, Nr 120, poz. 1252, Nr 123, poz. 1291, Nr 162, poz. 1691, Nr 210, poz. 2135, Nr 263, poz. 2619 i Nr 281, poz. 2779 i 2781 oraz z 2005 r. Nr 25, poz. 202, Nr 30, poz. 262, Nr 85, poz. 725, Nr 86, poz. 732, Nr 90, poz. 757, Nr 102, poz. 852, Nr 143, poz. 1199 i 1202, Nr 155, poz. 1298, Nr 164, poz. 1365 i 1366, Nr 169, poz. 1418 i 1420, Nr 177, poz. 1468, Nr 179, poz. 1484 i Nr 180, poz. 1495.

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492.

<sup>3)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2005 r. Nr 69, poz. 626.

<sup>4)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 19, poz. 177 i Nr 146, poz. 1546.

<sup>5)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 35, poz. 305, Nr 64, poz. 593, Nr 192, poz. 1963 oraz z 2005 r. Nr 64, poz. 565, Nr 86, poz. 732, Nr 94, poz. 788, Nr 95, poz. 806, Nr 143, poz. 1199, Nr 164, poz. 1366 i Nr 233, poz. 1994.

<sup>6)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 273, poz. 2703 i Nr 281, poz. 2781 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141, Nr 94, poz. 788, Nr 122, poz. 1020, Nr 131, poz. 1091, Nr 137, poz. 1304, Nr 167, poz. 1400 i Nr 249, poz. 2104.

<sup>7)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1997 r. Nr 128, poz. 840, z 1999 r. Nr 64, poz. 729 i Nr 83, poz. 931, z 2000 r. Nr 48, poz. 548, Nr 93, poz. 1027 i Nr 116, poz. 1216, z 2001 r. Nr 98, poz. 1071, z 2003 r. Nr 111, poz. 1061, Nr 121, poz. 1142, Nr 179, poz. 1750, Nr 199, poz. 1935 i Nr 228, poz. 2255, z 2004 r. Nr 25, poz. 219, Nr 69, poz. 626, Nr 93, poz. 889 i Nr 243, poz. 2426 oraz z 2005 r. Nr 86, poz. 732, Nr 90, poz. 757, Nr 132, poz. 1109, Nr 163, poz. 1363, Nr 178, poz. 1479 i Nr 180, poz. 1493.

<sup>8)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2000 r. Nr 86, poz. 958, Nr 119, poz. 1252, Nr 122, poz. 1316, z 2001 r. Nr 154, poz. 1802, z 2003 r. Nr 60, poz. 535, Nr 217, poz. 2124, Nr 223, poz. 2218, z 2004 r. Nr 91, poz. 870, Nr 121, poz. 1262, Nr 146, poz. 1546 oraz z 2005 r. Nr 179, poz. 1484 i Nr 183, poz. 1538.

## UZASADNIENIE

### Wstęp

Budownictwo mieszkaniowe jest jednym z głównych filarów solidarnej polityki gospodarczej rządu. Rozwój budownictwa mieszkaniowego jest konieczny nie tylko po to, aby zaspokoić jedną z podstawowych potrzeb polskich rodzin, jaką jest pewny dach nad głową, ale również dlatego, że inwestycje mieszkaniowe są potrzebne, aby wzmocnić i ustabilizować tempo rozwoju gospodarki. Proponowana ustawa o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania będzie podstawą uruchomienia programu budownictwa społecznego na własność, kierowanego do rodzin, które nie mają własnego mieszkania, ale przy pewnym wsparciu państwa będą gotowe i zdolne ponieść wysiłek spłaty kredytu hipotecznego na zakup skromnego mieszkania lub budowę niewielkiego domu. Ma zapewnić dostępność bardzo tanich kredytów w walucie polskiej, co:

- pogłębi rynek kredytów hipotecznych o wysokich wskaźnikach kredytu do wartości nieruchomości, dzięki zredukowaniu wymogów w zakresie dochodów w porównaniu z obecnymi kredytami złotówkowymi i walutowymi,
- przyniesie wzrost popytu na nowe mieszkania ze strony gospodarstw domowych,
- poprawi koniunkturę na rynku budowlanym i rynkach powiązanych, generując nowe miejsca pracy i dodatkowe wpływy podatkowe dla budżetu państwa,
- wpłynie na poprawę jakości portfela kredytów w bankach przez wzrost udziału w nich kredytów nieobciążonych ryzykiem walutowym, zwiększając w ten sposób możliwości ich sekurytyzacji, dzięki której banki będą mogły pozyskiwać tani i dostosowany pod względem zapadalności kapitał na prowadzenie akcji kredytowej w sektorze nieruchomości.

Przedkładany projekt ustawy jest elementem większego pakietu działań, które mają wesprzeć budownictwo mieszkaniowe. W szczególności planowane są działania na rzecz wzrostu podaży gruntów pod budownictwo mieszkaniowe, tak, aby wzrost popytu nie spowodował wyłącznie wzrostu cen. Działania te dotyczyć będą przede wszystkim znormalizowania sytuacji w zakresie planowania miejscowego oraz prowadzenia

procesu inwestycyjnego w budownictwie. Będą one przedmiotem odrębnych inicjatyw legislacyjnych.

### Przegląd ważniejszych regulacji projektu ustawy

Zaproponowany tytuł ustawy oddawać ma najistotniejsze cele, jakim służy przedkładany projekt: zapewnienie finansowej pomocy (przez dopłaty do oprocentowania kredytów, a także zwolnienie podatkowe, przewidziane w art. 15) dla rodzin (rozumianych w myśl art. 3) w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, głównie przez nabywanie mieszkań (bądź zbliżonych do własności spółdzielczych praw własnościowych), a także przez budowę domów jednorodzinnych.

Art. 1 określa ściśle podstawowy przedmiot regulacji, jakim są zasady stosowania dopłat do kredytów mieszkaniowych, obniżających ich efektywne oprocentowanie dla kredytobiorcy.

W art. 2 zawarto szereg definicji upraszczających konstrukcję następujących jednostek redakcyjnych. Do ważniejszych należą definicje lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego. Pojęcie lokalu mieszkalnego określono zgodnie z podstawową w tej materii ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Dom jednorodzinny zdefiniowano natomiast w sposób szczególny, na potrzeby niniejszej ustawy, opierając się na definicji zawartej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych<sup>1)</sup>. Zmodyfikowano ją jednak tak, by ograniczyć pomoc finansową wyłącznie do domów jednorodzinnych, w których znajduje się jeden tylko lokal mieszkalny i nie znajdują się lokale niemieszkalne.<sup>2)</sup>

Pojęcie osoby samotnie wychowującej dziecko określono przez odesłanie do art. 6 ust. 5 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Zgodnie z definicją zaczerpniętą z ustawy podatkowej samotnie wychowującymi dziecko są zatem zasadniczo osoby stanu wolnego, sprawujące opiekę nad dzieckiem, z kilkoma wyjątkami.<sup>3)</sup>

Art. 3 przewiduje dwie kategorie beneficjentów określone według kryterium stanu cywilnego, względnie sytuacji rodzinnej. Ze wsparcia skorzystać mogą zatem małżonkowie (niezależnie od posiadania dzieci), o ile oboje są stronami umowy

kredytu, a także osoby samotnie wychowujące dzieci – czyli sprawujące opiekę nad dzieckiem bądź dziećmi, z których przynajmniej jedno jest małoletnie lub uczy się (do ukończenia 25 lat) lub pobierany jest na nie zasiłek pielęgnacyjny<sup>4)</sup>. Rozszerzenie zakresu pojęcia osób samotnie wychowujących dzieci poza rodziców/opiekunów dzieci małoletnich ma na celu możliwie szerokie uwzględnienie w kręgu beneficjentów tzw. rodzin niepełnych i sytuacji, gdy dziecko nie jest już małoletnie, lecz pozostaje na utrzymaniu rodzica/opiekuna z różnych względów (tu: niepełnosprawności lub kontynuowania edukacji).

W ust. 2 przesądzono, że z kredytu preferencyjnego (w rozumieniu tej ustawy – pojęcie kredytu preferencyjnego jest zdefiniowane w „słowniczku”) można skorzystać tylko raz. Weryfikacji spełnienia tego warunku dokonywał będzie bank, który przyjął wniosek o udzielenie kredytu preferencyjnego – przez zasięgnięcie informacji w Banku Gospodarstwa Krajowego, prowadzącym, zgodnie z art. 11 ust. 2 projektu, rejestr osób, które są lub były stroną umowy o kredyt preferencyjny.

Art. 4 określa warunki otrzymania wsparcia z punktu widzenia sytuacji lokalowej potencjalnych kredytobiorców. Pomoc nie przysługuje zatem osobom, które w chwili zawierania umowy kredytu mają już mieszkanie – własne lub w spółdzielni mieszkaniowej (tylko spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego). Względne wykluczenie dotyka natomiast osoby zamieszkujące lokal jako najemcy lub w spółdzielni mieszkaniowej – na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Osoby takie muszą zobowiązać się do rezygnacji (w ciągu 6 miesięcy od nabycia własności kredytowanego mieszkania) z dotychczas zajmowanego lokalu – przez rozwiązanie umowy najmu albo doprowadzenie do wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego<sup>5)</sup>. Uzasadnieniem tak skonstruowanego wyłączenia jest wola projektodawcy przyznania wsparcia jedynie osobom, których potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone w chwili ubiegania się o kredyt – obojętnie, czy przez własność, najem, czy przez spółdzielcze prawo do lokalu.

Projekt nie nakłada na banki udzielające kredytów preferencyjnych obowiązku weryfikacji spełnienia warunku przewidzianego w ust. 1 – jest ono potwierdzane oświadczeniem, składanym na piśmie przez osobę zawierającą umowę kredytu.

Weryfikacja taka byłaby bowiem w praktyce niewykonalna. Złożenie oświadczenia niezgodnego z prawdą jest jednak zagrożone odpowiedzialnością karną na podstawie art. 297 § 1 Kodeksu karnego, zaś w myśl ustawy powoduje wypowiedzenie umowy kredytu, postawienie go w stan wymagalności (ust. 6), a w konsekwencji – zaprzestanie dalszego stosowania dopłat (art. 9 ust. 3 pkt 2) i obowiązek zwrotu dopłat już otrzymanych (art. 9 ust. 4 pkt 3).

Podobnie potwierdzenie wykonania zobowiązania, o którym mowa w ust. 3, nie jest obowiązkiem banku. To na kredytobiorcę nałożono obowiązek poinformowania banku o niewywiązaniu się z tego obowiązku. Uchylenie się przez kredytobiorcę od powiadomienia banku o niewypełnieniu zobowiązania równoznaczne jest z niepowiadomieniem – wbrew ciążącemu obowiązkowi – o powstaniu sytuacji mogącej mieć wpływ na wstrzymanie wsparcia finansowego, co stanowi przesłankę odpowiedzialności karnej na podstawie art. 297 § 2 Kodeksu karnego. Niewykonanie zaś zobowiązania wynikającego z art. 4 ust. 3 powoduje wypowiedzenie umowy kredytu, postawienie go w stan wymagalności (ust. 5), a w konsekwencji – zaprzestanie dalszego stosowania dopłat (art. 9 ust. 3 pkt 2) i obowiązek zwrotu dopłat już otrzymanych (art. 9 ust. 4 pkt 2).

Dodać należy, że warunek niedysponowania żadnym tytułem prawnym do lokalu, spośród wymienionych w ust. 1 odnosi się tak do lokali położonych na terytorium RP, jak i poza jej granicami.<sup>6)</sup> Zrezygnowano natomiast z ograniczenia podmiotowego potencjalnych beneficjentów pomocy ze względu na obywatelstwo/narodowość – gdyż mogłoby to wywołać zarzut dyskryminacji.

Art. 5 odnosi się do przedmiotu kredytowania, tj. zawiera warunki, jakie musi spełniać nieruchomość finansowana kredytem preferencyjnym. Projekt dopuszcza wsparcie dla budowy domu jednorodzinnego przez kredytobiorcę (budownictwo indywidualne). Kredyt może być również udzielony na lokal w budownictwie wielorodzinnym w trzech sytuacjach:

- a) zakup nowego mieszkania, gotowego już lub będącego w budowie, od podmiotu prowadzącego w tym zakresie działalność gospodarczą (najczęściej od tzw. dewelopera)<sup>7)</sup>,



- b) pokrycie kosztów budowy lokalu budowanego przez spółdzielnię mieszkaniową w celu ustanowienia odrębnej własności – co jest sytuacją zbliżoną do poprzedniej, lecz ze względu na specyfikę takich inwestycji wynikającą z rozdz. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych wydaje się celowe ujęcie ich odrębnie,
- c) wnoszenia wkładu budowlanego do spółdzielni mieszkaniowej w celu uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Dopuszcza się zarazem, aby kredyt – oprócz samej ceny zakupu – pokrywał pewne koszty towarzyszące, o czym stanowi art. 6 ust. 2.

Kolejne dwa punkty w art. 5 ust. 1 (a także norma zawarta w art. 8) spełniają funkcję pośredniego adresowania programu do rodzin o przeciętnych możliwościach finansowych – a tym samym o przeciętnych aspiracjach mieszkaniowych. Wielkość kredytowanego domu nie może przekroczyć 100 m<sup>2</sup>, a mieszkania – 75 m<sup>2</sup>, z tym że dopłatami objęty będzie kredyt finansujący maksymalnie 50 m<sup>2</sup> (art. 8). Inaczej mówiąc: państwo pomoże w spłacie kredytu na 50-metrowe mieszkanie/dom, przekroczenie tej powierzchni nie pozbawi jednak obywatela prawa do wsparcia – dodatkową powierzchnię (do bezwzględnej łącznej granicy 100 lub 75 m<sup>2</sup>) będzie on musiał jednak sfinansować z części kredytu nieobjętej dopłatami i/lub środków własnych. Takie elastyczne rozwiązanie podyktowane jest m.in. dążeniem do tworzenia takiej struktury powierzchniowej zasobu mieszkaniowego w Polsce, która odpowiada europejskim standardom XXI w. i nie grozi przekształceniem kredytowanych lokali po kilkunastu latach w zasób substandardowy. W przypadku domów, powierzchnia ta jest znacznie niższa od przeciętnej dla ogółu nowo budowanych domów jednorodzinnych, co ma odzwierciedlać społeczny charakter wspieranego zasobu. Jeżeli chodzi natomiast o mieszkania w budownictwie wielorodzinnym, dopuszczalna powierzchnia jest istotnie wyższa od średniej powierzchni nowo wybudowanych lokali przeznaczonych na sprzedaż i wynajem (60,9 m<sup>2</sup> – dane GUS za 2004 r.), w większości budowanych na zasadach komercyjnych. Biorąc pod uwagę społeczny charakter zasobu tworzonego ze wsparciem przewidzianym w niniejszym projekcie, powierzchnia 75 m<sup>2</sup> nie wydaje się więc zbyt mała.

Jednocześnie jednak adresowanie programu do osób niezamożnych, a także realne traktowanie możliwości budżetu, skłania – w obliczu świadomej rezygnacji z kryteriów dochodowych – do określenia również maksymalnych cen kredytowanych lokali i kosztów budowy domów. Dopłaty obejmą zatem tylko kredyty finansujące mieszkania, których cena zakupu, ustalana na podstawie umowy zawartej do chwili złożenia wniosku kredytowego<sup>8)</sup>, nie przekracza (w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup>) pułapu, określonego jako średnia dwóch ostatnio ogłoszonych wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych<sup>9)</sup>. Takim samym limitem objęty jest koszt budowy 1m<sup>2</sup> domu jednorodzinnego. Przyjęte rozwiązanie uśrednia graniczną wartość w skali roku, pozwalając wyeliminować krótkotrwałe wahania wskaźnika.

Ostatnim, nie wymagającym uzasadnienia, warunkiem jest usytuowanie lokalu/domu na terytorium RP.

Art. 6 poświęcony jest parametrom kredytu, koniecznym, aby uznać go za kredyt preferencyjny w rozumieniu ustawy. Zaznaczyć należy, że zamiarem projektodawców było unikanie ograniczeń w tym zakresie. Stąd nie narzucono minimalnych, ani maksymalnych okresów spłaty, wysokości kwotowej kredytów, wskaźnika LTV, rodzaju stopy procentowej (stała/zmienna). Jedynym istotnym ograniczeniem jest wykluczenie kredytów udzielanych lub denominowanych w walutach obcych (ograniczenie to obowiązywałoby tylko w okresie stosowania dopłat – później kredyt, niedotowany już przez państwo, mógłby teoretycznie, gdyby istniały po temu obiektywne możliwości i taka była wola kredytobiorcy, zostać przewalutowany). Dopuszczalna karencja w spłacie kapitału przez cały okres wypłaty kredytu oraz dodatkowo do 6 miesięcy od wypłaty ostatniej transzy (postawienia całości kredytu do dyspozycji kredytobiorcy), jest rozwiązaniem dostatecznie elastycznym, zgodnym z praktyką banków. Zauważyć należy, że dopłaty przysługują także w okresie karencji w spłacie kapitału (art. 9 ust. 1).

Projekt dodatkowo w art. 6 ust. 4 ogranicza możliwość wyboru metody spłaty kredytu w okresie otrzymywania dopłat. Dopuszcza się wyłącznie spłatę równymi ratami kapitałowymi (tzw. raty malejące) lub równymi ratami kapitałowo-odsetkowymi (annuitet). Ograniczenie takie nie będzie dotkliwe dla większości klientów i banków,

gdyż aktualna oferta banków w zakresie kredytów mieszkaniowych bazuje właściwie w całości na tych dwóch metodach spłaty. *Ratio legis* takiego ograniczenia jest wyłączenie z programów produktów kredytowych zakładających w swojej konstrukcji brak spłaty kapitału (lub bardzo małą spłatę) w pierwszych latach kredytowania, takich jak kredyt balonowy lub kredyt podwójnie indeksowany (DIM). Ich stosowanie byłoby niekorzystne dla budżetu państwa: podstawa naliczania odsetek – a więc i dopłat – nie malałaby w okresie stosowania dopłat. Przyjęcie metody spłaty nieprzewidującej spłaty przynajmniej istotnej części kapitału w okresie pierwszych 8 lat kredytowania, byłoby niebezpieczne również dla klienta. Zaprzestanie dopłat i konsekwentne zwiększenie kwoty odsetek w racie może spowodować potrzebę działań zmierzających do zmniejszenia wysokości raty płaconej przez klienta (wydłużenie okresu spłaty, przejście na inny system spłaty). Przy kredytach typu DIM lub kredytach balonowych przestrzeń do dokonywania tego typu modyfikacji umowy kredytowej jest bardzo ograniczona.

Jak wspomniano wyżej, dopuszczalne jest powiększenie kwoty kredytu o prowizje i opłaty związane z jego udzieleniem (wyłącznie takie, których wysokość jest znana w chwili udzielania – są jednorazowe, płatne z góry i pobierane przez bank – a nie np. przez rzeczoznawcę majątkowego dokonującego wyceny nieruchomości), nie więcej jednak niż o 2% kwoty kredytu. Proponuje się również dopuścić kredytowanie składek pobieranych z tytułu ubezpieczenia kredytu – zarówno przejściowego ubezpieczenia spłaty, stanowiącego zabezpieczenie do czasu ustanowienia hipoteki, jak i ubezpieczenia niskiego wkładu własnego. Rozwiązanie to powinno zapewnić większą dostępność kredytów o wysokim LTV – a więc dla osób, które nie zgromadziły wkładu własnego.

#### Art. 7

Kredytobiorca będzie płacił co miesiąc wynikającą z harmonogramu spłaty część kapitału kredytu oraz część odsetek należnych bankowi, których nie pokryje dopłata państwowa. Ustawa nie limituje stopy oprocentowania kredytu, która będzie stosowana przez bank („stopa procentowa”) – będzie to, podobnie jak wysokość opłat i prowizji, element konkurencji między bankami. Państwo będzie pokrywać 50% odsetek naliczonych według zdefiniowanej w ustawie stopy referencyjnej, równej przeciętnej w kwartale stopie WIBOR trzymiesięczny powiększonej o 2 punkty procentowe. Stopa ta dziś oscyluje na poziomie 4,5%. Bank będzie mógł oczywiście stosować stopę

procentową niższą niż stopa referencyjna. Przy 30-letnim kredycie na 80% ceny zakupu mieszkania do 50 m<sup>2</sup> o wartości 150 tys. zł, oprocentowanym na 7% w skali roku, dopłata na proponowanym poziomie będzie pozwalała na obniżenie raty o około 1/3 – w zależności od systemu spłaty o 260 zł (raty równe) lub 350 zł (raty malejące). Są to kwoty pozwalające zwykle pokryć miesięczne koszty utrzymania mieszkania. W odróżnieniu od kredytu walutowego we frankach szwajcarskich, przy którym można uzyskać podobny efekt obniżenia raty, cała ta oszczędność przełoży się na kalkulację zdolności kredytowej kredytobiorcy.

#### Art. 8

Jak wspomniano wcześniej, głównym sposobem adresowania programu jest kombinacja ograniczeń w zakresie metrażu i ceny mieszkania lub kosztu budowy domu. Zakłada się, że zamożniejsi nabywcy co do zasady nie będą wchodzić do programu, gdyż nie będą zainteresowani zamieszkaniem na względnie małych metrażach (nie więcej niż 75 m<sup>2</sup> dla mieszkania lub 100 m<sup>2</sup> dla domu jednorodzinnego) w przeciętnie atrakcyjnych lokalizacjach<sup>10</sup>). Dodatkowo maksymalną korzyść z dopłat można uzyskać, nabywając mieszkanie nieprzekraczające 50 m<sup>2</sup> (powierzchnia bazowa), gdyż tylko wówczas dopłatą objęte będą odsetki od całej kwoty kredytu. Jeśli mieszkanie/dom będą większe niż 50 m<sup>2</sup> dopłatą zostaną objęte odsetki naliczone od kwoty kredytu pomniejszonej o współczynnik równy ilorazowi powierzchni bazowej i powierzchni mieszkania/domu. Zakładając więc, że mieszkanie w omawianym wyżej przykładzie ma 60 m<sup>2</sup>, redukcja raty równej wyniesie nie 34%, lecz ok. 27%, a przy kredycie na mieszkanie 75 m<sup>2</sup> – nieco ponad 21,5% (dla raty malejącej odpowiednio około: 28 i 22,5%).

#### Art. 9

Dopłaty będą stosowane przez 8 lat począwszy od dnia pierwszej spłaty odsetek. Zakłada się, że w najbliższych latach będą równolegle występować tendencje wzrostu dochodów ludności oraz obniżania rynkowych stóp procentowych do poziomu europejskiego. Typowy kredytobiorca po 8-letnim okresie otrzymywania dopłat, nie powinien mieć problemów ze zdolnością kredytową po ich zaprzestaniu. W okresie tym nastąpi ponadto spłata istotnej części kapitału kredytu. W wypadku więc, gdyby kredytobiorcy groziła utrata zdolności kredytowej po zaprzestaniu dopłat, możliwe będzie wydłużenie spłaty kredytu, przejście na annuitet lub inne rozwiązanie pozwalające na obniżenie miesięcznych obciążeń spłatą. Takie rozwiązanie jest istotne

z punktu widzenia zobowiązań budżetu państwa, gdyż dzięki niemu zobowiązania te nie będą sięgać kilkudziesięciu, lecz kilkunastu lat w przód.

Stosowania dopłat zaprzestaje się, gdy kredyt zostanie przez bank postawiony w stan wymagalności z jakiegokolwiek przyczyny. Ponadto przewidziany jest obowiązek zwrotu dopłat, jeżeli postawienie w stan wymagalności nastąpi z powodu:

- a) wykorzystania kredytu niezgodnie z przeznaczeniem,
- b) niewykonania zobowiązania, o którym mowa w art. 4 ust. 3<sup>11)</sup>, lub
- c) uzyskania przez bank informacji o prawomocnym skazaniu kredytobiorcy za przestępstwo określone w art. 297 § 1, czyli złożenie nieprawdziwego oświadczenia o nieposiadaniu mieszkania.

Wpłaty do Funduszu Dopłat równowartości zastosowanych dopłat dokonywał będzie bank, który udzielił kredytu preferencyjnego, ale dopiero wtedy, gdy z powodzeniem wyegzekwował od byłego kredytobiorcy należności z tytułu kredytu, odsetek, zastosowanych dopłat oraz kosztów egzekucji. Gdy w wyniku egzekucji bank odzyskał tylko część należności, wpłaci do Funduszu Dopłat kwotę proporcjonalną do udziału odzyskanych należności w całości należności, objętych egzekucją. W każdym przypadku bank pomniejszy kwotę wpłaty do Funduszu Dopłat o koszty egzekucyjne, w części przypadającej na wyegzekwowaną równowartość dopłat.

#### Art. 10-12

Dopłat będzie udzielał Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Funduszu Dopłat, utworzonego na podstawie ustawy z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów o stałej stopie procentowej. Program będzie dostępny dla wszystkich banków, które zechcą podpisać z BGK umowę w tej sprawie. Ogólne warunki tych umów ma określić w rozporządzeniu minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw instytucji finansowych. Przewidziano rozwiązania finansowe zabezpieczające płynność programu (art. 10 ust. 4 i 5).

Art. 13 to przede wszystkim techniczne zmiany ustawy z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów o stałej stopie procentowej:

- należało uzupełnić katalog celów, na które mogą być wydatkowane środki Funduszu Dopłat, o dopłaty udzielane na podstawie proponowanej ustawy,
- modyfikuje się obecne brzmienie art. 6 ustawy o dopłatach w taki sposób, aby wyłączyć obowiązek przekazania środków Funduszu Dopłat do budżetu państwa w przypadku ostatecznego zakończenia programu dopłat do kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej, co nastąpi zapewne przed ostatecznym zakończeniem programu uruchomionego na podstawie projektowanej ustawy.

Dodatkowo wydłuża się termin, w jakim Bank Gospodarstwa Krajowego powinien przedłożyć projekt planu finansowego Funduszu Dopłat. Zmiana ta jest wprowadzana na wniosek BGK i ma usprawnić proces opracowywania planów finansowych Funduszu Dopłat.

#### Art. 14

Zmiana ustawy z dnia 14 grudnia 1994 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym ma na celu zrównanie sytuacji Funduszu Dopłat z innymi funduszami celowymi zlokalizowanymi w Banku Gospodarstwa Krajowego. Nie ma przesłanek merytorycznych, aby utrzymywać stan obecny w tym zakresie, brak Funduszu Dopłat w wyliczeniu funduszy w art. 14 ust. 3 ustawy o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym było niedopatrzaniem legislacyjnym.

#### Art. 15

Wychodząc z zasady powszechności przedmiotowej opodatkowania, przysporzenie dla kredytobiorcy z tytułu dopłat do oprocentowania kredytu podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym. Aby zapobiec częściowemu zneutralizowaniu efektów pomocy państwa, proponuje się wprowadzenie zwolnienia przedmiotowego do ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

#### Art. 16

Projekt przewiduje okres *vacatio legis* zgodny z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłoszeniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2005 r. Nr 190, poz. 1606, z późn. zm.).

- 1) Stanowi ona, że dom jednorodzinny to budynek mieszkalny, w którym znajduje się tylko jeden lokal mieszkalny.
- 2) Z tego względu nie skorzystano z definicji budynku mieszkalnego wielorodzinnego, którą posługuje się ustawa – Prawo budowlane, ponieważ dopuszcza ona wydzielenie w takim budynku dwóch lokali mieszkalnych bądź jednego lokalu mieszkalnego i jednego użytkowego; również określenie z ustawy o dodatkach mieszkaniowych nie mogło zostać przyjęte w niezmienionej postaci, jego sformułowanie dopuszcza bowiem istnienie w budynku – obok jednego lokalu mieszkalnego – dowolnej liczby lokali użytkowych; podkreślić jednak należy, że nie oznacza to eliminacji domów, w których znajdują się pomieszczenia gospodarcze typu komórka, piwnica, garaż, strych (trudno wyobrazić sobie dom jednorodzinny całkowicie pozbawiony takich pomieszczeń), są to bowiem pomieszczenia pomocnicze, służące łącznie z zasadniczymi izbami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi – do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.
- 3) Owe wyjątki to: 1) osoby, w stosunku do których orzeczono separację; wyjątek ten wydaje się uzasadniony, gdyż orzeczenie separacji nie jest równoznaczne z rozwiązaniem małżeństwa, mimo że pociąga za sobą wiele analogicznych skutków. Gdyby zatem nie poczyniono tego wyjątku, osoba, w stosunku do której orzeczono separację i przyznano jej opiekę nad dziećmi, nie mogłaby skorzystać z dopłat jako osoba samotnie wychowująca dziecko, pozostaje bowiem nadal w związku małżeńskim. Możliwość zaciągnięcia w tym przypadku kredytu razem z małżonkiem, w obliczu zupełnego rozkładu pożycia, byłaby natomiast iluzoryczna, 2) osoby pozostające w związku małżeńskim, których małżonkowie odbywają karę pozbawienia wolności lub zostali pozbawieni praw rodzicielskich; uzasadnieniem tych wyjątków jest praktyczna niemożność zawarcia umowy przez oboje małżonków, jeżeli jeden z nich przebywa w zakładzie karnym, a w drugim przypadku – faktyczne samodzielne wychowywanie dziecka przez tego z rodziców, który zachował władzę rodzicielską.
- 4) Zgodnie z ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych zasiłek taki przysługuje m.in. osobie niepełnosprawnej w wieku powyżej 16 lat, jeżeli jest niepełnosprawna w znacznym stopniu, a także, jeżeli jest niepełnosprawna w stopniu umiarkowanym, jeżeli niepełnosprawność ta powstała w wieku do 21 lat.
- 5) Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa m.in. po upływie terminu wypowiedzenia członkostwa, do wygaśnięcia może jednak dojść także w wypadku zrzeczenia się prawa do lokalu z zachowaniem członkostwa.
- 6) Poza granicami RP nie występują zapewne spółdzielcze prawa do lokali, wymienione w art. 4 ust. 1 pkt 2 i 3, występuje natomiast bez wątplenia prawo własności oraz stosunki najmu
- 7) Dopuszczono również sytuację zakupu mieszkania wybudowanego przez gminę, co jednak jest zjawiskiem marginalnym.
- 8) W zależności od rodzaju inwestycji może być to umowa z deweloperem, zobowiązująca do wybudowania lokalu i ustanowienia odrębnej własności lokalu (art. 9 ust. 1 ustawy o własności lokali), umowa ze spółdzielnią mieszkaniową o budowę lokalu (zawarta zgodnie z art. 17<sup>3</sup> lub art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), a także – jeżeli przedmiotem kredytowania jest lokal już wybudowany – umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu (art. 7 i 8 ustawy o własności lokali lub art. 21 i 22 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) lub umowa o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (art. 17<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).
- 9) Wskaźnik ten ogłaszają – na okresy 6-miesięczne – wojewodowie, odrębnie dla miasta wojewódzkiego oraz reszty województwa, na podstawie 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.
- 10) O lokalizacji mieszkań będzie decydował bezpośrednio limit cenowy. W przypadku domów jednorodzinnych należy oczekiwać, że co do zasady inwestor noszący się z zamiarem budowy co najwyżej 100-metrowego domu nie będzie mógł sobie pozwolić na zakup dobrze zlokalizowanej działki budowlanej o wysokiej wartości rynkowej.
- 11) Rezygnacja ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, rozwiązanie umowy najmu, opróżnienie lokalu.





## OCENA SKUTKÓW REGULACJI

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

Rozwiązania zaproponowane w projekcie ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania generowały będą wydatki budżetowe w postaci dopłat do oprocentowania kredytów preferencyjnych w okresie uprawniającym do ich otrzymywania. Proponowane rozwiązania wpłyną jednocześnie na znaczący wzrost liczby nowych inwestycji w budownictwie mieszkaniowym (efekt netto, rozumiany jako dodatkowe inwestycje w stosunku do tych, które generuje obecnie rynek bez instrumentu wsparcia), zapewniając dodatkowe wpływy podatkowe do budżetu państwa, m.in. z tytułu sprzedaży usług budowlano-montażowych, mieszkań, ponoszonych wydatków związanych z wykończeniem mieszkania, zakupu meblowania i wyposażenia lub opodatkowania dodatkowych dochodów przedsiębiorstw budowlanych.

Z uwagi na fakt, że nowe rozwiązania opierają się na wzroście skali udzielania kredytów mieszkaniowych przez banki, pośrednim efektem wpływającym na zmniejszenie dochodów budżetu państwa z tytułu PIT będzie zwiększenie skali dokonywanych odliczeń faktycznie zapłaconych przez kredytobiorcę odsetek w całym okresie spłaty kredytu – w oparciu o niezależne od projektu rozwiązania zawarte w obowiązujących przepisach ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (tzw. „ulga odsetkowa”). Projekt ustawy z założenia nie zakłada wykluczenia beneficjentów nowego programu z możliwości dokonywania odliczeń w ramach „ulgi odsetkowej” w PIT, ponieważ wykluczenie to czyniłoby udzielaną w ograniczonym okresie spłaty kredytu pomoc państwa rozwiązaniem w znacznej mierze neutralnym i pozornym, w kontekście ulgi w PIT, z której mogą korzystać obecnie bardziej zamożne grupy kredytobiorców i to w całym okresie spłaty kredytu. Nowy program z założenia ma więc zwiększyć intensywność konkretnie adresowanej pomocy państwa, a nie stanowić dla niższych grup dochodowych alternatywy wykluczającej możliwość korzystania z innego, powszechnie adresowanego

instrumentu. Skutki budżetowe wprowadzonej w 2002 r. „ulgi odsetkowej” w PIT, jako z założenia wieloletniego rozwiązania systemowego o najszerszej podmiotowej skali wykorzystania, były już w przeszłości przedmiotem odrębnej oceny skutków regulacji (na etapie projektowania tych rozwiązań). W niniejszym OSR skutki wykorzystania ulgi w PIT dla zakładanej skali akcji kredytowej programu zostały również określone, ale wyniki tych szacunków przedstawia odrębna tabela podsumowująca.

Przeprowadzone szacunki skutków budżetowych odnoszą się do kredytów mieszkaniowych (oraz finansowanych z ich udziałem inwestycji) udzielonych w okresie do końca 2011 r. Projekt ustawy nie przesądza jednak horyzontu czasowego, do którego mają być udzielane kredyty mieszkaniowe w ramach programu. Zakłada się, że o tym zadecydować może ustawodawca, racjonalnie wyłącznie w przyszłości, na podstawie oceny podlegających zmianom uwarunkowań sektora mieszkaniowego, rynku kredytów mieszkaniowych, czy sytuacji mieszkaniowej i dochodowej gospodarstw domowych. W kontekście przyjętego w szacunkach horyzontu udzielanych kredytów preferencyjnych oraz finansowanych mieszkań należy tym samym zaznaczyć, że skutki finansowe regulacji, przy uwzględnieniu kontynuacji akcji kredytowej po 2011 r., będą się oczywiście różniły od przedstawionych.

Do oszacowania skutków budżetowych projektu ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania przyjęto następujące założenia:

- przeciętny okres spłaty wynosi 28 lat, przy czym kredyty spłacane są w ratach miesięcznych,
- średni poziom wskaźnika LTV udzielanych kredytów preferencyjnych wynosi 70%,
- kredyty udzielane są począwszy od II połowy 2006 r.,
- liczba kredytów (finansowanych mieszkań) wynosi odpowiednio:

II poł. 2006	I poł. 2007	II poł. 2007	I poł. 2008	II poł. 2008	I poł. 2009	II poł. 2009	I poł. 2010	II poł. 2010	2011	<b>Łącznie</b>
10 000	15 000	20 000	20 000	25 000	25 000	30 000	30 000	35 000	80 000	<b>315 000</b>

- udział kredytów finansujących mieszkanie o powierzchni przekraczającej określoną w projekcie ustawy powierzchnię bazową rośnie w miarę wzrostu zamożności, potrzeb i aspiracji społecznych, wynosząc:

II poł. 2006	I poł. 2007	II poł. 2007	I poł. 2008	II poł. 2008	I poł. 2009	II poł. 2009	I poł. 2010	II poł. 2010	I poł. 2011	II poł. 2011
15%	15 %	15%	20%	20%	30%	30%	30%	30%	40%	40%

- spłata pierwszej raty następuje po okresie 6 miesięcy od udzielenia kredytu (dla uproszczenia przyjęto, że wszystkie kredyty udzielone w okresie półrocza są udzielane na początku okresu i wypłacane jednorazowo),
- przeciętna powierzchnia użytkowa finansowanych mieszkań mieszczących się w limicie powierzchni bazowej wynosi 48 m<sup>2</sup>, zaś przekraczających ten limit – 65 m<sup>2</sup>,
- przeciętna wysokość średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztów odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w II połowie 2006 r. na poziomie 2 520 zł, natomiast w kolejnych okresach półrocznych wzrost wskaźnika 2,5%,
- przeciętny poziom stóp procentowych w poszczególnych okresach na poziomie:

	II poł. 2006	I poł. 2007	II poł. 2007	2008	2009	2010	2011	2012 i kolejne
średni poziom oprocentowania kredytów mieszk.	7,80%	7,60%	7,40%	7,10%	6,70%	6,30%	6,10%	6,00%
WIBOR3M	5,20%	5,10%	5,00%	4,80%	4,60%	4,30%	4,10%	4,00%

- stawka VAT na sprzedaż mieszkań i usług budowlano-montażowych w mieszkalnictwie 7%,
- stawka VAT na sprzedaż materiałów budowlanych 22% (w budownictwie indywidualnym z uwagi na obowiązujący czasowo system zwrotu przyjęto do obliczeń stawkę 7% do końca 2008 r.<sup>1)</sup>), zaś po tym okresie stawkę 22%),
- stawka podatku CIT na poziomie 19%,
- udział mieszkań na sprzedaż w łącznych efektach na poziomie 80%,
- udział materiałów budowlanych w kosztach budowy mieszkania 40%,
- przeciętna marża zysku dewelopera na poziomie 3,5% kosztów budowy, do ceny netto mieszkania jako podstawy naliczenia VAT,
- dodatkowe dochody budżetowe związane z wydatkami inwestycyjnymi na wykończenie i urządzenie mieszkania – 10% wpływów generowanych przez samą inwestycję.

<sup>1)</sup> System zwrotu różnicy stawek VAT dotyczy zakupów materiałów budowlanych zakupionych do końca 2007 r. – przyjęcie w szacunkach horyzontu kalkulacyjnej stawki VAT na poziomie 7% do końca 2008 r. zakłada, że w całości materiały dotyczące budowlanych w 2008 r. w systemie gospodarczym domów pochodzą z zakupów zapasowych” rodziny zamierzającej rozpocząć budowę, uprawniających do występowania o zwrot – jest to założenie zaniżające prawdopodobny poziom wpływów budżetowych z tego tytułu

Wyniki szacunków przeprowadzonych na podstawie przyjętych założeń przedstawia poniższe zestawienie. Wielkości kwotowe zostały podane w mln zł.

Rok	Dochody budżetowe (1)			Dopłaty (2) (wydatki budżetowe)	Skutki netto (1-2)
	VAT	CIT	inwestycje powiązane		
2006 (*)	457,9	40,0	49,6	64,5	480,9
2007					
2008	473,7	37,6	49,1	214,8	325,7
2009	670,8	50,3	72,1	379,5	413,7
2010	898,3	61,7	96,0	575,2	480,8
2011	1 14,0	78,4	121,9	781,5	559,8
2012 (**)				953,5	-953,5
2013				909,5	-909,5
2014				911,1	-911,1
2015				844,5	-844,5
2016				713,2	-713,2
2017				565,6	-565,6
2018				387,2	-387,2
2019				176,1	-176,1
<b>Suma</b>	<b>4 276,4</b>			<b>7 476,2</b>	<b>-3 199,8</b>

(\*) szacunek ma charakter poglądowy; w rzeczywistości, w początkowej fazie programu część kredytów zostanie udzielona na zakup już wybudowanych mieszkań, a więc – z zachowaniem zależności wynikających z powyższej tabeli – skutki budżetowe wystąpią już w pierwszych miesiącach po uruchomieniu programu, tj. jeszcze w 2006 r.

(\*\*) chociaż oszacowane kwoty wpływów budżetowych w okresie po 2007 r. zostały przyporządkowane do jednego roku, to z uwagi na stosunkowo długi okres realizacji inwestycji mieszkaniowych będą one prawdopodobnie rozkładały się w każdym przypadku na kolejny rok, a więc wystąpią co najmniej również w 2012 r.

Przedstawione w tabeli szacunki skutków budżetowych bezpośrednio wiążących się z wprowadzeniem nowych rozwiązań z założenia mają charakter ostrożnościowy. Nie uwzględniono w nich dochodów z tytułu CIT (opodatkowanie dochodów uzyskiwanych przez banki) oraz PIT (wzrost zatrudnienia w budownictwie mieszkaniowym), zaś przyjęte założenia dotyczące marży zysku dewelopera, występowania „zwrotów VAT” dla wszystkich inwestycji budownictwa indywidualnego realizowanych w 2008 r. oraz „mnożnika” szacującego dochody budżetowe związane z wykończeniem i urządzeniem mieszkań, to parametry zaniżające prognozę prawdopodobnych wpływów do budżetu.

Wyniki obliczeń nie uwzględniają również pozytywnych i mających wymiar finansowy efektów oddziaływania proponowanych regulacji na poprawę funkcjonowania rynku

nieruchomości mieszkaniowych, możliwości realizacji zadań spoczywających w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnych w gminach (uwalnianie zasobów mieszkań wynajmowanych), czy rozwoju rynku wtórnego wierzycelności banków z tytułu udzielonych kredytów hipotecznych (w perspektywie nieuwzględniony w szacunkach wpływ na potaniecie kosztów pozyskiwania przez banki środków z przeznaczeniem na finansowanie mieszkalnictwa).

Dla określenia poziomu odliczeń z tytułu wykorzystania obowiązującej „ulgi odsetkowej” w PIT dla zakładanej w OSR skali akcji kredytowej programu dopłat przyjęto poniższe założenia:

- wszystkie założenia przyjęte do wcześniejszych obliczeń,
- z ulgi odsetkowej w PIT korzysta każdy kredytobiorca,
- efektywna stawka podatkowa w PIT przyjęta dla potrzeb określenia skali odliczeń z tytułu „ulgi odsetkowej” 22% (przyjęto wyższą od 19% stawkę podatku, ponieważ część beneficjentów – mimo kryteriów adresujących – będą stanowiły rodziny znajdujące się w wyższych grupach dochodowych PIT).

Wyniki szacunków przeprowadzonych na podstawie przyjętych założeń przedstawia poniższe zestawienie. Wielkości kwotowe zostały podane w mln zł.

Rok	Odliczenia w PIT	Odliczenia w PIT narastająco
2006	16,7	16,7
2007		
2008	55,1	71,8
2009	98,4	170,2
2010	152,7	322,9
2011	213,6	536,4
2012	262,7	799,1
2013	251,6	1 050,7
2014	240,4	1 291,1
2015-2019 (*)	1 107,1	<b>2 398,2</b>
2020-2039 (**)	4 721,4	<b>7 119,6</b>

(\*) okres do 2019 r. to górny horyzont prognozy oceny skutków budżetowych projektu ustawy w poprzedniej tabeli oceny skutków budżetowych, ponieważ do tego roku dla założonych strumieni udzielanych kredytów (zgodnie ze wszystkimi założeniami) stosowane byłyby zgodnie z projektem ustawy dopłaty,

(\*\*) w tym okresie do oprocentowania żadnego kredytu udzielonego przeciętnie na 28 lat w założonym horyzoncie prognozy dopłaty nie występują. Rok 2039 jest

jednocześnie ostatnim rokiem spłaty kredytów udzielonych w II poł. 2011 r. Kwota odliczeń z tytułu PIT wzrasta skokowo w roku, w którym nastąpiła utrata prawa do dopłat – jeżeli kredyt nie podlega odpowiedniej restrukturyzacji w roku utraty dopłat kredytobiorca zaczyna spłatę odsetek wg rynkowego poziomu oprocentowania kredytu.

#### Wpływ regulacji na rynek pracy

Chociaż celem podstawowym rozwiązań określonych w projekcie ustawy nie jest poprawa funkcjonowania rynku pracy, efekty pozytywne w tym zakresie będą występowały bezpośrednio co najmniej na dwóch płaszczyznach. Stymulowanie nowych inwestycji budownictwa mieszkaniowego wpłynie na wzrost zatrudnienia w sektorze budowlanym oraz powiązanych branżach, w pierwszym przypadku, stwarzając nowe możliwości znalezienia pracy poza dotychczasowym miejscem zamieszkania, istotne zwłaszcza w przypadku mieszkańców na terenach o wysokim poziomie bezrobocia.

#### Wpływ regulacji na konkurencyjność wewnętrzną i zewnętrzną gospodarki

Wejście w życie przepisów przewidywanych w projekcie ustawy bezpośrednio nie wpłynie na zmianę konkurencyjności wewnętrznej i zewnętrznej gospodarki. Pozytywny efekt wpływający pośrednio na konkurencyjność zewnętrzną gospodarki może wiązać się z poprawą stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych (m.in. większe możliwości zakupu własnego mieszkania przez młode małżeństwa), a więc ograniczania jednej z barier wpływających na obserwowane w ostatnich latach procesy czasowej lub trwałej emigracji, m.in. w grupie osób młodych z wykształceniem wyższym – pozytywna zmiana w tym zakresie będzie oczywiście uzależniona przede wszystkim od trwałej poprawy sytuacji gospodarczej, w tym poprawy na rynku pracy.

#### Wpływ regulacji na sytuację i rozwój regionalny

Przepisy określone w projekcie ustawy będą wpływały korzystnie na sytuację poszczególnych regionów kraju (m.in. poprawa warunków mieszkaniowych, nowe

inwestycje, mobilność zawodowa, ograniczenie negatywnych trendów demograficznych). Zdefiniowane w projekcie kryteria uprawniające do uzyskania wsparcia, uwzględniając przestrzenne zróżnicowania poziomu kosztów inwestycji mieszkaniowych, z założenia mają zapewniać zrównoważone regionalnie warunki adresowania pomocy.

#### Wpływ regulacji na warunki życia społecznego i gospodarczego

Wpływ pozytywny. Zasadniczym celem proponowanych rozwiązań jest poprawa warunków życia rodzin w aspekcie sytuacji mieszkaniowej, z drugiej pobudzenie dodatkowych w stosunku do obecnych możliwości rynku, nowych inwestycji budownictwa mieszkaniowego wraz z poprawą funkcjonowania rynku mieszkaniowego jako takiego.

Proponowane rozwiązania wsparcia rodzin w uzyskiwaniu własnego mieszkania stanowią również w omawianym kontekście istotny element szerszych działań państwa na rzecz zmiany negatywnych obecnie trendów demograficznych. Mieszkanie jest ważnym czynnikiem warunkującym poczucie bezpieczeństwa społecznego. Brak tak rozumianego bezpieczeństwa dotyka szczególnie rodzin oraz młodych ludzi stojących dopiero przed decyzją o założeniu rodziny. W obu przypadkach występuje obecnie duża grupa tych, którzy z obawy przed trudnościami związanymi z brakiem pracy lub ograniczonymi możliwościami zapewnienia odpowiedniego „dachu nad głową” odkładają decyzje o założeniu rodziny lub świadome decyzje rodzicielskie na bliżej nieokreśloną przyszłość. Proponowane w projekcie rozwiązania, bezpośrednio ukierunkowane na poprawę warunków życia rodzin w aspekcie sytuacji mieszkaniowej, będą stwarzały szansę – w wielu przypadkach dopiero po raz pierwszy – zakupu własnego mieszkania, stanowiąc realny bodziec zmiany obecnej perspektywy.

#### Wstępna opinia o zgodności projektu z prawem Unii Europejskiej

Projekt ustawy jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

## Wyniki przeprowadzonych konsultacji społecznych

Projekt ustawy został skierowany do konsultacji społecznych, w tym instytucji reprezentujących środowiska bezpośrednio zaangażowane w realizację programu, tj. sektora bankowego (Bank Gospodarstwa Krajowego, Związek Banków Polskich, Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego) oraz organizacje rynku budowlanego (Polskie Stowarzyszenie Budowniczych Domów, Polski Związek Firm Deweloperskich, izby TBS, Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP, Kongres Budownictwa Polskiego).

W toku przeprowadzonych konsultacji społecznych zgłoszono uwagi, z których część została uwzględniona w tekście projektu. Wszystkie uwagi były przedmiotem szczegółowych wyjaśnień na zorganizowanej konferencji konsultacyjnej z udziałem partnerów społecznych. Uwagi nieuwzględnione w toku przeprowadzonych konsultacji społecznych odnosiły się do ogólnych założeń programu (kryteria adresujące wsparcie) i powiązanych z nimi szczegółowych parametrów przyjętych w projekcie ustawy. Reprezentanci sektora bankowego oraz środowisk zrzeszających przedsiębiorstwa budujące mieszkania zwracali przede wszystkim uwagę na możliwe negatywne konsekwencje zawartych w projekcie ustawy ograniczeń udzielania kredytów preferencyjnych lub dopłat do oprocentowania:

- wyłączenie z grupy beneficjentów programu jednoosobowych gospodarstw domowych,
- zbyt restrykcyjne limity powierzchniowe nieruchomości kredytowanych, zwłaszcza dotyczące domów jednorodzinnych,
- niedysponowanie prawem własności lub spółdzielczym własnościowym prawem do innego lokalu mieszkalnego w momencie zaciągnięcia kredytu,
- restrykcyjnie określony limit maksymalnej ceny/kosztów budowy 1 m<sup>2</sup> oraz
- ograniczony okres udzielania dopłat (do 8 lat),
- wykluczenie z programu wsparcia kredytów denominowanych.

W wyrażonych uwagach dominowała obawa, że program zakłada w ww. przypadkach zbyt restrykcyjne kryteria dostępu do pomocy państwa i przez to może nie spełnić on zakładanych celów.





11)

URZĄD  
KOMITETU INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ  
SEKRETARZ  
KOMITETU INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ  
SEKRETARZ STANU

*Jarosław Pietras*

Sekr.Min.JP-307 /06/DP/md

Warszawa, 7 lutego 2006 r.

Pani  
Jolanta Rusiniak  
Sekretarz Rady Ministrów

Opinia o zgodności z prawem Unii Europejskiej projektu ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania, 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, Sekretarza Stanu, Jarosława Pietrasa, działającego z upoważnienia Przewodniczącego Komitetu Integracji Europejskiej.

*Jarosław Pietras*

W związku z przedłożonym projektem *ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania* (numer pisma RM-10-06), pozwalam sobie wyrazić następującą opinię:

Przedmiot przedłożonego projektu ustawy nie jest objęty zakresem prawa Unii Europejskiej.

Z poważaniem,

*Jarosław Pietras*

Do uprzejmej wiadomości:  
Pan Jerzy Polaczek  
Minister Transportu i Budownictwa

Tłoczono z polecenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej

