

USTAWA

z dnia 30 listopada 1995 r.

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

Art. 1. 1. Ustawa określa zasady przyznawania bankom środków z budżetu państwa, określonych w ustawie budżetowej, które udzieliły kredytów mieszkaniowych, o których mowa w ust. 2, oraz bankom prowadzącym obsługę rachunków wkładów oszczędnościowych na książeczkach mieszkaniowych.

2. Przepisy ustawy stosuje się do kredytów mieszkaniowych udzielonych i spłacanych na warunkach określonych przez Radę Ministrów.

Art. 2. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

1) zadłużeniu kredytobiorcy z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytu — należy przez to

rozumieć sumę kwoty środków przekazanych z budżetu państwa na przejściowe wykupienie należności banku z tytułu nie spłaconych przez kredytobiorcę odsetek od kredytu oraz kwot naliczanego przez bank oprocentowania tych odsetek,

2) spłatach lub należnościach z tytułu spłat kredytu — należy przez to rozumieć spłaty lub należności z tytułu spłat tego kredytu wraz z odsetkami, w tym odsetkami przejściowo wykupionymi ze środków budżetu państwa wraz z ich oprocentowaniem,

3) lokalu — należy przez to rozumieć lokal mieszkalny w spółdzielni mieszkaniowej, lokal mieszkalny w budynku stanowiący odrębną własność lub dom mieszkalny,

4) kredytobiorcy — należy przez to rozumieć również członka spółdzielni mieszkaniowej zajmującego lokal obciążony kredytem zaciągniętym przez spółdzielnię.

Art. 3. 1. Bankom prowadzącym obsługę rachunków wkładów oszczędnościowych na książeczkach mieszkaniowych wystawionych do dnia 23 października 1990 r. przysługuje refundacja ze środków budżetu państwa wypłaconych premii gwarancyjnych od wkładów oszczędnościowych na budownictwo mieszkaniowe.

2. Wysokość premii gwarancyjnej nie może przekroczyć kwoty nakładów na nabycie lokalu lub kosztów jego budowy albo kwoty zadłużenia z tytułu kredytu na budownictwo mieszkaniowe, od którego nie spłacone odsetki są wykupywane ze środków budżetu państwa.

3. W przypadku zbycia całości lub części lokalu albo spółdzielczego prawa do lokalu przed upływem dwóch lat od dnia wypłacenia premii, osoba, która otrzymała premię gwarancyjną po dniu wejścia w życie ustawy, jest obowiązana, z zastrzeżeniem ust. 4, do jej zwrotu na rachunek urzędu skarbowego właściwego ze względu na miejsce zamieszkania w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy przenoszącej własność lub spółdzielcze prawo do lokalu. Do zwrotu należności z tytułu premii stosuje się przepisy ustawy o zobowiązaniach podatkowych.

4. Jeżeli osoba zobowiązana do zwrotu premii gwarancyjnej złoży oświadczenie, iż w ciągu dwóch lat od dnia zbycia, o którym mowa w ust. 3, wydatkuje środki, w wysokości nie niższej niż kwota uzyskanej premii gwarancyjnej, na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w formie uprawniającej do uzyskania tej premii, obowiązek zwrotu premii ulega na ten okres zawieszeniu. W razie niewydatkowania środków zgodnie z oświadczeniem, premia gwarancyjna podlega zwrotowi wraz z odsetkami liczonymi od terminu zwrotu określonego w ust. 3.

5. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowe warunki i tryb udzielania premii gwarancyjnej, a także jej zwrotu, oraz tryb rozliczeń z bankami z tytułu refundacji wypłaconych premii.

Art. 4. 1. Pomoc państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych, o których mowa w art. 1 ust. 2, polega na:

- 1) odliczaniu od podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych wydatków poniesionych na spłatę zadłużenia z tytułu kredytów zaciągniętych przez spółdzielnie mieszkaniowe — na warunkach określonych odrębnymi przepisami,
- 2) przejściowym wykupieniu ze środków budżetu państwa odsetek od kredytów mieszkaniowych,
- 3) umorzeniu części zadłużenia kredytobiorców z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytów mieszkaniowych.

2. Odsetki przejściowo wykupione ze środków budżetu państwa podlegają oprocentowaniu, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 3.

Art. 5. Pomoc państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych, o których mowa w art. 1 ust. 2, może polegać również na jednorazowym wykupieniu ze środków budżetu państwa części zadłużenia z tytułu udzielonych kredytów mieszkaniowych na warunkach i w trybie określonych przez Radę Ministrów w drodze rozporządzenia.

Art. 6. 1. Z budżetu państwa przekazywane są bankom środki do wysokości różnicy pomiędzy należnym bankowi oprocentowaniem, obliczonym według stopy procentowej ustalonej przez Radę Ministrów, a wysokością odsetek spłacanych przez kredytobiorcę zgodnie z przepisami art. 7 i 8.

2. Banki są obowiązane wobec Skarbu Państwa do administrowania i egzekwowania zadłużenia kredytobiorców z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytów mieszkaniowych.

Art. 7. 1. Jeżeli kredyt został zaciągnięty, z zastrzeżeniem ust. 3, do dnia 31 maja 1992 r., wysokość obciążających kredytobiorcę miesięcznych spłat przypadających na dany lokal nie może być niższa od iloczynu powierzchni użytkowej lokalu oraz normatywu spłaty kredytu ustalanego w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

2. Normatyw spłaty kredytu, o którym mowa w ust. 1, stanowi iloraz przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w województwie za I albo III kwartał, bez wypłat z zysku i nadwyżki bilansowej w spółdzielniach oraz nagród z zakładowego funduszu nagród, z uwzględnieniem sfery budżetowej bez przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” oraz bez przedsiębiorstwa użyteczności publicznej Poczta Polska i Telekomunikacja Polska — Spółka Akcyjna, jednak nie wyższego niż 110% takiego wynagrodzenia w kraju, oraz liczby ustalonej przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w porozumieniu z Ministrem Finansów. Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa ogłasza, w drodze obwieszczenia, raz na pół roku, wysokość normatywów w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

3. Zasady spłaty kredytów, o których mowa w ust. 1, mają także zastosowanie do kredytów zaciągniętych przez spółdzielnie mieszkaniowe po terminie określonym w ust. 1, jeżeli kredyty te spełniały warunki przejściowego wykupienia odsetek ze środków budżetu państwa na podstawie odrębnych przepisów.

Art. 8. 1. Jeżeli kredyt został zaciągnięty przez osobę fizyczną w okresie od dnia 21 października 1991 r. do dnia 31 marca 1995 r., wysokość obciążających kredytobiorcę miesięcznych spłat nie może być niższa w całym okresie spłaty niż 25% udokumentowanych miesięcznych dochodów jego gospodarstwa domowego. Kredytobiorca jest obowiązany zapewnić bankowi możliwość kontroli spełnienia tego warunku.

2. Dochód gospodarstwa domowego w rozumieniu ustawy stanowi suma przychodów członków gospodarstwa domowego, pomniejszonych o koszty ich uzyskania, w tym także stałych przychodów zwolnionych z opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych, zaś w wypadku rolników — dochód wynikający z przemnożenia ilości posiadanych przez rolnika hektarów przeliczeniowych przez dochód z jednego hektara przeliczeniowego, ogłaszany przez Ministra Pracy i Polityki Socjalnej w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

Art. 9. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowe warunki i tryb rozliczeń z bankami z tytułu przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek od kredytów mieszkaniowych, w tym: wysokość oprocentowania kredytów objętych przejściowym wykupem odsetek, wysokość odsetek podlegających wykupieniu, wysokość i sposób oprocentowania odsetek przejściowo wykupionych, zasady zaliczania przez banki wpłat dokonywanych przez kredytobiorców na poczet spłaty kredytu, a także rodzaje i sposób stosowania ulg w wypadku przejściowego pogorszenia się sytuacji materialnej kredytobiorcy.

Art. 10. 1. Na wniosek kredytobiorcy zadłużenie z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytów mieszkaniowych podlega umorzeniu przez bank w części odpowiadającej:

- 1) nadwyżce przypadającego na dany lokal zadłużenia z tytułu kredytu i skapitalizowanych odsetek oraz z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytu ponad wartość lokalu określoną zgodnie z ust. 2, ustalonej na dzień 31 marca 1996 r.,
- 2) nadwyżce, o której mowa w pkt 1, ustalonej po dniu 31 marca 1996 r. w wypadku rezygnacji przez członka spółdzielni mieszkaniowej z członkostwa w spółdzielni i postawienia lokalu mieszkalnego do jej dyspozycji,
- 3) nadwyżce, o której mowa w pkt 1, ustalonej po dniu 31 marca 1996 r., powiększonej o nominalną kwotę umorzenia kredytu dokonanego przy ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy — w wypadku przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu z lokatorskiego na własnościowe, pod warunkiem ograniczenia przez spółdzielnię mieszkaniową żądania uzupełnienia przez członka wkładu budowlanego do przypadających na dany lokal: kwoty kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami, kwoty zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytu w części nie podlegającej umorzeniu oraz nominalnej kwoty umorzenia kredytu dokonanego przy ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy, która podlega zwrotowi do budżetu państwa,
- 4) nadwyżce miesięcznej spłaty ponad minimalną jej wysokość określoną w art. 7, 8 i 11,
- 5) równowartości 70% zadłużenia po spłacie całości kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami oraz zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytu w części nie podlegającej umo-

zeniu, jeżeli spłata ta nastąpi przed dniem 31 grudnia 1997 r., z tym że w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu członkowi spółdzielni przysługuje roszczenie o przekształcenie prawa do lokalu na własnościowe z ograniczeniem przez spółdzielnię mieszkaniową żądania uzupełnienia wkładu budowlanego do przypadającej na dany lokal nominalnej kwoty umorzenia kredytu dokonanego przy ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy, która podlega zwrotowi do budżetu państwa.

2. Wartość lokalu, o której mowa w ust. 1 pkt 1, stanowi iloczyn powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego 1 m² powierzchni użytkowej ostatnio ogłoszonego przez wojewodę na podstawie przepisów ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 105, poz. 509 oraz z 1995 r. Nr 86, poz. 433 i Nr 133, poz. 654).

3. Jeżeli kredytobiorca dokonywał w danym roku systematycznych, terminowych spłat kredytu wraz z odsetkami w wysokości wynikającej z art. 7, 8 i 11, odsetki przejściowo wykupione ze środków budżetu państwa nie podlegają oprocentowaniu.

4. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowe warunki i tryb stosowania oraz sposób rozliczania umorzeń, o których mowa w ust. 1.

Art. 11. 1. Roczne spłaty kredytów mieszkaniowych, zaciągniętych na podstawie umów określających równocześnie 40-letni okres spłaty kredytu i roczne obciążenie w wysokości 1% aktualnej wartości mieszkań zajmowanych na warunkach lokatorskich lub 2% aktualnej wartości mieszkań zajmowanych na warunkach własnościowych, nie mogą być niższe od ilorazu kwoty zadłużenia z tytułu kredytu i odsetek, w tym odsetek przejściowo wykupionych ze środków budżetu państwa, na koniec roku poprzedniego oraz liczby lat, jaka pozostała do zakończenia okresu spłaty kredytu, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Wysokość obciążeń, o których mowa w ust. 1, podlega korekcie w związku z przepisami art. 10 ust. 1 pkt 1, 2 i 3.

3. Na wniosek kredytobiorcy kredyty, o których mowa w ust. 1, mogą być także spłacane na zasadach określonych w art. 7.

Art. 12. Rada Ministrów może określić, w drodze rozporządzenia, warunki objęcia pomocą państwa, na zasadach określonych w art. 7, spłaty kredytów mieszkaniowych zaciągniętych do dnia 31 marca 1996 r. na dokończenie inwestycji mieszkaniowych rozpoczętych przed dniem 31 grudnia 1994 r. i zasiedlenie wybudowanych mieszkań, których zasiedlenie nie było możliwe przez okres nie krótszy niż 3 miesiące przed dniem wejścia w życie ustawy.

Art. 13. W ustawie z dnia 16 września 1982 r. — Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 i Nr 133, poz. 654) w art. 218 w § 4 na końcu drugiego zdania

kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje wyrazy „zgodnie z zasadami, o których mowa w § 3 pkt 1.”

Art. 14. W zakresie uregulowanym ustawą tracą moc przepisy ustawy z dnia 28 grudnia 1989 r. o uporządkowaniu stosunków kredytowych (Dz. U. Nr 74, poz. 440, z 1992 r. Nr 21, poz. 85 i z 1993 r. Nr 40, poz. 181).

Art. 15. Do czasu wydania rozporządzenia, o którym mowa w art. 3 ust. 5, zachowują moc przepisy dotychczasowe.

Art. 16. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1996 r.

Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej: *A. Kwaśniewski*