

USTAWA
z dnia 30 listopada 1995 r.

**o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu
premi gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych
premi gwarancyjnych**

Opracowano na podstawie: tj. Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1115, z 2004 r. Nr 213, poz. 2157, z 2005 r. Nr 94, poz. 786, z 2006 r. Nr 53, poz. 385, Nr 249, poz. 1828.

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, jak również zasady udzielania premii gwarancyjnych.
2. Przepisy ustawy stosuje się do kredytów mieszkaniowych udzielonych i spłacanych na warunkach określonych przez Radę Ministrów.

Art. 2.

Ilekróć 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 niespłaconych 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, lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zajmującą lokal obciążony kredytem zaciągniętym przez spółdzielnię;
- 5) „właścicielu książki mieszkaniowej” – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, która jest posiadaczem wkładu oszczędnościowego gromadzonego na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r.

Art. 3.

1. Właścicielom książeczek mieszkaniowych przysługuje premia gwarancyjna w związku z dokonaniem jednej z następujących czynności:

- 1) uzyskaniem spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej, z wyłączeniem uzyskania prawa odrębnej własności w trybie art. 17¹⁴ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 oraz z 2004 r. Nr 19, poz. 177 i Nr 63, poz. 591), zwanej dalej „ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych”;
- 2) nabyciem, w drodze zakupu lub zamiany, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, z wyjątkiem nabycia tego prawa w części ułamkowej;
- 3) nabyciem, w drodze zakupu lub zamiany, własności lokalu mieszkalnego, stanowiącego odrębną nieruchomość, lub domu jednorodzinnego, z wyjątkiem nabycia lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego na zasadach współwłasności w częściach ułamkowych;
- 4) przystąpieniem do użytkowania wybudowanego własnego domu jednorodzinnego na warunkach określonych odrębnymi przepisami;
- 5) uzyskaniem własności domu jednorodzinnego lub odrębnej własności lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym, w związku z wykonaniem umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu jednorodzinnego lub budynku wielorodzinnego, bądź w związku z budową budynku wielorodzinnego na gruncie stanowiącym własność właściciela książeczki mieszkaniowej;
- 6) uzyskaniem odrębnej własności lokalu mieszkalnego powstałego w drodze przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy budynku mieszkalnego, bądź pomieszczeń niemieszkalnych;
- 7) uzyskaniem własności domu jednorodzinnego lub odrębnej własności lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym, wybudowanym przez spółdzielnię mieszkaniową w celu przeniesienia na jej członków własności domów jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym;
- 8) wpłaceniem kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym, w wysokości przekraczającej 3% wartości odtworzeniowej lokalu, którego budowa była finansowana przy udziale kredytu zaciągniętego w Banku Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego;
- 9) dokonaniem wpłaty na podstawie umowy w sprawie partycypacji, o której mowa w art. 29a ust. 1 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⁾), w wysokości nie niższej niż 20% ostatecznych kosztów budowy, przypadających na dany lokal mieszkalny.

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27, Nr 16, poz. 167, Nr 154, poz. 1800, z 2002 r. Nr 153, poz. 1271, Nr 216, poz. 1824 i Nr 240, poz. 2058, z 2003 r. Nr 65, poz. 594 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492, Nr 146, poz. 1546 i Nr 213, poz. 2157.

2. Premia gwarancyjna przysługuje, jeżeli czynność wymieniona w ust. 1 dotyczy rzeczy znajdującej się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa obciążającego taką rzecz.
3. Premię gwarancyjną oblicza i wypłaca bank prowadzący obsługę rachunków wkładów oszczędnościowych na książeczkach mieszkaniowych wystawionych do dnia 23 października 1990 r.
4. Warunkiem wypłaty premii gwarancyjnej jest złożenie przez właściciela książeczki mieszkaniowej wniosku o jej likwidację i wypłatę premii gwarancyjnej w terminie 90 dni od dnia dokonania czynności wymienionej w ust. 1.
5. Do wniosku należy dołączyć dokumenty potwierdzające powstanie prawa do uzyskania premii gwarancyjnej. W przypadku nienależytego udokumentowania wniosku, bank, o którym mowa w ust. 3, wyznacza termin na uzupełnienie dokumentów, nie dłuższy niż 30 dni, licząc od dnia złożenia wniosku. Po upływie tego terminu bank zwraca wniosek bez rozpatrzenia.

Art. 3a.

1. Na wniosek właściciela książeczki mieszkaniowej, przed dokonaniem czynności wymienionych w art. 3 ust. 1, premia gwarancyjna może być:
 - 1) wypłacona właścicielowi książeczki mieszkaniowej w przypadku zaawansowania:
 - a) budowy własnego domu jednorodzinnego, w wysokości co najmniej 20% jego wartości kosztorysowej,
 - b) przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy budynku mieszkalnego lub pomieszczeń niemieszkalnych, jeżeli w ten sposób ma powstać odrębna własność lokalu mieszkalnego, w wysokości co najmniej 50% jej wartości kosztorysowej;
 - 2) przekazana wskazanemu inwestorowi w przypadku:
 - a) wniesienia co najmniej 50% wymaganego przez spółdzielnię mieszkaniową wkładu budowlanego lub mieszkaniowego,
 - b) wpłacenia co najmniej 50% wartości kosztorysowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, budowanych na warunkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5,
 - c) wniesienia co najmniej 50% kwoty partycypacji, o której mowa w art. 3 ust. 1 pkt 9.
2. Warunkiem udzielenia premii gwarancyjnej na zasadach określonych w ust. 1 jest złożenie przez właściciela książeczki mieszkaniowej dokumentów potwierdzających spełnienie warunków, o których mowa w ust. 1, na dzień złożenia wniosku o likwidację książeczki mieszkaniowej i wypłatę premii gwarancyjnej, w tym pisemnego zaświadczenia inwestora, lub innych dokumentów potwierdzających poniesienie wymaganych nakładów. Dokumenty te powinny być wystawione nie wcześniej niż 30 dni przed dniem złożenia wniosku.
3. Warunkiem udzielenia premii gwarancyjnej na zasadach określonych w ust. 1 pkt 2 lub w związku z dokonaniem czynności, o której mowa w art. 3 ust. 1 pkt 9, jest złożenie przez właściciela książeczki mieszkaniowej:
 - 1) pisemnego zobowiązania do zwrócenia, za pośrednictwem banku, o którym mowa w art. 3 ust. 3, równowartości przekazanej premii gwarancyjnej w terminie 30 dni od dnia zbycia przez właściciela książeczki mieszkaniowej ekspektatywy odrębnej własności lokalu określonej w art. 19 ustawy o spół-

- dzielnich mieszkaniowych, a po upływie tego terminu – wraz z odsetkami ustawowymi;
- 2) pisemnego upoważnienia udzielonego inwestorowi, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, do zwrócenia, za pośrednictwem banku określonego w art. 3 ust. 3, równowartości przekazanej premii gwarancyjnej w przypadku wycofania przez właściciela książeczki mieszkaniowej środków na wymagany przez spółdzielnię wkład lub sfinansowanie kosztów budowy domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego budowanych na warunkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5, lub wycofania przez właściciela książeczki mieszkaniowej wpłaty, o której mowa w ust. 1 pkt 2 lit. c oraz w art. 3 ust. 1 pkt 9.
 4. Inwestor na podstawie upoważnienia, o którym mowa w ust. 3 pkt 2, dokonuje zwrotu równowartości przekazanej premii gwarancyjnej w dniu wycofania przez właściciela książeczki mieszkaniowej środków na wymagany przez spółdzielnię wkład lub sfinansowanie kosztów budowy domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego budowanych na warunkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5, lub wycofania przez właściciela książeczki mieszkaniowej wpłaty, o której mowa w ust. 1 pkt 2 lit. c oraz w art. 3 ust. 1 pkt 9.
 5. W przypadku zwrotu równowartości przekazanej premii gwarancyjnej na zasadach określonych w ust. 3 i 4, równowartość tej premii może zostać ponownie, za pośrednictwem banku określonego w art. 3 ust. 3, wypłacona właścicielowi książeczki mieszkaniowej albo przekazana wskazanemu przez niego inwestorowi, jeżeli:
 - 1) w okresie 6 miesięcy od dnia:
 - a) zawarcia umowy zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu lub
 - b) wpływu do banku równowartości premii gwarancyjnej w związku z wycofaniem środków na wymagany przez spółdzielnię wkład, lub
 - c) wpływu do banku równowartości premii gwarancyjnej w związku z wycofaniem środków na sfinansowanie kosztów budowy domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, budowanych na warunkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5, lub
 - d) wpływu do banku równowartości premii gwarancyjnej w związku z wycofaniem wpłaty, o której mowa w ust. 1 pkt 2 lit. c oraz w art. 3 ust. 1 pkt 9,zostaną spełnione warunki określone w ust. 1 lub dokonane czynności, o których mowa w art. 3 ust. 1;
 - 2) właściciel książeczki mieszkaniowej złoży wniosek o ponowną wypłatę premii lub przekazanie premii wskazanemu przez niego inwestorowi wraz z dokumentami, o których mowa w ust. 2 i 3 lub w art. 3 ust. 5.
 6. Ponowna wypłata premii gwarancyjnej lub przekazanie premii wskazanemu inwestorowi, zgodnie z ust. 5, może być dokonane tylko raz, w wysokości równowartości premii zwróconej na zasadach określonych w ust. 3 i 4.
 7. Do czasu upływu terminu, o którym mowa w ust. 5, zwrócona równowartość przekazanej premii gwarancyjnej jest przechowywana na nieoprocentowanym rachunku bankowym w banku, o którym mowa w art. 3 ust. 3.

Art. 3b.

1. Premia gwarancyjna przysługuje od wpłat na rachunek bankowy, o którym mowa w art. 2 pkt 5, wnoszonych w latach (kwartałach), dla których wzrost ceny 1

- m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ostatnio ogłoszonej przed kwartałem złożenia wniosku, o którym mowa w art. 3 ust. 4, zwanej dalej „ceną ostatnio ogłoszoną”, w stosunku do ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego właściwej dla roku (kwartału) wniesienia wpłat, jest wyższy od oprocentowania tych wpłat. Oprocentowanie to jest obliczane narastająco od roku (kwartału) dokonania wpłat do kwartału, do którego odnosi się cena ostatnio ogłoszona.
2. Premia gwarancyjna jest naliczana w odniesieniu do sumy wniesionych wpłat nieprzekraczających kosztów budowy:
 - 1) 55 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym lub
 - 2) 70 m² powierzchni użytkowej w domu jednorodzinnym.
 3. Premię gwarancyjną od wpłat wniesionych w danym roku (kwartale) bank, o którym mowa w art. 3 ust. 3, oblicza zgodnie z wzorem określonym w załączniku do ustawy.
 4. Na potrzeby obliczania premii gwarancyjnej Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza cenę 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego za okresy kwartalne. Przez cenę 1 m² powierzchni użytkowej budynku rozumie się przeciętne dla całego kraju nakłady poniesione przez inwestorów na budowę wielomieszkaniowych budynków mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej budynku, wyznaczone jako średnia ważona powierzchnią użytkową budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania w poszczególnych województwach.

Art. 3c.

1. Bankom, o których mowa w art. 3 ust. 3, przysługuje refundacja, ze środków budżetu państwa, wypłaconych premii gwarancyjnych. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej przekazuje bankom, na ich wniosek, środki przeznaczone na refundację wypłaconych premii gwarancyjnych.
2. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, minister właściwy do spraw finansów publicznych oraz bank, o którym mowa w art. 3 ust. 3, mogą, w drodze umowy, określić okresy rozliczeniowe, terminy przekazywania środków oraz terminy rozliczeń z tytułu refundacji wypłaconych premii gwarancyjnych.

Art. 4.

1. Pomoc państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych, o których mowa w art. 1 ust. 2, polega na:
 - 1) (skreślony);
 - 2) przejściowym wykupieniu ze środków budżetu państwa odsetek od kredytów mieszkaniowych;
 - 3) umorzeniu części zadłużenia kredytobiorców z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytów mieszkaniowych;
 - 4) wykupieniu ze środków budżetu państwa części zadłużenia kredytobiorców z tytułu skapitalizowanych odsetek.

2. Odsetki przejściowo wykupione ze środków budżetu państwa podlegają oprocentowaniu, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 3.
3. Rozliczenia z bankiem z tytułów, o których mowa w ust. 1 pkt 2–4, oraz z tytułu wynagrodzenia, o którym mowa w art. 6 ust. 2b, dokonuje minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, na zasadach określonych w umowie zawartej między bankiem, ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej i ministrem właściwym do spraw finansów publicznych.
4. Jeżeli kredyt, o którym mowa w art. 1 ust. 2, został zaciągnięty przez spółdzielnię mieszkaniową, umorzenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, następuje pod warunkiem prowadzenia przez tę spółdzielnię analitycznej ewidencji zadłużenia z tytułu kredytu wraz z odsetkami, z podziałem na lokale zajmowane przez poszczególnych członków spółdzielni lub osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, oraz umożliwienia bankowi kontroli tej ewidencji.
5. Analityczna ewidencja zadłużenia, o której mowa w ust. 4, zawiera co najmniej:
 - 1) przypadający na każdy lokal stan zadłużenia z tytułu:
 - a) kredytu,
 - b) skapitalizowanych odsetek,
 - c) przejściowego wykupienia odsetek od kredytu, z podziałem na zadłużenie z tytułu przejściowego wykupienia odsetek oraz zadłużenie z tytułu oprocentowania tych odsetek,
 - d) wykonania przez Skarb Państwa umowy poręczenia, o której mowa w art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 29 listopada 2000 r. o objęciu poręczeniami Skarbu Państwa spłaty niektórych kredytów mieszkaniowych (Dz.U. Nr 122, poz. 1310);
 - 2) wysokość wniesionej przez członka spółdzielni części wkładu budowlanego lub wysokość wkładu mieszkaniowego, ustaloną według zasad określonych w ustawie z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 i Nr 133, poz. 654, z 1996 r. Nr 5, poz. 32, Nr 24, poz. 110 i Nr 43, poz. 189, z 1997 r. Nr 32, poz. 183, Nr 111, poz. 723 i Nr 121, poz. 769 i 770, z 1999 r. Nr 40, poz. 399, Nr 60, poz. 636, Nr 77, poz. 874 i Nr 99, poz. 1151, z 2001 r. Nr 4, poz. 27, Nr 54, poz. 572 i Nr 69, poz. 724 oraz z 2002 r. Nr 240, poz. 2058);
 - 3) nominalną kwotę umorzenia kredytu dokonanego przy ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy;
 - 4) wysokość dokonanych umorzeń, z podziałem na umorzenie zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek oraz zadłużenia z tytułu oprocentowania tych odsetek;
 - 5) kwotę odsetek skapitalizowanych wykupionych przez budżet państwa;
 - 6) wysokość należności z tytułu obciążających członka spółdzielni mieszkaniowej lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, miesięcznych spłat kredytu, wyliczoną zgodnie z art. 7 ust. 1 i 2 oraz art. 11 ust. 1, oraz wysokość spłat wnoszonych przez członka spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

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. 5a.

Stopa oprocentowania kredytów mieszkaniowych objętych przejściowym wykupieniem odsetek ze środków budżetu państwa jest równa, w poszczególnych okresach kwartalnych, stopie referencyjnej, określającej minimalne oprocentowanie podstawowych operacji otwartego rynku prowadzonych przez Narodowy Bank Polski, ogłaszanej przez Radę Polityki Pieniężnej w Dzienniku Urzędowym Narodowego Banku Polskiego według stawki obowiązującej w ostatnim dniu drugiego miesiąca kwartału poprzedzającego dany kwartał, powiększonej o 1 punkt procentowy.

Art. 6.

1. Z budżetu państwa są przekazywane bankom środki w wysokości oprocentowania naliczonego według stopy procentowej określonej w art. 5a, pod warunkiem dokonywania przez kredytobiorcę spłat w wysokości wynikającej z przepisów art. 7 i 8, z zastrzeżeniem art. 8a ust. 3.
- 1a. Warunek dokonywania przez kredytobiorcę spłat w wysokości wynikającej z art. 7, z zastrzeżeniem art. 8a ust. 3, uważa się za spełniony także wtedy, gdy spłaty za kredytobiorcę dokona Skarb Państwa na zasadach określonych w ustawie z dnia 29 listopada 2000 r. o objęciu poręczeniami Skarbu Państwa spłaty niektórych kredytów mieszkaniowych (Dz.U. Nr 122, poz. 1310).
2. Banki są obowiązane wobec Skarbu Państwa do administrowania i egzekwowania zadłużenia kredytobiorców z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytów mieszkaniowych.
- 2a. Przy podejmowaniu działań zmierzających do wyegzekwowania od kredytobiorców należności Skarbu Państwa z tytułu przejściowego wykupienia odsetek, o których mowa w ust. 2, banki mają prawo, bez uzyskania pisemnego oświadczenia kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji, wystawiać bankowe tytuły egzekucyjne stosownie do art. 96–98 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665, Nr 126, poz. 1070, Nr 141, poz. 1178, Nr 144, poz. 1208, Nr 153, poz. 1271, Nr 169, poz. 1385 i 1387 i Nr 241, poz. 2074 oraz z 2003 r. Nr 50, poz. 424, Nr 60, poz. 535 i Nr 65, poz. 594).
- 2b. Bankom przysługuje wynagrodzenie z tytułu administrowania i egzekwowania zadłużenia kredytobiorców, o którym mowa w ust. 2, w wysokości 4% kwoty spłat tego zadłużenia.
3. Nieodzyskana przez bank, w drodze windykacji należności, kwota zadłużenia, o którym mowa w ust. 2, podlega umorzeniu.
- 3a. Odsetki przejściowo wykupione ze środków budżetu państwa są oprocentowane w wysokości stopy oprocentowania kredytu, o której mowa w art. 5a, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 3.

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 kwoty 760 zł oraz liczby 300, z zastrzeżeniem ust. 2c i art. 11a.
- 2a. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej ogłasza, w drodze obwieszczenia, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, w terminie do dnia 30 listopada każdego roku wysokość normatywu, o którym mowa w ust. 1.
- 2b. Normatyw stosuje się od początku roku następującego po roku, w którym został on ogłoszony.
- 2c. Kwota, o której mowa w ust. 2, ulega corocznie podwyższeniu na następny rok w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów roku, w którym kwota ta ulega podwyższeniu, w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego.
- 2d. Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza, w terminie 15 dni po upływie trzeciego kwartału, w komunikacie, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, wskaźnik, o którym mowa w ust. 2c.
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 spełnienia tego warunku.
2. Za dochód gospodarstwa domowego kredytobiorcy uważa się, z zastrzeżeniem ust. 2b, wszelkie przychody członków gospodarstwa domowego po odliczeniu kosztów ich uzyskania, a także po odliczeniu składek na ubezpieczenia emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenia chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodów. Do dochodu gospodarstwa domowego kredytobiorcy nie wlicza się jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka i dodatku z tytułu urodzenia dziecka, określonych w przepisach o świadczeniach rodzinnych, wartości udzielonej pomocy w zakresie dożywiania, określonej w przepisach o ustanowieniu programu wieloletniego „Pomoc państwa w zakresie dożywiania”, oraz pomocy materialnej udzielanej uczniom, na podstawie przepisów o systemie oświaty.
- 2a. (skreślony).
- 2b. W odniesieniu do rolników dochód, o którym mowa w ust. 2, ustala się jako iloczyn powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego docho-

du z 1 hektara przeliczeniowego, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie przepisów ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz.U. z 1993 r. Nr 94, poz. 431, z 1994 r. Nr 1, poz. 3, z 1996 r. Nr 91, poz. 409, z 1997 r. Nr 43, poz. 272 i Nr 137, poz. 926, z 1998 r. Nr 108, poz. 681, z 2001 r. Nr 81, poz. 875 oraz z 2002 r. Nr 200, poz. 1680).

- Przez udokumentowanie dochodu gospodarstwa domowego kredytobiorcy, o którym mowa w ust. 1 i art. 8a ust. 5, należy rozumieć w szczególności złożenie przez kredytobiorcę oświadczenia o wysokości dochodów jego gospodarstwa domowego ustalonych zgodnie z ust. 2 i 2b; w oświadczeniu kredytobiorcy powinno znaleźć się pouczenie o odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania, zgodnie z przepisami Kodeksu karnego.

Art. 8a.

- Jeżeli przeciętny dochód gospodarstwa domowego kredytobiorcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w kwartale poprzednim obniży się i wyniesie mniej niż 110% kwoty najniższej emerytury, na wniosek kredytobiorcy bank zawiesza spłatę kredytu na czas nie dłuższy niż 12 kwartałów w całym okresie spłaty kredytu.
- Na wniosek kredytobiorcy, o którym mowa w ust. 1, może być przedłużone, o nie więcej niż 8 kwartałów, częściowe zawieszenie, pod warunkiem, że kredytobiorca wnosi na poczet spłaty kredytu środki w wysokości 50% należnej kwoty spłaty.
- Zawieszenie spłaty na podstawie ust. 1 i 2 nie ogranicza możliwości skorzystania z uprawnień z art. 6 ust. 1, art. 10 ust. 3 i art. 10a.
- Do okresu zawieszenia spłaty, o którym mowa w ust. 1 i 2, zalicza się okresy zawieszenia spłaty kredytów wykorzystane od dnia 18 września 1997 r. Bez względu na ilość i czas trwania przerw w korzystaniu z zawieszenia spłat na podstawie ust. 1 i 2, okres ten nie może być dłuższy niż 20 kwartałów w całym okresie spłaty kredytów.
- Kredytobiorca, o którym mowa w ust. 1 i 2, jest obowiązany, na żądanie banku lub spółdzielni mieszkaniowej, udokumentować wysokość dochodów uzyskanych przez członków gospodarstwa domowego kredytobiorcy, będących podstawą zawieszenia spłaty kredytu na dany kwartał.

Art. 9.

- Środki przeznaczone przez kredytobiorcę na spłatę kredytów mieszkaniowych według zasad określonych w art. 7 i 8 zaliczane są w pierwszej kolejności na zmniejszenie zadłużenia z tytułu kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami.
- 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 oraz z tytułu wykupienia ze środków budżetu państwa skapitalizowanych odsetek od kredytów mieszkaniowych, w tym sposób oprocentowania odsetek przejściowo wykupionych oraz tryb składania i rozpatrywania wniosków o zawieszenie spłaty kredytu, uwzględniając zapewnienie sprawności udzielania pomocy państwa w tym zakresie.
- Rozporządzenie, o którym mowa w ust. 2, powinno określać w szczególności:

- 1) wzory formularzy rozliczeń;
- 2) szczegółowe zasady rozliczania przez banki środków wpłacanych przez kredytobiorców, o których mowa w art. 7, art. 8, art. 8a i art. 11 ust. 1, na spłatę kredytów mieszkaniowych;
- 3) szczegółowe zasady zawierania umów, o których mowa w art. 4 ust. 3, i ich zakres.

Art. 9a.

1. Jeżeli kredytobiorca w okresie spłaty kredytu dokona wpłat przekraczających miesięczną wysokość obciążających go spłat, określoną w art. 7 lub 11, bank zalicza dodatkowe wpłaty w pierwszej kolejności na spłatę zadłużenia kredytobiorcy wobec Skarbu Państwa z tytułu wykonania przez Skarb Państwa umów poręczenia, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy o objęciu poręczeniami Skarbu Państwa spłaty niektórych kredytów mieszkaniowych, a w drugiej kolejności na spłatę skapitalizowanych odsetek od kredytu, następnie zaś na spłatę kredytu.
2. Środki zaliczone na spłatę zadłużenia kredytobiorcy wobec Skarbu Państwa z tytułu wykonania przez Skarb Państwa umów poręczenia, o których mowa w ust. 1, nie stanowią nadwyżki, o której mowa w art. 10 ust. 1 pkt 4.
3. Jeżeli kredytobiorca w okresie spłaty kredytu dokona wpłat przekraczających miesięczny poziom określony w art. 8, bank zalicza dodatkowe wpłaty w pierwszej kolejności na spłatę zadłużenia z tytułu kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami.

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 albo przeniesienia przez spółdzielnię mieszkaniową na rzecz członka prawa własności lokalu mieszkalnego, 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 niepodlegającej 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, z zastrzeżeniem art. 9a ust. 2;

- 5) równowartości 70% zadłużenia po spłacie całości kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami oraz zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytu w części niepodlegającej umorzeniu, jeżeli spłata ta nastąpi do dnia 31 grudnia 2008 r., z tym że w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu członkowi spółdzielni przysługuje roszczenie o przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu z lokatorskiego na własnościowe albo o przeniesienie przez spółdzielnię na rzecz członka prawa własności lokalu mieszkalnego z ograniczeniem przez spółdzielnię mieszkaniową żądania uzupełnienia wkładu budowlanego do przypadającej na dany lokal nominalnej kwoty umorzenia kredytu dokonanego przy ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy, która podlega zwrotowi do budżetu państwa.
- 1a. Spółdzielnia mieszkaniowa przekazuje do banku środki wpłacone przez członków spółdzielni z tytułu zwrotu nominalnych kwot umorzeń kredytu, o których mowa w ust. 1 pkt 3 i 5, w terminie 14 dni od dnia ich otrzymania.
- 1b. W przypadku niedotrzymania terminu, o którym mowa w ust. 1a, zwrot następuje wraz z odsetkami w wysokości jak dla zaległości podatkowych.
2. Wartość lokalu, o której mowa w ust. 1 pkt 1, stanowi iloczyn powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ostatnio ogłoszonego przez wojewodę na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 168, poz. 1383).
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. (skreślony).

Art. 10a.

1. Na wniosek kredytobiorcy, który od dnia 1 stycznia 1998 r. lub od każdego kwartału następującego po I kwartale 1998 r., lecz nie później niż od dnia 1 stycznia 2006 r., dokonywał przez 20 lat systematycznej i terminowej spłaty kredytu, w wysokości wynikającej z art. 7 i 8, bank umarza w ciężar budżetu państwa pozostałe zadłużenie z tytułu skapitalizowanych odsetek oraz z tytułu przejściowego wykupu odsetek od kredytu, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Warunek dokonywania przez kredytobiorcę systematycznej i terminowej spłaty w ciągu 20 lat kredytu, o którym mowa w ust. 1, uważa się za spełniony także wtedy, gdy w tym okresie opóźnienie w spłacie kredytu dotyczyć będzie nie więcej niż 4 kwartałów.

Art. 10b.

1. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowe warunki i tryb stosowania oraz sposób rozliczeń umorzeń zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek od kredytów mieszkaniowych, o których mowa w art. 6 ust. 3, art. 10 ust. 1, art. 10a i art. 11 ust. 3 i 6, a także sposób rozliczeń z tytułu umorzenia w ciężar budżetu państwa i z tytułu wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek skapitalizowanych, o których mowa

w art. 10a i art. 11 ust. 3 i 6, uwzględniając zapewnienie sprawności udzielania pomocy państwa w tym zakresie.

2. Rozporządzenie, o którym mowa w ust. 1, powinno określać w szczególności:
 - 1) terminy składania wniosków o umorzenie;
 - 2) terminy dokonywania umorzeń i zmniejszenia stanu zadłużenia z tytułu skapitalizowanych odsetek;
 - 3) wzory rozliczeń z tytułu umorzeń.

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. W takim przypadku nadwyżka przypadającego na dany lokal zadłużenia z tytułu kredytu i skapitalizowanych odsetek oraz z tytułu przejściowego wykupu odsetek ponad wartość lokalu, ustaloną według zasad określonych w art. 10 ust. 2, podlega w pierwszej kolejności umorzeniu w odniesieniu do przejściowo wykupionych odsetek, a następnie wykupieniu ze środków budżetu państwa skapitalizowanych odsetek.
4. Kwota odsetek podlegająca umorzeniu lub wykupieniu oraz wartość lokalu ustalone są na dzień złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 3.
5. Na wniosek kredytobiorcy bank może ustalić zasady stopniowego zwiększania obciążeń z tytułu spłaty kredytów, o których mowa w ust. 1, przy założeniu, że najpóźniej w ciągu 2 lat od złożenia wniosku zostanie spełniony warunek, o którym mowa w ust. 1.
6. Na wniosek kredytobiorcy, który do dnia 31 grudnia 2008 r. dokona spłaty kredytu, o którym mowa w ust. 1, wraz z 30% odsetek przejściowo wykupionych przez budżet państwa oraz 30% odsetek skapitalizowanych naliczonych po dniu 30 czerwca 1993 r., pozostałe 70% odsetek przejściowo wykupionych podlega umorzeniu, a 70% skapitalizowanych odsetek podlega wykupieniu przez budżet państwa. W przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu członkowi spółdzielni przysługuje roszczenie o przekształcenie tego prawa do lokalu na własnościowe prawo do lokalu albo o przeniesienie przez spółdzielnię mieszkaniową na rzecz członka prawa własności lokalu mieszkalnego, na warunkach określonych w art. 10 ust. 1 pkt 5.

Art. 11a.

W 2003 r. wysokość normatywu, o którym mowa w art. 7 ust. 1, wynosi 2,53 zł.

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. 12a.

Na wniosek kredytobiorcy, którego mieszkanie (dom jednorodzinny) zostało uszkodzone lub zniszczone w wyniku powodzi, która miała miejsce w lipcu 1997 r., bank zawiesza spłatę kredytu wraz z odsetkami do dnia 31 lipca 1998 r., bez względu na wysokość dochodu jego gospodarstwa domowego.

Art. 13. (pominięty).**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 oraz z 1993 r. Nr 40, poz. 181).

Art. 15. (pominięty).**Art. 16.**

Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1996 r.

Załącznik do ustawy

WZÓR DO OBLICZENIA WYSOKOŚCI PREMII GWARANCYJNEJ

Do obliczania premii gwarancyjnej od sumy wpłat wniesionych w roku (kwartale) i -tym stosuje się następujący wzór:

$$PG_i = \begin{cases} 0 & \text{jeżeli } \frac{C_n}{C_i} - 1 \leq SP_i \\ \left(\frac{C_n}{C_i} - 1 - SP_i \right) \times WK_i & \text{jeżeli } \frac{C_n}{C_i} - 1 > SP_i \end{cases}$$

gdzie:

- i – oznacza rok (kwartał) wniesienia wpłat,
- n – oznacza kwartał, dla którego jest znana cena ostatnio ogłoszona,
- PG_i – oznacza premie gwarancyjne od sumy wpłat wniesionych w roku (kwartale) i ,
- C_i – oznacza cenę $1m^2$ powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ustaloną dla roku (kwartału) i ,
- C_n – oznacza cenę $1m^2$ powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ostatnio ogłoszoną przed kwartałem złożenia wniosku,
- SP_i – oznacza składaną stopę procentową, według której były oprocentowane wpłaty wniesione w roku (kwartale) i -tym do końca kwartału, dla którego jest znana cena ostatnio ogłoszona,

$$SP_i = (1 + r_i/2) \times (1 + r_{i+1}) \times (1 + r_{i+2}) \times \dots \times (1 + r_n) - 1$$

gdzie:

- r_i – oznacza stopę procentową w roku (kwartale) i , podzieloną przez 100,
- r_n – oznacza stopę procentową w kwartale n , podzieloną przez 100,
- WK_i – oznacza sumę wpłat wniesionych w roku (kwartale) i .

Składaną stopę procentową SP_i oblicza się według wyżej przedstawionego wzoru przy uwzględnieniu okresów, w których bank dokonywał kapitalizacji odsetek.

Premię łączną oblicza się według wzoru $PG = \sum_i PG_i$ jako sumę premii od wszystkich wpłat wniesionych na książeczkę mieszkaniową w poszczególnych latach (kwartałach).

