

Kredyt z krajowego funduszu mieszkaniowego

(Dz. U. z dnia 1 sierpnia 2000 r.)

ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW

z dnia 4 lipca 2000 r.

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

Na podstawie art. 19 ust. 4 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. Nr 133, poz. 654, z 1996 r. Nr 106, poz. 496 i Nr 156, poz. 775, z 1997 r. Nr 80, poz. 507, Nr 103, poz. 651, Nr 115, poz. 741, Nr 140, poz. 939 i Nr 141, poz. 943, z 1998 r. Nr 162, poz. 1121, z 1999 r. Nr 108, poz. 1226 oraz z 2000 r. Nr 48, poz. 550 i Nr 50, poz. 581) zarządza się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.

Rozporządzenie określa:

1) warunki i tryb udzielania oraz spłaty kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, zwanego dalej "Funduszem", oraz wysokość ich oprocentowania, a także rodzaje dokumentów składanych przez wnioskodawców,

2) wymagania dotyczące lokali i budynków budowanych, odbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych lub adaptowanych przy wykorzystaniu kredytu ze środków Funduszu w zakresie właściwości energetycznych budynków, minimalnych powierzchni mieszkań przeznaczonych do zasiedlenia przez określoną liczbę osób oraz wyposażenia technicznego budynków i mieszkań.

§ 2.

Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego,

2) kredycie - należy przez to rozumieć kredyt udzielony ze środków Funduszu na realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego lub komunalnej infrastruktury technicznej,

3) pożyczce - należy przez to rozumieć pożyczkę udzieloną ze środków Funduszu, z przeznaczeniem na utrzymanie bieżącej płynności płatniczej kasy mieszkaniowej,

4) przedsięwzięciu inwestycyjno-budowlanym - należy przez to rozumieć przedsięwzięcie, o którym mowa w art. 19 ust. 1 i 2 ustawy.

Rozdział 2

Warunki i tryb udzielania oraz spłaty kredytów

§ 3.

Kredyt może być udzielony:

1) towarzystwu budownictwa społecznego oraz spółdzielni mieszkaniowej - na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych,

2) gminie - na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu.

§ 4.

1. Wniosek o udzielenie kredytu jest składany w Banku Gospodarstwa Krajowego, zwanym dalej "Bankiem".
2. Wniosek powinien zawierać:
 - 1) informację o statusie prawnym wnioskodawcy,
 - 2) informację o aktualnej sytuacji ekonomiczno-finansowej wnioskodawcy,
 - 3) informację o programie działania i zamierzeniach inwestycyjnych na okres wskazany przez Bank, nie dłuższy niż 5 lat,
 - 4) opis programu inwestycyjnego wraz z analizą jego celowości i wykonalności,
 - 5) określenie przewidywanych kosztów realizacji inwestycji oraz źródeł jej finansowania.

3. Do wniosku o udzielenie kredytu na finansowanie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego należy dołączyć, z zastrzeżeniem ust. 4:

- 1) dokumenty potwierdzające status prawny wnioskodawcy oraz jego sytuację ekonomiczno-finansową, w tym zaświadczenie z banku prowadzącego rachunek podstawowy wnioskodawcy,
- 2) zaświadczenie właściwego dla wnioskodawcy urzędu skarbowego, stwierdzające, że nie ciąży na nim zobowiązania podatkowe oraz że nie prowadzi się w stosunku do niego egzekucji administracyjnej z tytułu należności niepodatkowych,
- 3) zaświadczenie z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, dotyczące stanu płatności składek na Fundusz Ubezpieczeń Społecznych i Fundusz Pracy,
- 4) kalkulację przewidywanych składników czynszu i opłat za świadczenia związane z eksploatacją mieszkania oraz przewidywanych dochodów z działalności prowadzonej przez wnioskodawcę,
- 5) koncepcję architektoniczno-budowlaną przedsięwzięcia wraz z opisami i szkicami, zawierającą:

a) informację o położeniu i stanie prawnym nieruchomości oraz o projektowanym zagospodarowaniu działki lub terenu, w tym dane dotyczące urządzeń budowlanych związanych z budynkami oraz sieci uzbrojenia terenu, z podaniem podstawowych wymiarów i odległości,

b) informację o możliwości przyłączenia uzbrojenia działki lub budynków do zewnętrznej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz ciepłej bądź o korzystaniu z indywidualnych źródeł ciepła,

c) informację o podstawowych rozwiązaniach architektoniczno-budowlanych określających formę i funkcje budynku, w tym informacje o jego części obejmującej lokale użytkowe oraz zestawienie liczby i powierzchni mieszkań,

d) informację o rodzaju układu konstrukcyjnego budynku i rozwiązaniach konstrukcyjno-materiałowych jego podstawowych elementów, w szczególności przegród zewnętrznych, w tym okien, z podaniem ich właściwości termicznych, a w przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz adaptacji budynków lub ich części na cele mieszkalne - także ekspertyzę aktualnego stanu technicznego budynku,

e) dane dotyczące instalacji grzewczych i sanitarnych oraz wyposażenia technicznego budynku,

f) charakterystykę energetyczną budynku, z podaniem wskaźnika E określającego obliczeniowe zapotrzebowanie na energię końcową (ciepło) do ogrzewania budynku w sezonie grzewczym oraz rocznego zużycia ciepła na przygotowanie ciepłej wody użytkowej, a także dane wykazujące, że przyjęte rozwiązania budowlane i instalacyjne spełniają wymagania dotyczące oszczędności energii cieplnej, zawarte w przepisach techniczno-budowlanych, Polskich Normach oraz niniejszym rozporządzeniu,

g) informacje o wysokości szacunkowego kosztu budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

4. Z obowiązku dołączenia do wniosku o udzielenie kredytu na finansowanie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego zaświadczenia z banku prowadzącego rachunek podstawowy wnioskodawcy oraz dokumentów wymienionych w ust. 3 pkt 2 mogą być zwolnieni wnioskodawcy, którzy zostali wpisani do właściwego rejestru w okresie ostatnich 12 miesięcy przed złożeniem wniosku.

5. Do wniosku o udzielenie kredytu na realizację komunalnej infrastruktury technicznej należy dołączyć:

1) opis przedmiotu i zakresu projektowanej komunalnej infrastruktury technicznej oraz uzasadnienie konieczności jej wykonania,

2) koncepcję projektową komunalnej infrastruktury technicznej, zawierającą niezbędne szkice techniczne,

3) informacje o wysokości szacunkowego kosztu budowy projektowanej komunalnej infrastruktury technicznej.

§ 5.

1. Bank sprawdza, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku o udzielenie kredytu, czy spełnia on wymogi określone w § 4.

2. Jeżeli wniosek nie spełnia wymogów, Bank wzywa wnioskodawcę do uzupełnienia braków w terminie nie krótszym niż 30 dni.

3. Nieuzupełnienie braków w wyznaczonym terminie powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

§ 6.

1. Wniosek odpowiadający wymogom określonym w § 4 podlega rejestracji, a następnie ocenie w zakresie:

1) zdolności kredytowej wnioskodawcy, z zastrzeżeniem ust. 2,

2) szacunkowego kosztu budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, który nie powinien przekraczać wskaźnika przeliczeniowego 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego będącego podstawą określenia wysokości czynszu za najem lokali mieszkalnych, obowiązującego w miejscu realizacji inwestycji w dniu złożenia wniosku kredytowego, z uwzględnieniem czynników zwiększających ten koszt, takich jak: wielkość aglomeracji miejskiej, struktura powierzchniowa mieszkań w przedsięwzięciu oraz wyjątkowe utrudnienia i ograniczenia, a w szczególności realizacja budowy pod nadzorem konserwatora zabytków,

3) spełnienia warunków udzielenia kredytu, o których mowa w ustawie i w rozporządzeniu.

2. Bank może uznać, że wnioskodawca, będący towarzystwem budownictwa społecznego lub spółdzielnią mieszkaniową, posiada zdolność kredytową, jeżeli:

1) przewidywana wysokość czynszów i innych dochodów zapewnia pełne pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynku oraz spłatę kredytu zaciągniętego na jego budowę,

2) nie posiada zaległości w regulowaniu zobowiązań podatkowych, zobowiązań z tytułu składek na ubezpieczenia społeczne i innych zobowiązań publicznoprawnych oraz zobowiązań wobec banku prowadzącego rachunek podstawowy wnioskodawcy,

3) terminowo reguluje spłaty zadłużenia z tytułu wcześniej zaciągniętych kredytów ze środków Funduszu,

4) złoży pisemne oświadczenie, że nie posiada wymagalnych zobowiązań wobec osób fizycznych oraz osób prawnych nie wymienionych w pkt 2.

§ 7.

1. W terminie nie dłuższym niż dwa miesiące od zarejestrowania wniosku Bank, na podstawie oceny, o której mowa w § 6, kwalifikuje wniosek do udzielenia kredytu, z zastrzeżeniem ust. 2, bądź odmawia jego udzielenia. O odmowie udzielenia kredytu Bank niezwłocznie zawiadamia wnioskodawcę.

2. Jeżeli kwota wynikająca z wniosków o udzielenie kredytu, które spełniają warunki wynikające z ustawy oraz z rozporządzenia, przekracza sumę środków przeznaczonych w danym okresie na ich udzielenie, zgodnie z planem finansowym Funduszu, Bank kwalifikuje wnioski do udzielenia kredytu, po zasięgnięciu opinii Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. O zakwalifikowanych wnioskach Bank informuje Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, w okresach kwartalnych, w terminie do końca miesiąca następującego po danym kwartale.

3. Bank zawiadamia wnioskodawcę o zakwalifikowaniu wniosku do udzielenia kredytu, określając wymogi, których spełnienie będzie warunkiem zawarcia umowy kredytu, oraz termin ich spełnienia, nie dłuższy niż sześć miesięcy.

4. Jeżeli wnioskodawca nie będzie mógł dotrzymać terminu, o którym mowa w ust. 3, zawiadamia o tym niezwłocznie Bank, który może ten termin przedłużyć.

§ 8.

Warunkiem zawarcia umowy kredytu jest:

1) przedstawienie zatwierdzonego projektu budowlanego wraz z pozwoleniem na budowę,

2) udokumentowanie wysokości kosztów realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego lub komunalnej infrastruktury technicznej w postaci: a) umowy z wykonawcą, jeżeli obejmuje ona całość przewidywanych kosztów, b) umowy z wykonawcą, jeżeli obejmuje ona część kosztów, oraz kosztorysu inwestorskiego dla pozostałej części kosztów,

3) stwierdzenie przez Bank zgodności charakterystyki ekonomicznej i technicznej przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego lub przedsięwzięcia związanego z realizacją komunalnej infrastruktury technicznej z deklarowaną w dokumentach dołączonych do wniosku o udzielenie kredytu,

4) spełnienie wymogów określonych zgodnie z § 7 ust. 3, 5) uzgodnienie sposobu zabezpieczenia spłaty kredytu.

§ 9.

1. Okres wypłaty kredytu nie może być dłuższy niż 24 miesiące, licząc od daty zawarcia umowy kredytu.

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

§ 10.

1. Stopa oprocentowania kredytu udzielanego na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych jest zmienna, ustalana jako stopa efektywna w wysokości 50% stopy redyskonta weksli w Narodowym Banku Polskim w stosunku rocznym.

2. Stopa oprocentowania kredytu udzielanego na realizację komunalnej infrastruktury technicznej jest zmienna, ustalana jako stopa nominalna w wysokości 50% stopy redyskonta weksli w Narodowym Banku Polskim w stosunku rocznym.

§ 11.

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

2. Kwotę pierwszej miesięcznej spłaty zadłużenia, o którym mowa w ust. 1, ustala się w zależności od udziału przyznanego kredytu w kosztach realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego w wysokości nie niższej od:

1) 0,33% kwoty udzielonego kredytu przy kredytowaniu do 50% kosztów przedsięwzięcia,

2) 0,28% kwoty udzielonego kredytu przy kredytowaniu do 60% kosztów przedsięwzięcia,

3) 0,24% kwoty udzielonego kredytu przy kredytowaniu do 70% kosztów przedsięwzięcia. Kwoty kolejnych spłat zadłużenia w pozostałym okresie spłaty podlegają, w okresach kwartalnych, zwiększeniu o 85% kwartalnego wzrostu cen produkcji budowlano-montażowej, ustalonego na podstawie ostatnio ogłoszonego kwartalnego wskaźnika cen produkcji budowlano-montażowej w stosunku do kwartału poprzedniego.

3. Kwartalny wskaźnik cen, o którym mowa w ust. 2, ogłasza Prezes Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski" w terminie 50 dni po upływie każdego kwartału.

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

5. Na wniosek kredytobiorcy Bank może odroczyć spłatę zadłużenia, o którym mowa w ust. 1, na okres nie dłuższy niż 30 miesięcy, licząc od dnia wypłaty pierwszej transzy kredytu.

6. Odsetki naliczone za okres, o którym mowa w ust. 5, oraz przekraczające kwoty spłat, o których mowa w ust. 2, są dopisywane do stanu zadłużenia kredytobiorcy na ostatni dzień każdego miesiąca.

§ 12.

Zadłużenie z tytułu kredytu udzielonego na realizację komunalnej infrastruktury technicznej jest spłacane w ratach miesięcznych, a okres oraz warunki jego spłaty określa Bank w umowie z kredytobiorcą, z tym że wysokość miesięcznej raty spłaty kredytu musi pokrywać całość należnych za dany miesiąc odsetek.

Rozdział 3

Zasady i tryb udzielania pożyczek

§ 13.

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

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

1) informację o sytuacji ekonomiczno-finansowej banku, w tym w szczególności prowadzonej przez ten bank kasy mieszkaniowej,

2) szczegółowe uzasadnienie wysokości wnioskowanej pożyczki.

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

1) dokumenty regulujące działalność kasy mieszkaniowej,

2) aktualne sprawozdanie finansowe z działalności kasy mieszkaniowej.

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

1) zdolności kredytowej wnioskodawcy,

2) zasadności udzielenia pożyczki.

§ 14.

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

§ 15.

1. Warunkiem udzielenia pożyczki jest ustanowienie zabezpieczenia jej spłaty.

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

3. Warunki spłaty pożyczki ustala Bank w umowie pożyczki.

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

Rozdział 4

Właściwości energetyczne budynków finansowanych przy udziale kredytu ze środków Funduszu

§ 16.

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

1) wartość wskaźnika E określającego obliczeniowe zapotrzebowanie na energię końcową (ciepło) do ogrzewania budynku w sezonie grzewczym, wyznaczonego zgodnie z Polską Normą dotyczącą obliczania sezonowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania budynków mieszkalnych powinna być mniejsza co najmniej o 15% od wartości granicznej E_0 , określonej w przepisach techniczno-budowlanych,

2) centralna instalacja ciepłej wody, zasilana w ciepło z sieci ciepłej, powinna spełniać następujące warunki:

a) materiał przewodów instalacji ciepłej wody powinien być dobrany do jej właściwości tak, aby nie występowała korozja ani odkładanie się trwałych osadów na ściankach przewodów,

b) przewody instalacji ciepłej wody, w których jest utrzymywana cyrkulacja, powinny mieć trwałą izolację termiczną o oporze cieplnym nie mniejszym niż $0,5 \text{ (m}^2\text{K)/W}$,

c) mieszkania o powierzchni do 44 m^2 należy zasilać tylko z jednego pionu ciepłej wody użytkowej na mieszkanie.

Rozdział 5

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

§ 17.

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

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

3. W budynku należy przewidzieć jedno pomieszczenie gospodarcze dla każdego mieszkania oraz powierzchnie na przechowywanie wózków dziecięcych na każdej klatce schodowej.

§ 18.

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

1) w łazience należy zainstalować wannę lubabinę natryskową oraz umywalkę, a w mieszkaniach bez wydzielonego ustępu - miskę ustępową,

2) w pomieszczeniu kuchennym należy zainstalować zlewozmywak oraz kuchenkę gazową czteropaleniskową z piekarnikiem lub równoważną użytkową kuchenkę elektryczną.

Rozdział 6

Przepisy końcowe

§ 19.

Do wniosków o kredyty i pożyczki, złożonych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia, stosuje się przepisy dotychczasowe.

§ 20.

Traci moc rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 czerwca 1997 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu udzielania kredytów oraz pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących projektowania mieszkań finansowanych przy udziale tych środków (Dz. U. Nr 64, poz. 413 i z 1998 r. Nr 34, poz. 190).

§ 21.

Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.