

## ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW

z dnia 30 grudnia 1982 r.

## w sprawie zasad udzielania kredytu bankowego na cele mieszkaniowe.

Na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 26 lutego 1982 r. — Prawo bankowe (Dz. U. Nr 7, poz. 56) i w związku z art. 25 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 25 listopada 1970 r. — Prawo budżetowe (Dz. U. Nr 29, poz. 244) zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. Banki udzielają spółdzielniom mieszkaniowym kredytu do wysokości pełnej wartości kosztorysowej zadań inwestycyjnych budownictwa mieszkaniowego, uwzględniającej również koszt pierwszego niezbędnego wyposażenia spółdzielczych osiedlowych placówek kulturalno-oświatowych oraz pomieszczeń dla jednostek zarządzających i eksploatujących budynki mieszkalne.

2. Warunkiem udzielenia kredytu, o którym mowa w ust. 1, poza spełnieniem ogólnych wymagań określonych w odrębnych przepisach, jest przedstawienie przez spółdzielnię mieszkaniową umów zawartych z terenowymi organami administracji państwowej i przedsiębiorstwami, z których powinno wynikać zobowiązanie tych jednostek do spłaty kredytu po zakończeniu i rozliczeniu zadania inwestycyjnego.

3. Kredyt wykorzystany na budowę domów wielomieszkaniowych wraz z wbudowanymi urządzeniami socjalno-usługowymi i przyłączami do sieci uzbrojenia terenu, zagospodarowanie ich otoczenia, opracowanie dokumentacji, pozyskanie terenów i obsługę inwestycyjną jest

spłacany ze środków spółdzielni mieszkaniowych według zasad określonych w rozporządzeniu.

4. Kredyt wykorzystany na uzbrojenie i urządzenie terenu podlega jednorazowej spłacie przez spółdzielnię mieszkaniową ze środków przekazanych przez terenowe organy administracji państwowej i przedsiębiorstwa właściwych resortów, prowadzące eksploatację wymienionych urządzeń.

5. Kredyt wykorzystany na budowę wolno stojących urządzeń socjalno-usługowych, w tym również pracowni twórców, z wyjątkiem obiektów oświaty, zdrowia i kultury, jest spłacany przez spółdzielnię mieszkaniową:

- 1) jednorazowo ze środków przekazanych przez przyszłych użytkowników,
- 2) w okresie 60 lat z opłat czynszowych za lokale użytkowe.

6. Kredyt wykorzystany na budowę spółdzielczych osiedlowych placówek kulturalno-oświatowych podlega w 50% spłacie z dotacji budżetowej.

7. Kredyt wykorzystany na budowę obiektów oświaty, zdrowia i kultury, z wyjątkiem pracowni twórców, jest spłacany jednorazowo przez spółdzielnię mieszkaniową ze środków przekazanych przez terenowe organy administracji państwowej.

8. Minister Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska w porozumieniu z zainteresowanymi ministrami określi rodzaj i zakres przyłączy, o których mowa w ust. 3.

§ 2. Udzielenie kredytu, o którym mowa w § 1 ust. 1, może być poprzedzone udzieleniem kredytu krótkoterminowego na sfinansowanie kosztów przygotowania inwestycji, a w szczególności kosztów opracowania dokumentacji, badań geologicznych i geodezyjnych, ekspertyz i studiów związanych z opracowaniem dokumentacji.

§ 3. 1. Kredyt na budowę domu jednorodzinnego lub lokalu w małym domu mieszkalnym, jeżeli odpowiadają one warunkom ustalonym w Prawie lokalowym, może być udzielany spółdzielniom mieszkaniowym oraz osobom fizycznym do wysokości 1,5 mln zł. Na tych samych zasadach może być udzielony kredyt osobie fizycznej budującej lokal w domu wielomieszkaniowym w ramach zespołu właścicieli poszczególnych lokali w tym domu.

2. Warunkiem przyznania kredytu, o którym mowa w ust. 1, jest zgromadzenie wkładu własnego w wysokości co najmniej 20% planowanych kosztów budowy. Wkład własny może obejmować środki finansowe, wartość dokumentacji technicznej, posiadanych materiałów budowlanych i wykonanych robót oraz koszt zakupu działki budowlanej według ceny obliczonej na podstawie przepisów o gospodarce terenami, sfinansowany środkami własnymi inwestora, a jeżeli chodzi o rolników indywidualnych — również wartość deklarowanego transportu własnego.

3. Wkład własny może wynosić co najmniej 10% planowanych kosztów budowy domu jednorodzinnego dla ludności nierolniczej o powierzchni całkowitej do 170 m<sup>2</sup>, a dla ludności rolniczej do 220 m<sup>2</sup>, oraz lokalu w małym domu mieszkalnym o powierzchni użytkowej do 85 m<sup>2</sup>, realizowanych przez:

- 1) spółdzielnie mieszkaniowe, zespoły pracownicze i młodzieżowe na terenie miast — w zabudowie zwartej, a przez zespoły rolników indywidualnych oraz spółdzielnie mieszkaniowe lub zespoły budujące na terenie wsi — niezależnie od rodzaju zabudowy,
- 2) członków spółdzielni i pełnoletnich kandydatów, którzy zrezygnują z ubiegania się o przydział mieszkania z wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego,
- 3) młodych rolników,
- 4) absolwentów szkół wyższych podejmujących pracę w jednostkach gospodarki społecznej — na zasadach określonych w przepisach o zatrudnianiu absolwentów w miejscowościach, których wykaz ustala Minister Pracy, Płac i Spraw Socjalnych,
- 5) osoby, które zobowiążą się przekazać państwowym lub spółdzielczym dysponentom dotychczas zajmowane wolne mieszkanie, wyposażone we wszystkie urządzenia techniczne, a w budynkach przedsiębiorstw gospodarki rolnej i leśnej — co najmniej w urządzenia wodociągowo-kanalizacyjne.

4. Przepis ust. 3 stosuje się do lokali w domach wielomieszkaniowych o powierzchni użytkowej do 85 m<sup>2</sup>, budowanych przez zespoły osób wymienionych w tym ustępie.

5. Zespoły pracownicze i młodzieżowe, o których mowa w ust. 3 pkt 1, mogą być organizowane przez co najmniej 10 osób, a zespoły rolników indywidualnych przez co najmniej 3 osoby, na podstawie umowy cywil-

nieprawnej. Umowa ta podlega rejestracji przez terenowy organ administracji państwowej stopnia podstawowego. Dopuszcza się możliwość organizowania zespołów obejmujących zarówno pracowników jednostek gospodarki społecznej, jak i rolników indywidualnych, liczących co najmniej 10 osób.

§ 4. 1. Kredyt, o którym mowa w § 1 ust. 3, wykorzystany na budowę mieszkań przydzielanych na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu, pomniejszony o kredyt równy kosztom budowy wbudowanych lokali socjalno-usługowych, jest spłacany:

- 1) bezpośrednio po rozliczeniu inwestycji:
  - a) przez spółdzielnię — w wysokości 10% kosztów budowy,
  - b) z dotacji budżetowej — w wysokości 50% kosztów budowy,
- 2) w pozostałej części — przez spółdzielnię w okresie 60 lat po rozliczeniu inwestycji.

2. Przepis ust. 1 pkt 1 lit. b) nie dotyczy mieszkań spółdzielczych wybudowanych na podstawie umowy zawartej z zakładem pracy lub terenowym organem administracji państwowej. W tym wypadku dotację budżetową zastępuje dotacja obciążająca fundusze zakładów pracy lub terenowych organów administracji państwowej.

3. Na warunkach analogicznych do określonych w ust. 1 spółdzielnie mieszkaniowe spłacają terenowym organom administracji państwowej i zakładom pracy środki przejęte na budowę mieszkań spółdzielczych.

§ 5. 1. Kredyt, o którym mowa w § 1 ust. 3, wykorzystany na budowę mieszkań przydzielanych na warunkach własnościowego prawa do lokalu, pomniejszony o kredyt równy kosztom budowy wbudowanych lokali socjalno-usługowych, jest spłacany:

- 1) bezpośrednio po rozliczeniu inwestycji — w wysokości co najmniej 20% kosztów budowy,
- 2) w pozostałej części — w okresie 50 lat po rozliczeniu inwestycji.

2. W razie spłaty 80% kredytu, o którym mowa w ust. 1, przed zasiedleniem lokalu, spółdzielniom jest przyznawana dotacja budżetowa na pokrycie pozostałej części zadłużenia w wysokości 20% kosztów budowy.

§ 6. Kredyt odpowiadający kosztom budowy wbudowanych urządzeń socjalno-usługowych podlega spłacie w okresie 60 lat.

§ 7. Kredyt na budowę domów i lokali wymienionych w § 3 ust. 1 jest spłacany w okresie 40 lat, a w wypadkach określonych w § 3 ust. 3 i 4 — w okresie 60 lat. Rozpoczęcie spłaty następuje po upływie 3 lat od daty jego przyznania.

§ 8. 1. W wypadkach określonych w § 3 ust. 3 i 4 może być przyznana dotacja budżetowa w wysokości do 300.000 zł, jeżeli dom lub lokal zostanie wybudowany i zasiedlony w ciągu 3 lat od daty otrzymania pozwolenia na budowę.

2. Dotacja budżetowa, o której mowa w ust. 1, podlega hipotecznemu zabezpieczeniu na nieruchomości.

3. W razie nieprzekazania dotychczas zajmowanego mieszkania przez osoby wymienione w § 3 ust. 3 pkt 5, dotacja, o której mowa w ust. 1, podlega jednorazowej spłacie wraz z odsetkami.

4. Szczegółowe zasady i tryb przyznawania dotacji oraz jej hipotecznego zabezpieczenia określi Minister Finansów w porozumieniu z Ministrem Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska.

§ 9. 1. W razie zbycia przez członka spółdzielni spółdzielczego prawa do lokalu przed upływem 5 lat od daty jego nabycia, dotacja, o której mowa w § 5 ust. 2, podlega jednorazowej spłacie.

2. W razie zbycia prawa własności domu (lokalu) przed upływem 15 lat od daty otrzymania dotacji, dotacja, o której mowa w § 8 ust. 1, podlega jednorazowej spłacie wraz z odsetkami.

§ 10. 1. Przepisu § 9 ust. 1 nie stosuje się w razie:

- 1) zrzeczenia się na rzecz spółdzielni prawa do zajmowania lokalu w związku z uzyskaniem innego lokalu spółdzielczego,
- 2) wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu na skutek śmierci członka spółdzielni,
- 3) nabycia w drodze dziedziczenia spółdzielczego prawa do lokalu lub własności domu (lokalu),
- 4) darowizny spółdzielczego prawa do lokalu na rzecz małżonka, wstępnych lub zstępnych oraz wstępnych lub zstępnych współmałżonka,
- 5) przejęcia gospodarstwa rolnego wraz z domem mieszkalnym przez następcę.

2. Przepisy ust. 1 pkt 3—5 stosuje się pod warunkiem, że prawo nabyte w wymieniony sposób nie zostanie zbyte przed upływem okresów ustalonych odpowiednio w § 9.

3. Przepisy ust. 1 pkt 2—4 oraz ust. 2 stosuje się odpowiednio do domów jednorodzinnych i lokali stanowiących własność osób fizycznych.

§ 11. 1. Rozpoczęcie spłaty kredytu wraz z odsetkami przez młode małżeństwa i osoby samotnie wychowujące dzieci oraz młodych rolników, udzielonego na budowę mieszkań spółdzielczych przydzielanych na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu, domów jednorodzinnych oraz lokali w małych domach mieszkalnych i domach wielomieszkaniowych może ulec — na wniosek zainteresowanych osób — odroczeniu na okres 5 lat.

2. Przez młode małżeństwo należy rozumieć związek małżeński, w którym jeden z małżonków nie przekroczył 35 lat życia.

3. Przez osobę samotnie wychowującą dzieci należy rozumieć osobę samotną w wieku do 35 lat wychowującą dzieci własne, przysposobione lub przyjęte na wychowanie w rodzinie zastępczej.

4. Za młodego rolnika uważa się osobę prowadzącą gospodarstwo rolne, która nie przekroczyła 35 lat życia, a gdy chodzi o małżeństwo — jeżeli jeden z małżonków nie przekroczył 35 lat życia.

5. Kryteria wiekowe ustalone w ust. 2—4 są obowiązujące w dniu rozpoczęcia spłaty kredytu, określonym zgodnie z przepisami § 4 ust. 1 i § 7.

§ 12. Spółdzielnie mieszkaniowe otrzymują dotację na spłatę kredytu wykorzystanego na sfinansowanie dodatkowych kosztów związanych z realizacją spółdzielczych inwestycji mieszkaniowych na terenach szkód górniczych oraz związanych ze specjalnym posadowieniem budynków.

§ 13. Środki finansowe na cele określone w § 1 ust. 6, § 4 ust. 1 pkt 1 lit. b), § 5 ust. 2, § 8 ust. 1 i § 12 zapewnia się w budżecie Państwa.

§ 14. Kredyt wykorzystany na budowę lokali mieszkalnych, przydzielonych za pośrednictwem Biura Handlu Zagranicznego Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Locum”, jest spłacany jednorazowo ze środków tego Biura.

§ 15. 1. W razie przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo do lokalu, kredyt podlegający spłacie ustala się w wysokości nie spłaconej jego części, powiększonej o dotację przypadającą na dany lokal.

2. Przy spłacie kredytu, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy § 5, § 9 ust. 1 i § 10, z tym że dotacja może być udzielona, jeżeli spłata kredytu nastąpi przed nabyciem własnościowego prawa do lokalu.

3. Na warunkach analogicznych do określonych w ust. 1 i 2 następuje przekształcenie praw do lokali sfinansowanych ze środków terenowych organów administracji państwowej i zakładów pracy.

§ 16. 1. Kredyt wykorzystany na budowę w ramach spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego lokali mieszkalnych przystosowanych do potrzeb emerytów, rencistów i inwalidów jest spłacany według zasad określonych w § 4 ust. 1.

2. Kredyt wykorzystany na ponadnormatywne specjalne wyposażenie spółdzielczych budynków i lokali mieszkalnych dla emerytów, rencistów i inwalidów oraz na budowę pomieszczeń socjalno-usługowych i lokali mieszkalnych dla personelu w wymienionych budynkach podlega jednorazowej spłacie ze środków zapewnionych na ten cel w budżecie centralnym, w części dotyczącej Ministerstwa Zdrowia i Opieki Społecznej.

§ 17. 1. Banki mogą udzielać spółdzielniom i osobom fizycznym realizującym budownictwo indywidualne we własnym zakresie lub w formie zorganizowanej kredytu na zakup działki budowlanej pod budowę domu jednorodzinnego, lokalu w małym domu mieszkalnym lub w domu wielomieszkaniowym — do wysokości 50% ceny nabycia, na okres spłaty do 10 lat.

2. Banki mogą udzielać inwestorom indywidualnego budownictwa mieszkaniowego, o których mowa w ust. 1, kredytu na uzbrojenie terenu. Kredyt może być udzielany do wysokości 100 tys. zł, na okres spłaty do 10 lat.

§ 18. Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokali spółdzielczych, przekraczające zakres ustalony w wytycznych wyposażenia i wykończenia mieszkań i budynków mieszkalnych, oraz budowa garaży są dokonywane ze środków członków spółdzielni.

§ 19. Spółdzielniom mieszkaniowym może być przyznany kredyt na remonty kapitalne budynków mieszkalnych jako uzupełnienie środków funduszy remontowych spółdzielni. Okres spłaty tego kredytu wynosi do 20 lat.

§ 20. 1. Osobom fizycznym może być udzielany kredyt na kapitalny remont (modernizację) domów jednorodzinnych, lokali w małych domach mieszkalnych lub lokali w domach wielomieszkaniowych stanowiących ich własność, a także kredyt na naprawy obciążające użytkowników mieszkań spółdzielczych w razie ich zwalniania oraz na przebudowę strychów, suszarni i innych pomieszczeń w budynkach mieszkalnych stanowiących własność państwa lub spółdzielni mieszkaniowych — na lokale mieszkalne lub lokale mieszkalne z pomieszczeniem na pracownię twórcy lub samodzielną pracownię twórcy.

2. Pierwszeństwo do uzyskania kredytu, o którym mowa w ust. 1, mają osoby zobowiązane do przeprowadzenia remontu kapitałnego domu jednorodzinnego (lokalu) na podstawie decyzji właściwego terenowego organu administracji państwowej.

3. Kredyt na przebudowę strychów, suszarni i innych pomieszczeń w budynkach mieszkalnych na lokale mieszkalne powinien być przyznawany przede wszystkim młodym małżeństwom.

4. Warunkiem przyznania kredytu, o którym mowa w ust. 1, jest posiadanie przez zainteresowaną osobę wkładu własnego w wysokości co najmniej 20% planowanej wartości robót, a ponadto przy przebudowie strychów, suszarni i innych pomieszczeń na lokale mieszkalne lub lokale mieszkalne z pomieszczeniem na pracownię twórcy lub samodzielną pracownię twórcy — zawarcie umowy o udostępnienie pomieszczenia do przebudowy z jednostką zarządzającą budynkiem.

5. Warunek, o którym mowa w ust. 4, nie dotyczy osób dokonujących remontu kapitałnego na podstawie decyzji właściwego terenowego organu administracji państwowej.

6. Kredyt na cele określone w ust. 1 może być udzielony do wysokości 450.000 zł. Okres spłaty kredytu wynosi do 20 lat.

7. Rozpoczęcie spłaty kredytu, o którym mowa w ust. 1, następuje po upływie 2 lat od daty jego przyznania.

§ 21. 1. Pracownikom uspołecznionych zakładów pracy, instytucji, organizacji społecznych i zawodowych, którzy nie mają możliwości uzyskania pomocy finansowej ze środków zakładowych funduszków mieszkaniowych, jak też emerytom i rencistom oraz osobom prowadzącym działalność twórczą lub artystyczną może być przyznany kredyt na uzupełnienie wkładów mieszkaniowych.

2. Członkom spółdzielni lub pełnoletnim kandydatom, rezygnującym z przydziału mieszkań ze spółdzielczego bu-

downictwa wielorodzinnego, podejmującym budowę domów jednorodzinnych, lokali w małych domach mieszkalnych lub lokali w domach wielomieszkaniowych, może być przyznany kredyt na uzupełnienie wkładów własnych.

3. Kredyt, o którym mowa w ust. 1 i 2, może być przyznawany do wysokości 2/3 wymaganego wkładu mieszkaniowego lub wkładu własnego.

4. Okres spłaty kredytu, o którym mowa w ust. 1 i 2, wynosi 5 lat.

§ 22. Prezes Narodowego Banku Polskiego oraz Prezes Zarządu Banku Gospodarki Żywnościowej ustala tryb udzielania, zabezpieczania i spłaty kredytów, o których mowa w rozporządzeniu.

§ 23. 1. Kredyt wykorzystany na sfinansowanie robót wykonanych w 1982 r. przy budowie spółdzielczych domów wielorodzinnych oraz spółdzielczych domów jednorodzinnych w zabudowie zwartej, w części odpowiadającej różnicy wartości robót wyliczonej według cen obowiązujących w 1982 r. i cen z 1978 r., podlega umorzeniu.

2. W razie zbycia przez członka spółdzielni spółdzielczego prawa do lokalu przydzielonego na warunkach własnościowych przed upływem 15 lat od daty jego nabycia, przypadająca na ten lokal umorzona część kredytu, o którym mowa w ust. 1, podlega jednorazowej spłacie. Podlega także zwrotowi dotacja przyznana na podstawie § 5 ust. 2.

3. Kredyt, o którym mowa w ust. 1, dotyczący budowy spółdzielczych domów jednorodzinnych w zabudowie zwartej, podlega spłacie na warunkach określonych w umowie kredytowej.

§ 24. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia z mocą od dnia 1 stycznia 1983 r. i ma zastosowanie do umów kredytowych zawieranych po tym terminie.

Prezes Rady Ministrów: w z. J. Obodowski