

132

ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW

z dnia 23 lipca 1987 r.

w sprawie ogólnych zasad kredytowania budownictwa mieszkaniowego.

Na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 26 lutego 1982 r. — Prawo bankowe (Dz. U. Nr 7 poz. 56 i z 1983 r. Nr 71, poz. 318) oraz w związku z art. 25 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 grudnia 1984 r. — Prawo budżetowe (Dz. U. Nr 56, poz. 283, z 1985 r. Nr 59, poz. 296 i z 1986 r. Nr 42, poz. 202) zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. Banki udzielają kredytu na budownictwo mieszkaniowe osobom fizycznym, uspołecznionym zakładom pracy oraz spółdzielniom mieszkaniowym w granicach planu kredytowego ustalanego na poszczególne lata przez Sejm.

2. Prezes Narodowego Banku Polskiego będzie przedstawiał w projektach założeń polityki pieniężno-kredytowej, przedstawianych corocznie Sejmowi do uchwalenia, wysokość kredytów przeznaczonych na mieszkania spółdzielcze przydzielane na warunkach własnościowego prawa do lokalu.

§ 2. 1. Osobom fizycznym jest udzielany kredyt na budowę:

- 1) mieszkań spółdzielczych przydzielanych na warunkach własnościowego prawa do lokalu,
- 2) domów jednorodzinnych, lokali w małych domach mieszkalnych oraz lokali w domach wielomieszkaniowych, realizowaną przez zespół właścicieli tych lokali.

2. Spółdzielniom mieszkaniowym jest udzielany kredyt na budowę mieszkań spółdzielczych przydzielanych na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 3. 1. Spółdzielniom mieszkaniowym może być udzielany kredyt krótkoterminowy na sfinansowanie prac przygotowawczych do budowy zespołów mieszkaniowych, polegających na opracowaniu dokumentacji, badań geologicznych i geodezyjnych, ekspertyz i studiów związanych z opracowaniem dokumentacji. Kredyt ten podlega spłacie z kredytu przyznanego na budowę obiektów inwestycyjnych.

2. Kredyt, o którym mowa w ust. 1, może być udzielony również na pokrycie kosztów pozyskania gruntu obejmujących opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu w okresie budowy, łącznie z pierwszą opłatą z tego tytułu

§ 4. 1. Kredyt, o którym mowa w § 1, jest udzielany do wysokości kosztu budowy mieszkań bądź domów jednorodzinnych (lokali), nie przekraczającego kosztu standardowego i pomniejszonego o wkład własny wnoszący w odniesieniu do

- 1) lokali spółdzielczych, przydzielanych na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu — 10%,
- 2) lokali spółdzielczych, przydzielanych na warunkach własnościowego prawa do lokalu — 20%,
- 3) domów jednorodzinnych, lokali w małych domach mieszkalnych oraz lokali w domach wielomieszkaniowych budowanych przez zespół właścicieli tych lokali — 20% tego kosztu.

2. W wypadku budowy domów jednorodzinnych i lokali, o których mowa w ust. 1 pkt 3, według projektu zapewniającego zmniejszenie zużycia energii co najmniej o 30% w stosunku do obowiązującej normy cieplnej, potwierdzone w dokumentacji projektowej i w trakcie budowy — kredyt może być podwyższony o 10%.

3. Wysokość kredytu jest ustalana z uwzględnieniem

- 1) w budownictwie wielorodzinnym — powierzchni użytkowej przysługującej uprawnionemu oraz osobom przewidzianym do wspólnego zamieszkania,
- 2) przy budowie domów jednorodzinnych oraz lokali w małych domach mieszkalnych i domach wielomieszkaniowych, odpowiadających przepisom prawa lokalowego — powierzchni użytkowej do 95 m².

§ 5. 1. Koszt standardowy obejmuje uzasadnione koszty: budowy mieszkań zgodnie z obowiązującym normatywem wyposażenia i wykończenia, przyłączy do sieci uzbrojenia terenu, opracowania dokumentacji, zagospodarowania otoczenia budynku, obsługi inwestycyjnej, a w wypadku spółdzielczego budownictwa wielorodzinnego — również opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu w okresie budowy, łącznie z pierwszą opłatą z tego tytułu.

2. Minister Budownictwa, Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej w porozumieniu z Ministrem Górnictwa i Energetyki oraz po zasięgnięciu opinii Zarządu Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego określi rodzaj i zakres przyłączy do sieci uzbrojenia terenu, których finansowanie obciąża koszty inwestorów budownictwa mieszkaniowego.

3. Minister Budownictwa, Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, w porozumieniu z Ministrem Finansów i Prezesem Narodowego Banku Polskiego oraz po zasięgnięciu opinii zarządu Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego, będzie ustalał corocznie do dnia 31 grudnia na rok następny, wskaźniki jednostkowego kosztu standardowego dla budownictwa mieszkaniowego — nie więcej niż w pięciu wielkościach.

§ 6. Udzielenie kredytu następuje po rozpoczęciu budowy budynku z wkładów własnych, o których mowa w § 4 ust. 1 i 2, a w wypadku posiadania mieszkaniowej księżeczki oszczędnościowej — również po jej likwidacji

§ 7. 1. Spłata kredytu, o którym mowa w § 2, wraz z należnymi odsetkami rozpoczyna się po upływie 3 lat od daty jego udzielenia. Spłata kredytu jest dokonywana systemem narastającym w okresie do 40 lat.

2. Kredyt, o którym mowa w § 2 ust. 2, wykorzystany na budowę mieszkań spółdzielczych przydzielanych na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu po rozliczeniu podlega umorzeniu w wysokości 40%.

3. Kredyt wykorzystany na budowę spółdzielczych mieszkań, przydzielanych na warunkach własnościowego prawa do lokalu, w wypadku jednorazowej spłaty dokonanej przed zasiedleniem mieszkania podlega umorzeniu w wysokości 30%.

4. W razie zbycia przez członka spółdzielni spółdzielczego prawa do lokalu przydzielonego na warunkach własnościowych przed upływem 15 lat od daty jego nabycia, umorzona część kredytu, o którym mowa w ust. 3, podlega jednorazowej spłacie.

5. Przepisu ust. 4 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,

z zastrzeżeniem, że prawo nabyte w wymieniony sposób nie zostanie zbyte przed upływem 15 lat.

§ 8. 1. Bank może udzielać dodatkowego kredytu na sfinansowanie:

- 1) w budownictwie wielorodzinnym — kosztów przekraczających koszt standardowy określony w § 4 ust. 1,
- 2) w budownictwie indywidualnym — kosztów wynikających z przekroczenia kosztu standardowego oraz kosztu budowy dodatkowej powierzchni domu jednorodzinnego (lokalu), przekraczającej wielkość określoną w § 4 ust. 3 pkt 2.

2. Kredyt, o którym mowa w ust. 1, jest udzielany na okres 40 lat, a rozpoczęcie jego spłaty następuje po upływie 3 lat od daty udzielenia. Oprocentowanie kredytu jest zróżnicowane w zależności od wysokości przekroczenia standardowego kosztu budowy.

§ 9. 1. Banki mogą udzielać spółdzielniom mieszkaniowym kredytu do wysokości pełnej wartości kosztorysowej:

- 1) lokali użytkowych wbudowanych i wolno stojących, przeznaczonych na potrzeby spółdzielni i ich członków, wraz z pierwszym wyposażeniem, oraz pozostałych lokali socjalnych,
- 2) wbudowanych lokali handlowo-usługowych przy przyjęciu wskaźnika powierzchni użytkowej 350 m² na 1000 mieszkańców.

2. Spłata kredytu, o którym mowa w ust. 1, wraz z należnymi odsetkami rozpoczyna się po upływie 3 lat od jego udzielenia i jest rozłożona na 40 lat, przy czym kredyt wykorzystany na budowę i pierwsze wyposażenie spółdzielczych osiedlowych placówek kulturalno-oświatowych podlega w 30% umorzeniu.

3. Przepisy ust. 1 i 2 nie dotyczą budowy wolno stojących obiektów przeznaczonych dla zarządów spółdzielni oraz wbudowanych i wolno stojących garaży.

§ 10. 1. Na budowę mieszkań przydzielanych za pośrednictwem Biura Handlu Zagranicznego Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Locum” może być udzielony spółdzielni kredyt w wysokości wartości kosztorysowej tych mieszkań.

2. Spłata kredytu, o którym mowa w ust. 1, przez spółdzielnię następuje jednorazowo, wraz z należnymi odsetkami, w terminie do 3 lat od jego udzielenia.

§ 11. 1. Na budowę podstawowych urządzeń wolno stojących towarzyszących budownictwu mieszkaniowemu i infrastruktury technicznej, z wyjątkiem lokali użytkowych, o których mowa w § 9 ust. 1 i 3, może być udzielony inwestorom kredyt do wysokości kosztów budowy na zasadach ogólnych, obowiązujących przy kredytowaniu inwestycji. Spłata kredytu następuje w okresie nie dłuższym od okresu ekonomicznie uzasadnionej eksploatacji, nie przekraczającym 40 lat.

2. Jeżeli budowa urządzeń, o których mowa w ust. 1, jest finansowana ze środków budżetowych, bank może udzielić inwestorowi lub upoważnionemu przez niego inwestorowi zastępczemu kredytu do wysokości kosztów budowy. Kredyt podlega jednorazowej spłacie po zakończeniu i rozliczeniu budowy.

§ 12. 1. Banki mogą udzielać społecznym zakładom pracy kredytu w celu uzupełnienia środków zakładowych funduszy mieszkaniowych na budowę zakładowych domów mieszkalnych. Wysokość kredytu powinna być ustalana z uwzględnieniem planowanych dochodów i wydatków zakładowego funduszu mieszkaniowego, z tym że nie może przekraczać 50% standardowego kosztu budowy.

2. Spłata kredytu, o którym mowa w ust. 1, wraz z należnymi odsetkami następuje w okresie nie dłuższym niż 20 lat od daty udzielenia.

§ 13. 1. Banki mogą udzielać spółdzielniom mieszkaniowym kredytu na remonty lub modernizację budynków mieszkalnych jako uzupełnienie środków funduszy remontowych.

2. Osobom fizycznym może być udzielony kredyt na remonty lub modernizację domów jednorodzinnych, lokali w małych domach mieszkalnych oraz lokali w domach wielomieszkaniowych stanowiących ich własność, a także kredyt na nadbudowę i rozbudowę budynków stanowiących własność państwa oraz przebudowę strychów, suszarni i innych pomieszczeń niemieszkalnych w tych budynkach, na lokale mieszkalne lub lokale mieszkalne z pomieszczeniem na pracownię twórcy lub samodzielną pracownię twórcy.

3. Kredyt, o którym mowa w ust. 1 i 2, może być udzielony do wysokości 70% standardowego kosztu budowy, wymienionego w § 4 ust. 1.

4. Pierwszeństwo w uzyskaniu kredytu mają spółdzielnie mieszkaniowe i osoby zobowiązane do przeprowadzenia remontu kapitalnego na podstawie decyzji właściwego terenowego organu administracji państwowej

5. Warunkiem przyznania kredytu jest zaangażowanie przez kredytobiorcę wkładu własnego w wysokości co najmniej 10% planowanej wartości robót, a ponadto w wypadku nadbudowy i rozbudowy budynków stanowiących własność państwa oraz przebudowy strychów, suszarni i innych pomieszczeń niemieszkalnych w tych budynkach, na lokale mieszkalne lub lokale mieszkalne z pomieszczeniem na pracownię twórcy lub samodzielną pracownię twórcy — uzyskanie pozwolenia budowlanego na wykonanie tych robót.

6. Spłata kredytu wraz z należnymi odsetkami rozpoczyna się po upływie 3 lat od daty jego przyznania i jest dokonywana przez okres nie dłuższy niż 20 lat.

§ 14. 1. Osobom przyjętym w poczet członków spółdzielni mieszkaniowych na podstawie zaświadczenia wydanego przez rektora szkoły wyższej na zasadach określonych w odrębnych przepisach może być udzielony kredyt na uzupełnienie wkładu mieszkaniowego do wysokości 2/3 wymaganego wkładu.

2. Spłata kredytu, o którym mowa w ust. 1, wraz z należnymi odsetkami następuje w okresie 5 lat.

§ 15. 1. Kredyt wykorzystany w ramach spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego na budowę lokali mieszkalnych przystosowanych do potrzeb emerytów, rencistów i inwalidów jest spłacany według zasad określonych dla lokali przydzielanych na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu.

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 jest spłacany jednorazowo ze środków zapewnionych na ten cel w budżecie centralnym w części dotyczącej Ministerstwa Zdrowia i Opieki Społecznej.

§ 16. Inwestorzy budownictwa mieszkaniowego otrzymują kredyt na pokrycie dodatkowych kosztów związanych z budową budynków mieszkalnych na terenach szkód górniczych oraz kosztów związanych ze specjalnym posadowieniem budynków. Kredyt wykorzystany na ten cel podlega umorzeniu.

§ 17. Na wniosek młodego małżeństwa spłata kredytu, o którym mowa w § 2 i § 13 ust. 2, wraz z należnymi odsetkami może ulec odroczeniu na okres 5 lat. Odroczenie nie wydłuża okresu spłaty.

§ 18. W razie przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo do lokalu, dotychczasowe umorzenie części kredytu dotyczące danego lokalu podlega wpłacie do budżetu.

§ 19. Inwestorom budownictwa jednorodzinnego, z którymi umowy kredytowe zostały zawarte w okresie od dnia 1 stycznia 1986 r. do dnia wejścia w życie rozpo-

ządzenia i którzy budowy domu (lokalu) nie zakończyli, może być udzielony kredyt uzupełniający na dokończenie budowy do wysokości wynikającej z zasad niniejszego rozporządzenia. Kredyt wraz z należnymi odsetkami podlega spłacie w okresie do 40 lat.

§ 20. 1. Różnicę między kosztami własnymi banku z tytułu obsługi kredytów a należnym bankowi oprocentowaniem oraz równowartość umorzeń pokrywa się z budżetu w trybie określonym przez Ministra Finansów i Prezesa Narodowego Banku Polskiego.

2. Wielkość umorzenia kredytu udzielanego na budownictwo mieszkaniowe ustala się na podstawie kosztu standardowego.

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

§ 22. 1. Tracą moc:

- 1) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1982 r. w sprawie zasad udzielania kredytu bankowego na cele mieszkaniowe (Dz. U. z 1983 r. Nr 1, poz. 4 i Nr 54, poz. 241 oraz z 1984 r. Nr 2, poz. 6),
- 2) § 4 ust. 5 uchwały nr 268 Rady Ministrów z dnia 27 grudnia 1982 r. w sprawie zasad realizacji i finansowania budownictwa mieszkaniowego (Monitor Polski z 1983 r. Nr 4, poz. 24 i Nr 38, poz. 220),
- 3) § 4 uchwały nr 110 Rady Ministrów z dnia 29 sierpnia 1983 r. w sprawie pomocy uspołecznionych zakładów pracy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych załóg (Monitor Polski Nr 31, poz. 167).

2. 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.

§ 23. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1988 r. i z wyjątkiem § 18 i § 22 ust. 2 ma zastosowanie do umów kredytowych zawieranych po tym terminie.

Prezes Rady Ministrów: Z. Messner