

ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW

z dnia 30 grudnia 1988 r.

w sprawie ogólnych 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, z 1983 r. Nr 71, poz. 318 i z 1987 r. Nr 33, poz. 181) 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, z 1986 r. Nr 42, poz. 202, z 1987 r. Nr 33, poz. 181 i z 1988 r. Nr 19, poz. 131) zarządza się, co następuje:

§ 1. Banki udzielają kredytu na cele mieszkaniowe osobom fizycznym, spółdzielniom mieszkaniowym, zakładom pracy oraz innym osobom prawnym w granicach planu kredytowego.

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

- 1) budowę domów jednorodzinnych, lokali w małych domach mieszkalnych oraz lokali w domach wielomieszkaniowych, realizowaną indywidualnie lub przez zespół właścicieli tych lokali albo przez spółdzielnie mieszkaniowe,
- 2) zakup lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych, jeżeli zrezygnują z ubiegania się o przydział lokalu.

2. Kredyt, o którym mowa w ust. 1, jest udzielany do wysokości kosztu budowy, pomniejszonego o wkład

własny wynoszący 20% tego kosztu. Kredyt przysługuje na budowę lub zakup domu jednorodzinnego odpowiadającego przepisom Prawa lokalowego albo lokalu — o powierzchni użytkowej do 95 m².

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

4. Kredyt wykorzystany na budowę domów i lokali wymienionych w ust. 1 pkt 1 podlega umorzeniu w wysokości 20%, jeżeli dom lub lokal zostanie wybudowany i zasiedlony w ciągu trzech lat od daty otrzymania pozwolenia na budowę oraz przekazania państwowym lub spółdzielczym dysponentom dotychczas zajmowanego mieszkania. Umorzenie to nie dotyczy inwestorów, którym przyznano dotację budżetową na warunkach określonych w przepisach obowiązujących do dnia 31 grudnia 1987 r.

5. Rozpoczęcie spłaty kredytu wraz z należnymi odsetkami następuje po upływie 3 lat od daty jego udzielenia i jest dokonywane w okresie do 40 lat.

6. Bank może udzielić dodatkowego kredytu na sfinansowanie kosztów wynikających z przekroczenia powierzchni w budownictwie, o którym mowa w ust. 2, stosując wyższe oprocentowanie. Kredyt ten podlega spłacie w okresie do 20 lat od daty jego udzielenia.

§ 3. 1. Spółdzielniom mieszkaniowym jest udzielany kredyt na:

- 1) budowę mieszkań w domach wielorodzinnych przydzielanych na warunkach lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu o powierzchni użytkowej przysługującej uprawnionemu oraz osobom przewidzianym do wspólnego zamieszkiwania,
- 2) sfinansowanie równowartości własnościowego prawa do lokalu ponownie zasiedlanego.

2. Kredyt, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, jest udzielany na realizację zadania inwestycyjnego do wysokości kosztu budowy budynków mieszkalnych zgodnie z obowiązującym normatywem wyposażenia i wykończenia, wraz z przyłączami do sieci uzbrojenia terenu i zagospodarowania otoczenia. Rodzaje i zakres przyłączy do sieci uzbrojenia terenu, których finansowanie obciąża koszty inwestorów budownictwa mieszkaniowego, określa załącznik do rozporządzenia. Spłata kredytu następuje w miarę oddawania poszczególnych budynków do użytku, z tym że spłata rozpoczyna się najpóźniej po upływie 3 lat od daty jego udzielenia.

3. Kredyt, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, jest udzielany do wysokości równowartości prawa do lokalu i jest spłacany według zasad określonych w ust. 5.

4. Kredyt wykorzystany przez spółdzielnię na budowę mieszkań przydzielanych na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu jest spłacany w następujący sposób:

- 1) w wysokości 10% — jednorazowo,
- 2) w wysokości 60% — w okresie do 40 lat; roczne obciążenie spółdzielni z tytułu spłaty kredytu oraz należnych odsetek ustala się w wysokości 1% aktualnej wartości tych mieszkań,
- 3) w wysokości 30% — podlega jednorazowemu umorzeniu.

5. Kredyt wykorzystany przez spółdzielnię na budowę mieszkań przydzielanych na warunkach własnościowego prawa do lokalu jest spłacany w następujący sposób:

- 1) w wysokości co najmniej 20% — jednorazowo,
- 2) w pozostałej części — w okresie do 40 lat; roczne obciążenie spółdzielni z tytułu spłaty kredytu oraz należnych odsetek ustala się w wysokości 2% aktualnej wartości tych mieszkań,
- 3) w razie jednorazowej spłaty całości kredytu, dokonanej przed zasiedleniem mieszkania, umorzeniu podlega 30% wykorzystanego kredytu.

6. W razie zbycia przez członka spółdzielni własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu przed upływem 15 lat od daty jego nabycia, umorzona część kredytu, o której mowa w ust. 5 pkt 3 oraz w § 19, podlega spłacie przez spółdzielnię jednorazowo.

7. Przepisu ust. 6 nie stosuje się w razie:

- 1) zrzeczenia się na rzecz spółdzielni prawa do zajmowania lokalu, w związku z uzyskaniem innego lokalu spółdzielczego w wyniku zamiany,
- 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 — dotychczasowego członka spółdzielni.

§ 4. Spółdzielniom mieszkaniowym może być udzielany kredyt średnioterminowy na sfinansowanie kosztów przygotowania inwestycji, a w szczególności opracowania dokumentacji, badań geologicznych i geodezyjnych, ekspertyz i studiów związanych z opracowaniem dokumentacji, oraz kosztów pozyskania gruntu obejmujących opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w okresie budowy, łącznie z pierwszą opłatą z tego tytułu.

§ 5. 1. Na budowę mieszkań przydzielanych za pośrednictwem Biura Handlu Zagranicznego Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Locum” może być udzielony spółdzielni lub bezpośrednio temu Biuru, jako inwestorowi, kredyt w wysokości kosztów budowy tych mieszkań na zasadach ogólnych, obowiązujących przy kredytowaniu inwestycji.

2. Spłata kredytu, o którym mowa w ust. 1, następuje jednorazowo wraz z należnymi odsetkami po rozliczeniu inwestycji, nie później niż w ciągu 3 lat od daty jego udzielenia.

§ 6. 1. Zakładom pracy może być udzielony kredyt 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 90% kosztów budowy.

2. Spłata kredytu, o którym mowa w ust. 1, wraz z należnymi odsetkami następuje w okresie nie dłuższym niż 40 lat od daty jego udzielenia.

§ 7. 1. Osobom fizycznym oraz osobom prawnym innym niż wymienione w § 3 i 6 może być udzielony kredyt na budowę domów, w których lokale są przeznaczone do wynajęcia lub sprzedaży. Kredyt jest udzielany na zasadach ogólnych, obowiązujących przy kredytowaniu inwestycji.

2. Spłata kredytu, o którym mowa w ust. 1, następuje jednorazowo wraz z należnymi odsetkami po rozliczeniu inwestycji, nie później niż w ciągu 3 lat od daty jego udzielenia.

§ 8. 1. Banki mogą udzielać spółdzielniom mieszkaniowym kredytu do wysokości pełnych kosztów budowy:

- 1) lokali użytkowych wbudowanych i wolno stojących, przeznaczonych na potrzeby spółdzielni i ich członków, wraz z pierwszym wyposażeniem, oraz rodzinnych domów dziecka,
- 2) wbudowanych lokali handlowo-usługowych oraz wolno stojących przy przyjęciu wskaźnika powierzchni użytkowej 350 m² na 1 000 mieszkańców.

2. Spłata kredytu, o którym mowa w ust. 1, wraz z należnymi odsetkami rozpoczyna się najpóźniej po upływie 3 lat od daty jego udzielenia i jest rozłożona na okres do 40 lat. Kredyt wykorzystany na budowę i pierw-

sze wyposażenie spółdzielczych osiedlowych placówek kulturalno-oświatowych oraz rodzinnych domów dziecka 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.

§ 9. 1. Na budowę podstawowych urządzeń wolno stojących towarzyszących budownictwu mieszkaniowemu i infrastruktury technicznej, z wyjątkiem lokali użytkowych, o których mowa w § 8 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.

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.

3. Kredyt, o którym mowa w ust. 1, udzielony inwestorowi lub upoważnionemu przez niego inwestorowi zastępczemu na sfinansowanie urządzeń oraz sieci energetycznych i gazowych w granicach lokalizacji budownictwa mieszkaniowego, podlega umorzeniu po zrealizowaniu i rozliczeniu budowy.

§ 10. 1. Banki mogą udzielać kredytu na remonty, modernizację i rewaloryzację budynków mieszkalnych i lokali oraz na przebudowę strychów, suszarni i innych pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne lub lokale mieszkalne z pomieszczeniami na pracownie twórcy albo samodzielne pracownie twórcy w budynkach rad narodowych, spółdzielni mieszkaniowych, zakładów pracy, innych osób prawnych oraz osób fizycznych.

2. Banki mogą udzielać osobom fizycznym, zakładom pracy i innym osobom prawnym również kredytu na nadbudowę i rozbudowę budynków mieszkalnych.

3. Kredyt, o którym mowa w ust. 1 i 2, może być udzielony do wysokości:

- 1) 90% planowanej wartości robót w budynkach położonych w zespołach staromiejskich lub wpisanych do rejestru zabytków,
- 2) 80% planowanej wartości robót w pozostałych budynkach.

4. Warunkiem udzielenia kredytu jest uzyskanie przez kredytobiorcę pozwolenia na budowę, uprawniającego do wykonania robót, oraz zgromadzenie wkładu własnego w wysokości:

- 1) 10% planowanej wartości robót w budynkach wymienionych w ust. 3 pkt 1,
- 2) 20% planowanej wartości robót w budynkach wymienionych w ust. 3 pkt 2.

5. Kredyt wraz z należnymi odsetkami spłaca się:

- 1) w odniesieniu do budynków wymienionych w ust. 3 pkt 1 — po upływie 5 lat od daty udzielenia kredytu, przy czym spłata jest dokonywana w okresie nie dłuższym niż 40 lat,
- 2) w odniesieniu do budynków wymienionych w ust. 3 pkt 2 — po upływie 3 lat od daty udzielenia kredytu, przy czym spłata jest dokonywana w okresie nie dłuższym niż 20 lat.

6. Kredyt, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, podlega umorzeniu:

- 1) w wysokości 30%, jeżeli roboty w budynkach wpisanych do rejestru zabytków zostaną zakończone w okresie 5 lat od daty otrzymania pozwolenia na budowę,
- 2) w wysokości do 30%, jeżeli roboty w budynkach położonych w zespołach staromiejskich zostaną zakończone w okresie 5 lat od daty otrzymania pozwolenia na budowę; dotyczy to inwestorów, z którymi umowy kredytowe zostaną zawarte w terminie do dnia 31 grudnia 1991 r.

7. Kredyt na nadbudowę i rozbudowę wielorodzinnych budynków spółdzielczych jest udzielany i spłacany na warunkach określonych w § 3.

§ 11. 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.

§ 12. 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.

§ 13. 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.

§ 14. Na wniosek młodego małżeństwa spłata kredytu, o którym mowa w § 3 ust. 4 i § 10, wraz z należnymi odsetkami może ulec odroczeniu na okres 5 lat. Odroczenie nie wydłuża okresu spłaty.

§ 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 umorzoną kwotę kredytu lub o dotację przypadającą na dany lokal. Dotychczasowa dotacja lub równowartość umorzonego kredytu podlega wpłacie przez bank do budżetu.

2. Przy spłacie kredytu, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy § 3 ust. 5—7, z tym że jego umorzenie może nastąpić, jeżeli spłaty kredytu dokonano przed nabyciem własnościowego prawa do lokalu.

§ 16. 1. Inwestorzy budownictwa jednorodzinnego, którzy uzyskali kredyt bankowy w okresie od dnia 1 stycznia 1982 r. do dnia 31 grudnia 1985 r. i nie ukończyli budowy, mogą uzyskać w terminie do dnia 31 grud-

nia 1989 r. kredyt uzupełniający na jej dokończenie w wysokości do 1 mln zł, oprocentowany w wysokości maksymalnej stawki ustalonej dla budownictwa mieszkaniowego.

2. Spłata kredytu uzupełniającego, o którym mowa w ust. 1, wraz z należnymi odsetkami następuje w okresie do 20 lat.

3. Warunkiem przyznania kredytu uzupełniającego, o którym mowa w ust. 1, jest zobowiązanie się inwestora do zakończenia budowy i zasiedlenia domu w okresie do dnia 31 grudnia 1989 r. W razie niedotrzymania tego terminu kredyt, wraz z odsetkami w wysokości obowiązującej dla zadłużenia przeterminowanego, staje się natychmiast wymagalny.

§ 17. Inwestorom budownictwa jednorodzinnego, z którymi umowy kredytowe zostały zawarte w okresie od dnia 1 stycznia 1986 r. do dnia wejścia w życie rozporządzenia i którzy budowy domu lub lokalu nie ukończyli, może być udzielony kredyt uzupełniający na dokończenie budowy do wysokości wynikającej z zasad określonych w rozporządzeniu. Kredyt ten wraz z należnymi odsetkami podlega spłacie w okresie do 40 lat.

§ 18. Różnicę między kosztami własnymi banku z tytułu obsługi kredytów, wraz z zyskiem zapewniającym niezbędny rozwój banku, a należnym bankowi oprocentowaniem oraz równowartość umorzeń pokrywa się z budżetu.

§ 19. 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.

§ 20. Traci moc rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 23 lipca 1987 r. w sprawie ogólnych zasad kredytowania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. Nr 23, poz. 132 oraz z 1988 r. Nr 10, poz. 77, Nr 27, poz. 188 i Nr 34, poz. 258).

§ 21. Rozporządzenie wchodzi w życie, po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia i ma zastosowanie do umów kredytowych zawieranych po tym terminie.

Prezes Rady Ministrów: *M. F. Rakowski*

Załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1988 r. (poz. 1)

RODZAJE I ZAKRES PRZYŁĄCZY DO SIECI UZBROJENIA TERENU, KTÓRYCH FINANSOWANIE OBCIĄŻA KOSZTY INWESTORÓW BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

1. Do przyłączy do sieci uzbrojenia terenu zalicza się przyłącza do sieci:

- 1) wodociągowych,
- 2) kanalizacyjnych,
- 3) gazowych,
- 4) cieplnych,
- 5) elektroenergetycznych.

2. Zakres przyłączy, których finansowanie obciąża koszty inwestorów wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego, jest następujący:

- 1) w instalacji wodociągowej — odcinek przewodu wodociągowego wraz z hydroforniami, łączący instalację wewnętrzną z zaworem głównym przed wodomierzem lub miejscem przeznaczonym na jego umieszczenie, licząc od strony budynku (budynków),
- 2) w instalacji kanalizacyjnej — odcinek przewodu od-

plywowego z budynku do pierwszej studzienki rewizyjnej na przykanaliku, licząc od strony budynku,

- 3) w instalacji gazowej — odcinek przewodu gazowego od kurka głównego do zasuwy zainstalowanej na gazociągu, licząc od strony budynku, a w razie braku zasuwy, do odgałęzienia na gazociągu,
- 4) w instalacji cieplnej — węzeł cieplny indywidualny do zaworów odcinających go od sieci wysokoparametrowej; w razie budowy grupowych węzłów cieplnych — odcinki przewodów, łączące rozdzielacze ciepła z zaworami odcinającymi w budynku instalacje wewnętrzne od sieci rozdzielczej z węzła grupowego,
- 5) w instalacji energetycznej — złącze elektroenergetyczne.

3. Inwestorów budownictwa jednorodzinnego obciążają koszty budowy przyłączy, o których mowa w ust. 2, od budynku do ciągu ulicznego.