

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.

Na podstawie art. 21 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 133, poz. 654 oraz z 1996 r. Nr 106, poz. 496 i Nr 156, poz. 775) zarządza się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Rozporządzenie określa szczegółowe zasady i tryb udzielania kredytów oraz pożyczek ze środków

Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, zwanego dalej „Funduszem”, strukturę kosztów kredytowanych przedsięwzięć, szczególne wymagania w zakresie właściwości energetycznych budynków, wymagania dotyczące minimalnych powierzchni mieszkań i ich zasiedlenia początkowego oraz wyposażenia technicznego mieszkań i budynków wznoszonych przy wykorzystaniu kredytów z Funduszu.

§ 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 oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 133, poz. 654 oraz z 1996 r. Nr 106, poz. 496 i Nr 156, poz. 775),
- 2) kredycie lub pożyczce — należy przez to rozumieć kredyt lub pożyczkę udzieloną ze środków Funduszu,
- 3) przedsięwzięciu inwestycyjno-budowlanym — należy przez to rozumieć budowę, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę oraz modernizację budynków mieszkalnych lub części mieszkalnej takich budynków, wraz z pozyskaniem terenu niezbędnego pod zamierzoną zabudowę i wykonaniem przyłączy technicznych, uzbrojeniem terenu oraz wykonaniem na nim urządzeń i obiektów budowlanych związanych z budynkami mieszkalnymi, w tym również odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę oraz modernizację budynków adaptowanych na cele mieszkalne, a także czynności specjalistyczne wynikające z obowiązków inwestora budowlanego, wykonane na jego zlecenie, w tym programowanie, projektowanie, nadzór, kierownictwo budowy i rozliczanie robót.

Rozdział 2

Zasady i tryb udzielania kredytów

§ 3. Kredyt może być udzielony:

- 1) towarzystwu budownictwa społecznego oraz spółdzielni mieszkaniowej — na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych,
- 2) gminie — na realizację infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu.

§ 4. 1. Wniosek o udzielenie kredytu składany jest w Banku Gospodarstwa Krajowego, zwanym dalej „Bankiem”. Wniosek powinien zawierać:

- 1) określenie statusu prawnego wnioskodawcy,
- 2) informację o aktualnej sytuacji ekonomiczno-finansowej wnioskodawcy,
- 3) informację o programie działania i zamierzeniach inwestycyjnych w okresie kredytowania,
- 4) opis programu inwestycyjnego wraz z analizą jego celowości i wykonalności,
- 5) określenie przewidywanych kosztów realizacji inwestycji oraz źródeł jej finansowania.

2. Do wniosku o udzielenie kredytu na finansowanie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego należy dołączyć:

- 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 składników czynszu i opłat za świadczenia związane z eksploatacją mieszkania,
- 5) koncepcję architektoniczno-budowlaną przedsięwzięcia, wraz z opisami i szkicami, zawierającą:
 - a) informację o położeniu i stanie prawnym nieruchomości oraz 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 poszczególnych kategorii,
 - 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 wypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz modernizacji budynków mieszkalnych lub odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz modernizacji budynków adaptowanych 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 przewidywanego rocznego zużycia ciepła na cele ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej, oraz dane wykazujące, że przyjęte rozwiązania budowlane i instalacyjne spełniają wymagania dotyczące oszczędności energii cieplnej, zawarte w przepisach techniczno-budowlanych, Polskich Normach oraz w niniejszych rozporządzeniu,

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

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

- 1) opis przedmiotu i zakresu projektowanej infrastruktury technicznej oraz uzasadnienie konieczności jej wykonania w związku z zamierzonymi przedsięwzięciami inwestycyjno-budowlanymi,
- 2) koncepcję projektową infrastruktury technicznej, zawierającą niezbędne opisy i szkice techniczne,
- 3) informację o wysokości szacunkowego kosztu budowy projektowanej infrastruktury technicznej.

§ 5. Bank sprawdzi, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku o udzielenie kredytu, czy spełnia on wymogi określone w § 4. Jeżeli wniosek nie spełnia tych wymogów, Bank wzywa wnioskodawcę do uzupełnienia braków w terminie nie krótszym niż 30 dni. 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 ostatnio ustalonego przez wojewodę wskaźnika przeliczeniowego 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, o którym mowa w ustawie z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 105, poz. 509, z 1995 r. Nr 86, poz. 433 i Nr 133 poz. 654, z 1996 r. Nr 56, poz. 257 oraz z 1997 r. Nr 43, poz. 272), z uwzględnieniem czynników zwiększających ten koszt, takich jak: wielkość aglomeracji miejskiej, struktura kategorii mieszkań w przedsięwzięciu oraz wyjątkowe utrudnienia, w szczególności budowa na terenach podlegających eksploatacji górniczej i trudne warunki posadowienia, lub realizacja budowy pod nadzorem konserwatora zabytków, z zastrzeżeniem ust. 3,
- 3) spełnienia warunków udzielenia kredytu, o których mowa w rozporządzeniu.

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

- 1) planowana wysokość czynszu zapewnia pełne pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynku oraz spłatę kredytu zaciągniętego na jego budowę,
- 2) nie posiada zaległości w uiszczaniu zobowiązań podatkowych, zobowiązań z tytułu składek na ubezpieczenie społeczne i na Fundusz Pracy oraz zobowiązań wobec banku prowadzącego rachunek podstawowy wnioskodawcy,
- 3) terminowo reguluje spłaty zadłużenia z tytułu wcześniej zaciągniętych kredytów ze środków Funduszu,

4) oświadczy, że nie posiada zaległych zobowiązań wobec osób fizycznych oraz osób prawnych nie wymienionych w pkt 2.

3. Jeżeli szacunkowy koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego jest wyższy od wynikającego z ostatnio ustalonego przez wojewodę wskaźnika przeliczeniowego 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, o którym mowa w ustawie wymienionej w ust. 1 pkt 2, Bank może ustalić koszt szacunkowy, uwzględniając wskaźniki wzrostu cen produkcji budowlano-montażowej, ogłaszane przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, dotyczące jednego roku, upływającego w dacie rozpatrzenia wniosku o udzielenie kredytu.

§ 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 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 warunki, których spełnienie będzie warunkiem zawarcia umowy kredytowej, 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 kredytowej jest:

- 1) przedstawienie pozwolenia na budowę oraz kosztorysu inwestorskiego,
- 2) stwierdzenie przez Bank zgodności charakterystyki ekonomicznej i technicznej inwestycji z deklarowaną w dokumentach dołączonych do wniosku o udzielenie kredytu,
- 3) spełnienie wymogów określonych zgodnie z § 7 ust. 3,
- 4) uzgodnienie sposobu zabezpieczenia spłaty kredytu.

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

2. Kredyt jest uruchamiany po udokumentowaniu zaangażowania środków własnych kredytobiorcy w wysokości co najmniej 25% planowanego kosztu in-

westycji oraz po ustanowieniu zabezpieczenia spłaty kredytu.

§ 10. Stopa oprocentowania kredytu jest zmienna, ustalana jako stopa efektywna w wysokości 0,5 stopy redyskontowej weksli w Narodowym Banku Polskim w stosunku rocznym.

§ 11.1. Zadłużenie z tytułu kredytu udzielonego na realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego jest spłacane miesięcznie.

2. Kwotę pierwszej miesięcznej spłaty zadłużenia, o którym mowa w ust. 1, ustala się w wysokości nie niższej niż 0,24% kwoty udzielonego kredytu. Kwoty kolejnych spłat zadłużenia w pozostałym okresie spłaty podlegają, w okresach kwartalnych, zwiększeniu o 85% wskaźnika wzrostu cen produkcji budowlano-montażowej, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, z zastrzeżeniem ust. 6.

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

4. 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.

5. Odsetki naliczone za okres, o którym mowa w ust. 4, oraz przekraczające kwoty spłat, o których mowa w ust. 2, są dopisywane do stanu zadłużenia kredytobiorcy na ostatni dzień każdego miesiąca.

6. W wypadku kredytu udzielonego towarzystwu budownictwa społecznego kwoty spłat, o których mowa w ust. 2, nie mogą być wyższe od różnicy między wpływami z czynszów ustalonych zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy a sumą kosztów eksploatacji i remontów budynków w zasobach mieszkaniowych towarzystwa.

§ 12. Zadłużenie z tytułu kredytu udzielonego na wykonanie infrastruktury technicznej jest spłacane miesięcznie, a okres i warunki jego spłaty określa Bank w umowie z kredytobiorcą.

Rozdział 3

Zasady i tryb udzielania pożyczek

§ 13.1. Pożyczka może być udzielona bankowi prowadzącemu kasę mieszkaniową na uzupełnienie środków na wypłatę kredytów kontraktowych w wypadku przejściowej utraty bieżącej płynności płatniczej przez kasę mieszkaniową.

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

- 1) określenie statusu prawnego wnioskodawcy,
- 2) informację o sytuacji ekonomiczno-finansowej kasy mieszkaniowej,
- 3) szczegółowe uzasadnienie wysokości pożyczki.

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

- 1) status wnioskodawcy,
- 2) ostatnio sporządzone sprawozdanie finansowe z działalności kasy mieszkaniowej.

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

- 1) zdolności kredytowej wnioskodawcy,
- 2) zasadności udzielenia pożyczki na uzupełnienie środków na wypłatę kredytów kontraktowych.

§ 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 0,5 stopy redyskontowej 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 okresach miesięcznych lub kwartalnych.

Rozdział 4

Właściwości energetyczne budynków

§ 16. Ustala się następujące szczególne wymagania w zakresie właściwości energetycznych budynków mieszkalnych wznoszonych przy wykorzystaniu środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego:

- 1) przegrody zewnętrzne budynków mieszkalnych powinny charakteryzować się wartościami współczynników przenikania ciepła „k” niższymi od określonych w Polskiej Normie dotyczącej ochrony cieplnej budynków; maksymalne wartości współczynników przenikania ciepła dla ścian, stropów i stropodachów ustala się w tabeli stanowiącej załącznik nr 1 do rozporządzenia,
- 2) maksymalna wartość „k” okien, drzwi balkonowych i powierzchni przezroczystych nieotwieralnych w pomieszczeniach o temperaturze wewnętrznej $t_1 > 16^\circ\text{C}$ (niezależnie od strefy klimatycznej) powinna wynosić $2,0 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$; wartość ta nie uwzględnia przepuszczalności powietrza i odnosi się do powierzchni obliczonych według zewnętrznych wymiarów ościeżnic,
- 3) centralna instalacja ciepłej wody, zasilana w ciepło z sieci cieplnej, w budynkach mieszkalnych 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 utrzymywana jest cyrkulacja, powinny mieć trwałą izolację termiczną o oporze cieplnym nie mniejszym niż $0,5 \text{ (m}^2\text{K)/W}$,
- c) mieszkania kategorii 1P i 2P należy zasilać tylko z jednego pionu ciepłej wody użytkowej na mieszkanie, a długość przewodu ciepłej wody w mieszkaniu, liczona od pionu do najdalszego punktu czerpального w mieszkaniu, nie powinna być większa niż 6 m.

Rozdział 5

Wymagania dotyczące minimalnych powierzchni mieszkań i ich zasiedlenia początkowego oraz wyposażenia technicznego

§ 17.1. Kategorie mieszkań wznoszonych przy wykorzystaniu kredytu ze środków Funduszu, minimalne wielkości ich powierzchni użytkowych oraz liczbę osób zasiedlenia początkowego ustala się według tabeli stanowiącej załącznik nr 2 do rozporządzenia, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Bank może udzielić kredytu na realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego obejmującego mieszkanie o mniejszej powierzchni użytkowej lub dla większej liczby osób w gospodarstwie domowym niż wynikające z wymagań określonych zgodnie z ust. 1. Prawidłowość przyjętych wymagań podlega wówczas ocenie przy rozpatrywaniu wniosku kredytowego.

3. W budynku przewidzieć należy jedno pomieszczenie gospodarcze dla każdego mieszkania oraz powierzchnie na przechowywanie wózków dziecięcych w 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, umywalkę, a w mieszkaniach bez wydzielonego ustępu — miskę klozetową,
- 2) w pomieszczeniu kuchennym należy zainstalować zlewozmywak dwukomorowy obudowany oraz kuchenkę gazową czteropaleniskową z piekarnikiem lub równoważną użytkowo kuchenkę elektryczną.

Rozdział 6

Przepisy końcowe

§ 19. Traci moc rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 29 marca 1996 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 49, poz. 214).

§ 20. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Minister Finansów: w z. *H. Wasilewska-Trenkner*

Załączniki do rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 czerwca 1997 r. (poz. 413)

Załącznik nr 1

Maksymalne wartości współczynnika „k” ścian, stropów i stropodachów w budynkach mieszkalnych

Lp.	Rodzaj przegrody i temperatura t_1 w pomieszczeniu	$k_{\max} \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
1	Ściany zewnętrzne (stykające się z powietrzem zewnętrznym): a) $t_1 > 16^\circ\text{C}$ — pełne z otworami okiennymi i drzwiowymi — ze wspornikami balkonowymi i przenikającymi ścianę b) $t_1 < 16^\circ\text{C}$ (niezależnie od rodzaju ściany)	0,30 ^{x)} 0,35 ^{x)} 0,60
2	Stropodachy i stropy pod nie ogrzewanymi poddaszami lub nad przejazdami: a) $t_1 > 16^\circ\text{C}$ b) $8^\circ\text{C} < t_1 < 16^\circ\text{C}$	0,25 ^{x)} 0,45
3	Stropy nad piwnicami nie ogrzewanymi i zamkniętymi przestrzeniami podpodłogowymi	0,45

^{x)} W wypadku gdy zachowanie maksymalnych wartości współczynnika „k” powoduje trudności konstrukcyjne lub technologiczne prowadzące do nadmiernego podniesienia kosztów przegrody, wartości te mogą być powiększone, jednak nie więcej niż o $0,05 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Kategorie i minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań oraz liczba osób zasiedlenia początkowego

Kategoria mieszkania	Liczba pokoi	Powierzchnia minimalna (m ²)	Zasiedlenie początkowe (osoby)
1	2	3	4
1P	1	32	1 lub 2
2Pm	2	44	3
2Pd	2	50	4
3Pm	3	63	5
3Pd	3	69	6
4P	4	76	6

Liczbę osób zasiedlenia początkowego można zmniejszyć, z wyjątkiem kategorii mieszkania 1P, o 1.