



### **Opinia**

#### **do ustawy o zmianie ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych**

Nowelizacja zawiera propozycje zmian przepisów dotyczących premii gwarancyjnych oraz pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych.

W zakresie premii gwarancyjnych zmiany mają na celu:

- 1) doprecyzowanie warunków ponownej wypłaty premii, m. in. wyraźne wskazanie, że może ona być również przekazana inwestorowi, a nie jedynie wypłacona właścicielowi książeczki mieszkaniowej, dokładne określenie momentu, od którego liczony jest termin 6 miesięcy na spełnienie warunków ponownej wypłaty premii w przypadku jej wcześniejszego zwrotu, jednoznaczne wskazanie, że ponowna wypłata premii dokonywana jest w wysokości równowartości premii zwróconej (art. 1 pkt 1 i 2);
- 2) jednoznaczne przyznanie prawa do premii gwarancyjnej właścicielom książeczek mieszkaniowych, którzy mieli takie prawo przed zmianą zasad partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, współfinansowanych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, w związku z partycypacją w kosztach budowy mieszkania na podstawie umowy zawartej z towarzystwem budownictwa społecznego przez osobę trzecią, np. pracodawcę (art. 2).

W zakresie pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych nowelizacja zmierza do:

- 1) wydłużenia z 8 do 12 kwartałów okresu całkowitego zawieszenia spłaty kredytu mieszkaniowego z powodu obniżenia dochodu gospodarstwa domowego kredytobiorcy (art. 1 pkt 3);
- 2) przesunięcia z 31 grudnia 2005 r. na 31 grudnia 2008 r. ostatecznego terminu dokonywania przez kredytobiorców przedterminowej spłaty kredytu na preferencyjnych warunkach (art. 1 pkt 4 i 6);
- 3) rezygnacji ze sztywnej daty 1 stycznia 1998 r. jako początku 20-letniego okresu, systematycznej i terminowej spłaty kredytu uprawniającej do umorzenia w ciężar budżetu

państwa pozostałego zadłużenia z tytułu skapitalizowanych odsetek oraz z tytułu przejściowego wykupu odsetek od kredytu, i umożliwienie liczenia tego okresu od innej daty, nie późniejszej niż 1 stycznia 2006 r. (art. 1 pkt 5, art. 10a ust. 1);

- 4) wprowadzeniu odstępstwa od bezwzględnej dotąd zasady systematycznej spłaty kredytu w ciągu 20 lat, polegającego na uznaniu, że zasady tej nie narusza opóźnienie dotyczące w tym okresie nie więcej niż 4 kwartałów (art. 1 pkt 5, art. 10a ust. 2);
- 5) uzupełnieniu katalogu umorzeń należności Skarbu Państwa o umorzenie części zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytów zaciągniętych na nieukończone wielorodzinne budynki mieszkalne, jeżeli kredytobiorca spłaci do końca 2007 r. zadłużenie z tytułu tego kredytu w wysokości środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości, na której zlokalizowany jest ten budynek (art. 3).

Oceniając poprawność legislacyjną ustawy należy zwrócić uwagę na nieprecyzyjne sformułowanie w art. 1 pkt 5, w art. 10a ust. 1: "Na wniosek kredytobiorcy, który od dnia 1 stycznia 1998 r. lub od każdego kwartału następującego po I kwartale 1998 r., i nie później niż do dnia 1 stycznia 2006 r., dokonywał przez 20 lat systematycznej i terminowej spłaty kredytu". Przepis ten jest niepoprawnie sformułowany, gdyż wykładnia gramatyczna sugeruje, że spłata ma następować od początku 1998 r. (lub od daty późniejszej) do daty nie późniejszej niż 1 stycznia 2006 r., z drugiej strony pojawia się okres 20 lat spłaty kredytu. Niejasne jest też, czy data 1 stycznia 2006 r. jest końcem przedmiotowego okresu, tzn. terminową spłatę należy rozpocząć do końca 2005 r., czy też jest początkiem ostatniego kwartału, który bierze się w tym przypadku pod uwagę.

Jeżeli celem przepisu jest rezygnacja ze sztywnej daty 1 stycznia 1998 r. jako początku 20-letniego okresu, systematycznej i terminowej spłaty kredytu uprawniającej do umorzenia w ciężar budżetu państwa pozostałego zadłużenia z tytułu skapitalizowanych odsetek oraz z tytułu przejściowego wykupu odsetek od kredytu, i umożliwienie liczenia tego okresu od innej daty, proponuję następującą poprawkę:

- w art. 1 w pkt 5, w art. 10a w ust. 1 wyrazy "który od dnia 1 stycznia 1998 r. lub od każdego kwartału następującego po I kwartale 1998 r., i nie później niż do dnia 1 stycznia 2006 r.," zastępuje się wyrazami "który od kwartału przypadającego w okresie od dnia 1 stycznia 1998 r. do dnia 31 grudnia 2005 r. (ewentualnie 31 marca 2006 r.)".

*Aleksandra Skorupka*

