



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
VI kadencja  
Prezes Rady Ministrów  
RM 10-196-08

**Druk nr 1392**  
Warszawa, 27 listopada 2008 r.

Pan  
Bronisław Komorowski  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. przedstawiam Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej projekt ustawy

**- o zmianie ustawy o pomocy państwa  
w spłacie niektórych kredytów  
mieszaniowych, udzielaniu premii  
gwarancyjnych oraz refundacji  
bankom wypłaconych premii  
gwarancyjnych.**

W załączeniu przedstawiam także opinię dotyczącą zgodności proponowanej regulacji z prawem Unii Europejskiej.

Ponadto uprzejmie informuję, że do prezentowania stanowiska Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych został upoważniony Minister Infrastruktury.

(-) Donald Tusk

## U S T A W A

**z dnia**

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

Art. 1. W ustawie z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1115, z późn. zm.<sup>1)</sup>) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 3:

a) w ust. 1:

– pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) uzyskaniem spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej;”,

– dodaje się pkt 10 – 12 w brzmieniu:

„10) całkowitą spłatą zadłużenia obciążającego lokal właściciela książeczki mieszkaniowej powstałego w związku z kredytem, o którym mowa w art. 1 ust. 2;

11) remontem polegającym na wymianie okien lub instalacji gazowej lub instalacji elektrycznej w lokalu mieszkalnym lub domu jednorodzinnym, którego właścicielem jest właściciel książeczki mieszkaniowej, lub do którego przysługuje właścicielowi książeczki mieszkaniowej spółdzielcze prawo do lokalu lub domu jednorodzinnego;

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 213, poz. 2157, z 2005 r. Nr 94, poz. 786 oraz z 2006 r. Nr 53, poz. 385 i Nr 249, poz. 1828.

12) dokonaniem przez właściciela ksiąteczki mieszkaniowej wpłaty na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni mieszkaniowej kwoty należnej za okres 12 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o likwidację ksiąteczki, pod warunkiem że kwota wydatków wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni mieszkaniowej poniesionych w okresie 24 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o likwidację ksiąteczki na remont części wspólnych budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny, z tytułu posiadania którego powstał obowiązek świadczeń na fundusz remontowy – w części odpowiadającej udziałowi właściciela ksiąteczki w kosztach remontów nieruchomości wspólnej, ustalonego uchwałą wspólnoty mieszkaniowej lub uprawnionego organu spółdzielni mieszkaniowej – jest co najmniej równa tej wpłacie.”,

b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Z zastrzeżeniem art. 3d ust. 3, warunkiem wypłaty premii gwarancyjnej jest złożenie przez właściciela ksiąteczki mieszkaniowej wniosku o jej likwidację i wypłatę premii gwarancyjnej w terminie 90 dni od dnia dokonania czynności wymienionej w ust. 1.”;

2) w art. 3a:

a) w ust. 1 dodaje się pkt 3 w brzmieniu:

„3) przekazana wskazanej przez właściciela ksiąteczki mieszkaniowej instytucji ustawowo upoważnionej do udzielania kredytów, w przypadku udzielenia przez tę instytucję właścicielowi ksiąteczki mieszkaniowej kredytu przeznaczonego na sfinansowanie:

a) czynności, o której mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1 – 3, 5 i 7 – 9,

b) budowy własnego domu jednorodzinnego,

c) przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy budynku mieszkalnego lub pomieszczeń niemieszkalnych, jeżeli w ten sposób ma powstać odrębna własność lokalu mieszkalnego.”,

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Warunkiem udzielenia premii gwarancyjnej na zasadach określonych w ust. 1 pkt 1 i 2 jest złożenie przez właściciela książeczki mieszkaniowej dokumentów potwierdzających spełnienie warunków, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, na dzień złożenia wniosku o likwidację książeczki mieszkaniowej i wypłatę premii gwarancyjnej, w tym pisemnego zaświadczenia inwestora, lub innych dokumentów potwierdzających poniesienie wymaganych nakładów. Dokumenty te powinny być wystawione nie wcześniej niż 30 dni przed dniem złożenia wniosku.”,

c) w ust. 3 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) pisemnego zobowiązania do zwrócenia, za pośrednictwem banku, o którym mowa w art. 3 ust. 3, równowartości przekazanej premii gwarancyjnej w terminie 30 dni od dnia zbycia przez właściciela książeczki mieszkaniowej ekspektatywy odrębnej własności lokalu określonej w art. 19 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.<sup>2)</sup>), zwanej dalej „ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych”, a po upływie tego terminu – wraz z odsetkami ustawowymi;”

d) po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

„3a. Warunkiem udzielenia premii gwarancyjnej na zasadach określonych w ust. 1 pkt 3 jest:

- 1) przedstawienie przez właściciela książeczki mieszkaniowej umowy kredytu, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, w której, w szczególności:
  - a) przewidziano udzielenie kredytu na sfinansowanie jednej z czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 3, z uwzględnieniem udziału własnego właściciela książeczki mieszkaniowej, pochodzącego z premii gwarancyjnej przekazanej instytucji ustawowo upoważnionej do udzielania kredytów,
  - b) wskazano rachunek prowadzony w instytucji ustawowo upoważnionej do udzielania kredytów, na który zostanie przekazana premia gwarancyjna,

---

<sup>2)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 19, poz. 177 i Nr 63, poz. 591, z 2005 r. Nr 72, poz. 643, Nr 122, poz. 1024, Nr 167, poz. 1398 i Nr 260, poz. 2184, z 2006 r. Nr 165, poz. 1180 oraz z 2007 r. Nr 125, poz. 873.

- c) przewidziano wypłacenie kwoty otrzymanej premii gwarancyjnej przez instytucję ustawowo upoważnioną do udzielania kredytów wraz z kredytem lub transzą kredytu – właścicielowi książeczki mieszkaniowej, wskazanemu inwestorowi lub sprzedawcy nieruchomości lub prawa do nieruchomości, na której zakup został udzielony kredyt;
- 2) złożenie przez właściciela książeczki mieszkaniowej pisemnego upoważnienia udzielonego instytucji ustawowo upoważnionej do udzielania kredytów, o której mowa w ust. 1 pkt 3, do zwrócenia, za pośrednictwem banku, o którym mowa w art. 3 ust. 3, równowartości przekazanej premii gwarancyjnej – w przypadku rezygnacji właściciela książeczki mieszkaniowej z wykorzystania udzielonego kredytu i rozwiązania umowy kredytu przed dokonaniem przez instytucję ustawowo upoważnioną do udzielania kredytów wypłaty otrzymanej premii gwarancyjnej na zasadach określonych w pkt 1 lit. c;
- 3) złożenie przez właściciela książeczki mieszkaniowej pisemnego zobowiązania do zwrócenia, za pośrednictwem banku, o którym mowa w art. 3 ust. 3, równowartości przekazanej premii gwarancyjnej w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy kredytu, a po upływie tego terminu wraz z odsetkami ustawowymi – w przypadku rezygnacji właściciela książeczki mieszkaniowej z wykorzystania udzielonego kredytu i rozwiązania umowy kredytu po dokonaniu przez instytucję ustawowo upoważnioną do udzielania kredytów wypłaty otrzymanej premii gwarancyjnej na zasadach określonych w pkt 1 lit. c.”,
- e) po ust. 4 dodaje się ust. 4a w brzmieniu:
- „4a. Instytucja ustawowo upoważniona do udzielania kredytów, o której mowa w ust. 1 pkt 3, na podstawie upoważnienia, o którym mowa w ust. 3a pkt 2, dokonuje zwrotu równowartości przekazanej premii gwarancyjnej w dniu rozwiązania umowy kredytu, jeżeli premia gwarancyjna nie została jeszcze wypłacona na zasadach określonych w ust. 3a pkt 1 lit. c.”,
- f) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. W przypadku zwrotu równowartości przekazanej premii gwarancyjnej na zasadach określonych w ust. 3 i 4, równowartość tej premii może zostać ponownie, za pośrednictwem banku, o którym mowa w art. 3 ust. 3, wypłacona właścicielowi książeczki mieszkaniowej, przekazana wskazanemu przez niego inwestorowi albo przekazana wskazanej przez niego instytucji ustawowo upoważnionej do udzielania kredytów, jeżeli:

1) w okresie 6 miesięcy od dnia:

- a) zawarcia umowy zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu,
- b) wpływu do banku równowartości premii gwarancyjnej w związku z wycofaniem środków na wymagany przez spółdzielnię wkład,
- c) wpływu do banku równowartości premii gwarancyjnej w związku z wycofaniem środków na sfinansowanie kosztów budowy domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, budowanych na warunkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5, lub
- d) wpływu do banku równowartości premii gwarancyjnej w związku z wycofaniem wpłaty, o której mowa w ust. 1 pkt 2 lit. c oraz w art. 3 ust. 1 pkt 9

– zostaną spełnione warunki określone w ust. 1 lub dokonane czynności, o których mowa w art. 3 ust. 1;

2) właściciel książeczki mieszkaniowej złoży wniosek o ponowną wypłatę premii gwarancyjnej, przekazanie tej premii wskazanemu przez niego inwestorowi albo wskazanej przez niego instytucji ustawowo upoważnionej do udzielania kredytów wraz z dokumentami, o których mowa w ust. 2, 3, i 3a lub w art. 3 ust. 5.”,

g) po ust. 5 dodaje się ust. 5a w brzmieniu:

„5a. W przypadku zwrotu równowartości przekazanej premii gwarancyjnej na zasadach określonych w ust. 3a i 4a, równowartość tej premii może zostać ponownie, za pośrednictwem banku, o którym mowa w art. 3 ust. 3, wypłacona właścicielowi książeczki mieszkaniowej, przekazana wskazanemu przez niego inwestorowi albo wskazanej przez niego instytucji ustawowo upoważnionej do udzielania kredytów, jeżeli:

1) w okresie 6 miesięcy od dnia wpływu do banku równowartości premii gwarancyjnej w związku z rozwiązaniem umowy kredytu zostaną spełnione warunki określone w ust. 1 lub dokonane czynności, o których mowa w art. 3 ust. 1;

2) właściciel książeczki mieszkaniowej złoży wniosek o ponowną wypłatę premii gwarancyjnej lub przekazanie tej premii wskazanemu przez niego inwestorowi albo wskazanej przez niego instytucji ustawowo upoważnionej do udzielania kredytów wraz z dokumentami, o których mowa w ust. 2, 3 i 3a lub w art. 3 ust. 5.”,

h) ust. 6 i 7 otrzymują brzmienie:

„6. Ponowna wypłata premii gwarancyjnej, przekazanie tej premii wskazanemu inwestorowi albo wskazanej instytucji ustawowo upoważnionej do udzielania kredytów, zgodnie z ust. 5 lub 5a, mogą być dokonane tylko raz, w wysokości równowartości premii gwarancyjnej zwróconej na zasadach określonych w ust. 3 i 4 lub w ust. 3a i 4a.

7. Do czasu upływu terminu, o którym mowa w ust. 5 lub 5a, zwrócona równowartość przekazanej premii gwarancyjnej jest przechowywana na nieoprocentowanym rachunku bankowym w banku, o którym mowa w art. 3 ust. 3.”;

3) po art. 3c dodaje się art. 3d w brzmieniu:

„Art. 3d. 1. W przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 11 i 12, uprawnienie do złożenia wniosku o likwidację książeczki mieszkaniowej i wypłatę premii gwarancyjnej właściciel książeczki mieszkaniowej uzyskuje od dnia określonego zależnie od roku, w jakim wystawiono książeczkę mieszkaniową.

2. Nabywanie uprawnień, o których mowa w ust. 1, odbywa się zgodnie z następującym harmonogramem:

- 1) od dnia 1 kwietnia 2009 r. dla książeczek wystawionych włącznie do roku 1968;
- 2) od dnia 1 stycznia 2010 r. dla książeczek wystawionych w latach 1969-1972;
- 3) od dnia 1 stycznia 2011 r. dla książeczek wystawionych w latach 1973-1975;
- 4) od dnia 1 stycznia 2012 r. dla książeczek wystawionych w latach 1976-1979;
- 5) od dnia 1 stycznia 2013 r. dla książeczek wystawionych w latach 1980-1985;

- 6) od dnia 1 stycznia 2014 r. dla książeczek wystawionych w 1986 r.;
- 7) od dnia 1 stycznia 2015 r. dla książeczek wystawionych w 1987 r.;
- 8) od dnia 1 stycznia 2016 r. dla książeczek wystawionych w 1988 r.;
- 9) od dnia 1 stycznia 2017 r. dla książeczek wystawionych w latach 1989-1990.

3. W przypadku, gdy czynność uprawniająca do uzyskania premii gwarancyjnej na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 11 i 12 została dokonana po dniu 1 kwietnia 2009 r., a przed uzyskaniem przez właściciela książeczki mieszkaniowej uprawnienia do złożenia wniosku o likwidację książeczki mieszkaniowej i wypłatę premii gwarancyjnej zgodnie z ust. 1, warunkiem realizacji uprawnienia do premii gwarancyjnej na tej podstawie jest złożenie przez właściciela książeczki mieszkaniowej wniosku o likwidację książeczki mieszkaniowej i wypłatę premii gwarancyjnej w okresie 6 miesięcy od dnia uzyskania uprawnienia do złożenia wniosku o likwidację książeczki mieszkaniowej i wypłatę premii gwarancyjnej.

4) w art. 4 w ust. 5 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) wysokość wniesionej przez członka spółdzielni części wkładu budowlanego lub wysokość wkładu mieszkaniowego, ustaloną według zasad określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych;”;

5) w art. 10 w ust. 1 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) równowartości 70 % zadłużenia po spłacie całości kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami oraz zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytu w części niepodlegającej umorzeniu, jeżeli spłata ta nastąpi do dnia 31 grudnia 2012 r., z tym że w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu członkowi spółdzielni przysługuje roszczenie o przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu z lokatorskiego na własnościowe albo o przeniesienie przez spółdzielnię na rzecz członka prawa własności lokalu mieszkalnego z ograniczeniem żądania przez spółdzielnię mieszkaniową uzupełnienia wkładu budowlanego do przypadającej na dany lokal nominalnej kwoty umorzenia kredytu dokonanego przy ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy, która podlega zwrotowi do budżetu państwa.”;

6) w art. 11 ust. 6 otrzymuje brzmienie:



„6. Na wniosek kredytobiorcy, który do dnia 31 grudnia 2012 r. dokona spłaty kredytu, o którym mowa w ust. 1, wraz z 30 % odsetek przejściowo wykupionych przez budżet państwa oraz 30 % odsetek skapitalizowanych naliczonych po dniu 30 czerwca 1993 r., pozostałe 70 % odsetek przejściowo wykupionych podlega umorzeniu, a 70 % skapitalizowanych odsetek podlega wykupieniu przez budżet państwa. W przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu członkowi spółdzielni przysługuje roszczenie o przekształcenie tego prawa do lokalu na własnościowe prawo do lokalu albo o przeniesienie przez spółdzielnię mieszkaniową na rzecz członka prawa własności lokalu mieszkalnego, na warunkach określonych w art. 10 ust. 1 pkt 5.”.

Art. 2. 1. Właścicielom książeczek mieszkaniowych, którzy przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy dokonali całkowitej spłaty zadłużenia obciążającego lokal właściciela książki mieszkaniowej powstałego w związku z kredytem, o którym mowa w art. 1 ust. 2 i na warunkach określonych w art. 10 ust. 1 pkt 5 albo w art. 11 ust. 6 ustawy wymienionej w art. 1, przysługuje premia gwarancyjna na warunkach ustawy, o której mowa w art. 1.

2. Realizacja uprawnień do premii gwarancyjnej na podstawie ust. 1 odbywa się zgodnie z następującym harmonogramem:

- 1) od dnia 1 kwietnia 2009 r. do dnia 31 grudnia 2009 r. dla książeczek wystawionych włącznie do roku 1968;
- 2) od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2010 r. dla książeczek wystawionych w latach 1969-1972;
- 3) od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2011 r. dla książeczek wystawionych w latach 1973-1975;
- 4) od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2012 r. dla książeczek wystawionych w latach 1976-1979;
- 5) od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2013 r. dla książeczek wystawionych w latach 1980-1985;
- 6) od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2014 r. dla książeczek wystawionych w 1986 r.;
- 7) od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2015 r. dla książeczek wystawionych w 1987 r.;
- 8) od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2016 r. dla książeczek wystawionych w 1988 r.;
- 9) od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2017 r. dla książeczek wystawionych w latach 1989-1990.

3. Warunkiem realizacji uprawnienia do premii gwarancyjnej na podstawie ust. 1 jest złożenie przez właściciela książeczki mieszkaniowej wniosku o likwidację książeczki mieszkaniowej i wypłatę premii gwarancyjnej w okresie pierwszych 6 miesięcy roku realizacji uprawnienia do premii gwarancyjnej, zgodnie z harmonogramem wskazanym w ust. 2.

Art. 3. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 kwietnia 2009 r., z tym że przepisy art. 1 pkt 5 i 6 wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2009 r.

## UZASADNIENIE

Projektowana nowelizacja ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1115, z późn. zm.) wpisuje się w funkcjonujący już od ponad 17 lat system pomocy państwa i ma na celu rozwiązanie lub zminimalizowanie niektórych problemów, przede wszystkim o charakterze społecznym, ujawnionych w trakcie jej stosowania.

Proponowane zmiany obejmują przepisy dotyczące premii gwarancyjnych oraz pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, przy czym należy podkreślić, iż aktualny projekt zmiany ustawy zawiera szerszy – od proponowanego w projekcie zmiany ustawy z dnia 19 sierpnia 2008 r. – katalog uprawnień do uzyskania premii gwarancyjnych. Projekt w wersji rozszerzonej był konsultowany z przedstawicielami Ministerstwa Finansów.

Potrzeba wprowadzenia zmian legislacyjnych w zakresie premii gwarancyjnych udzielanych przy likwidacji książeczek mieszkaniowych wystawionych do dnia 23 października 1990 r. wynika z analizy aktualnej sytuacji oraz przepisów prawnych regulujących przedmiotowe zagadnienie. Proponowane zmiany dotyczą:

1) rozszerzenia katalogu czynności uprawniających do uzyskania premii. Przesłanki uzasadniające wprowadzenie powyższej zmiany są następujące:

a) malejąca systematycznie liczba likwidowanych książeczek mieszkaniowych wraz z premią gwarancyjną

O ile w latach 1993 – 2001 zlikwidowano ponad 2.170 tys. książeczek (średnio w roku – ponad 240 tys.), to w latach następnych nastąpił radykalny spadek zlikwidowanych książeczek i wynosił: w 2002 r. – 98 tys., w 2003 r. – 92 tys., w 2004 r. – 84 tys., w 2005 r. zlikwidowano już tylko 62 tys. książeczek mieszkaniowych, a w 2007 r. – 49 tys., co wskazuje na pogłębianie się tego zjawiska.

b) wysoki udział likwidowanych książeczek na inne niż przewidziane w ustawie cele, tj. bez prawa do premii gwarancyjnej

W 2004 r. zlikwidowano około 111 tys. książeczek, z czego aż 27 tys., tj. 24,5 % bez premii gwarancyjnej. Analogiczny wskaźnik w 2005 r. wyniósł 27,75 %, a w 2007 r. – 24 %.

Systematycznie w ostatnich latach malejąca liczba likwidowanych książeczek (nawet z wykorzystaniem prawa do cesji) wyraźnie świadczy o wyczerpywaniu się liczby właścicieli książeczek zdolnych finansowo do zrealizowania któregokolwiek z istniejących tytułów do uzyskania premii.

- c) utrzymująca się na wysokim poziomie liczba pozostałych jeszcze do zlikwidowania książeczek mieszkaniowych z prawem do premii gwarancyjnej

Liczba takich książeczek wynosiła na koniec:

- 2004 r. – 1.707 tys.,
- 2005 r. – 1.617 tys.,
- 2006 r. – 1.540 tys.,
- 2007 r. – 1.472 tys.

Zakładając, że w kolejnych latach będzie zlikwidowanych około 55 – 60 tys. tych książeczek rocznie, wszystkie książki zostaną zlikwidowane za około 25 – 27 lat, tj. znacznie później niż wskazywały na to wszystkie poprzednie kalkulacje.

- d) malejąca liczba wydatków z budżetu państwa na refundację bankom wypłaconych premii gwarancyjnych.

O ile każdego roku w latach 1998 – 2001 wydatkowano na ten cel środki w wysokości ponad miliard złotych, o tyle w ostatnich latach wydatki na refundację premii gwarancyjnych wynosiły: w 2005 r. – 385 mln zł, w 2006 r. – 323 mln zł, w 2007 r. – 288,7 mln zł, na 2008 r. planowane wydatki wynoszą 328 mln zł.

2) zrównania praw do uzyskania premii gwarancyjnej i jej wypłaty właścicielom książeczek mieszkaniowych uzyskującym odrębną własność lokalu w drodze przekształcenia praw lub nabywającym na własność lokal lub dom uprzednio użytkowany na podstawie innego tytułu prawnego niż własność.

Proponowane zmiany dotyczą także pomocy państwa w spłacie długoterminowych (najczęściej 40- i 60-letnich) kredytów mieszkaniowych, funkcjonującego od ponad 17 lat systemu pomocy, przy czym ustawowo określone rozwiązania tej pomocy funkcjonują – bez większych merytorycznych zmian – ponad 11 lat. Według danych zawartych w rozliczeniach PKO BP S.A. (banku obsługującego największy portfel udzielonych kredytów mieszkaniowych) na koniec II kwartału 2008 r. zadłużeniem z tytułu ww. kredytów było obciążonych 109.163 lokali

mieszkalnych i liczba ta sukcesywnie maleje dzięki aktualnie obowiązującym przepisom zawartym w art. 10 ust. 1 pkt 5 i art. 11 ust. 6 ustawy.

Podstawowe formy pomocy to:

- limitowane oprocentowanie kredytów (a także zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek) – w I półroczu 2008 r. średnio 6,25 %,
- tzw. normatyw, limitowana wysokość wymiaru miesięcznej spłaty kredytu – w 2008 r. wynosi 2,78 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania,
- przejściowy wykup odsetek oraz wykup części odsetek skapitalizowanych,
- system umorzeń części zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek, przewidujący m.in., iż w latach 2018 – 2025 zostanie umorzone pozostałe, niespłacone zadłużenie wobec budżetu państwa i wobec banków z tytułu skapitalizowanych odsetek, co faktycznie będzie oznaczało zakończenie spłaty ww. kredytów i stosowania pomocy państwa,
- okresowe zawieszenie spłaty kredytu najuboższymi kredytobiorcom, maksymalnie przez okres 20 kwartałów w całym okresie spłaty (obecnie okresy zawieszenia wyczerpują się).

Propozycje zmian w większości uwzględniają oczekiwania społeczne. Uwzględniają one specyfikę udzielania i spłaty kredytów mieszkaniowych podlegających, w odległej już przeszłości, głębokiej transformacji, której skutki obciążają zarówno budżet państwa, jak i kredytobiorców.

Szczegółowe regulacje:

1. Zmiana ujęta w art. 1 pkt 1 lit. a tiret pierwsze projektu polega na wykreśleniu dotychczasowego wyłączenia dotyczącego możliwości uzyskania premii gwarancyjnej przez właścicieli książeczek mieszkaniowych dokonujących przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność w trybie art. 17<sup>14</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.).

Punkt wyjścia opracowania proponowanej zmiany stanowiły daleko idące preferencje finansowe wprowadzone nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie z dniem 31 lipca 2007 r. Wprowadzona w art. 12 ww. ustawy zmiana umożliwia przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność już po

wpłaceniu nominalnej kwoty kredytu umorzonego przez państwo w latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych, którą spółdzielnia za pośrednictwem banku odprowadza do budżetu państwa. Wobec powyższego lokatorzy mają możliwość nabycia odrębnej własności mieszkania już za kilkadziesiąt złotych, a nie, jak do tej pory, co najmniej za kilkanaście tysięcy złotych (spółdzielca musiał dokonywać spłaty wielu zobowiązań ciążących na jego lokalu, w tym wpłaty różnicy między wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wkładu mieszkaniowego).

Aktualnie obowiązujące przepisy uniemożliwiają członkom spółdzielni mieszkaniowych uzyskiwanie premii gwarancyjnych z przeznaczeniem na przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność, co stanowi różnicowanie członków spółdzielni. Stąd propozycja zmiany przepisów w kierunku możliwości uzyskiwania premii gwarancyjnych na przekształcenie lokali w odrębną własność, niezależnie od wysokości kosztów uzyskania tego prawa, jakie musiałby ponosić posiadacz ksiąteczki mieszkaniowej.

2. Zmiany ujęte w art. 1 pkt 1 lit. a tiret drugie projektu rozszerzają katalog zdarzeń uprawniających do uzyskania premii gwarancyjnej i mają na celu stworzenie możliwości likwidacji ksiąteczki mieszkaniowej także na:

1) spłatę zadłużenia z tytułu kredytu mieszkaniowego (pkt 10) tzw. starego portfela, dla ubogich kredytobiorców zajmujących zadłużone mieszkania, którzy nie mają warunków finansowych do realizacji innych celów mieszkaniowych, uprawniających do uzyskania premii gwarancyjnej.

Zakłada się, iż proponowany przepis będzie stanowił dodatkową zachętę dla niektórych kredytobiorców likwidujących ksiąteczki mieszkaniowe do dokonania całkowitej spłaty, na preferencyjnych warunkach, zadłużenia obciążającego zajmowane przez nich lokale mieszkalne.

Efekty ww. zmiany będą generalnie korzystne, ponieważ nastąpi:

- a) zmniejszenie liczby zadłużonych lokali mieszkalnych, wobec których w kolejnych latach byłby stosowany przejściowy wykup odsetek ze środków budżetowych,
- b) zmniejszenie skali umorzeń zadłużenia z tytułu skapitalizowanych odsetek i z tytułu przejściowego wykupienia odsetek na koniec 20-letniego okresu spłaty kredytu (przypadającego od 2017 r. do 2025 r.),

- c) zmniejszenie liczby książeczek mieszkaniowych likwidowanych bez premii gwarancyjnej,
- d) zwiększenie „zadowolenia społecznego” w związku z umożliwieniem uzyskania premii gwarancyjnej przez szerszą grupę ubogich posiadaczy książeczek mieszkaniowych.

2) remont lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, polegający na wymianie okien, instalacji gazowej lub instalacji elektrycznej (pkt 11). Koniecznym warunkiem uzyskania premii gwarancyjnej na remont mieszkania lub domu jednorodzinnego jest posiadanie przez właściciela książki mieszkaniowej tytułu własności do remontowanej nieruchomości lub spółdzielczego prawa do lokalu lub domu jednorodzinnego.

Poszerzenie zakresu inwestycji uprawniających do uzyskania premii gwarancyjnej o ograniczony w swoim zakresie remont mieszkania stworzy realną szansę wykorzystania urealnionej kwoty zgromadzonych oszczędności tym właścicielom książeczek, których potrzeby mieszkaniowe – po wieloletnim okresie czasu od rozpoczęcia systematycznego oszczędzania – są już w jakiejś formie zaspokojone. Osoby te – dysponując książeczką mieszkaniową – przy obecnym katalogu zdarzeń uprawniających do uzyskania premii nie mają możliwości wykorzystania zgromadzonych i zwaloryzowanych środków z książki mieszkaniowej mimo realnych potrzeb remontowych związanych z miejscem zamieszkiwania.

Znacznie ograniczony w swoim zakresie katalog robót remontowych, uprawniających do uzyskania premii, będzie oznaczał w dużej mierze adresowanie nowej możliwości do tych właścicieli książeczek, dla których pozyskanie środków z premii gwarancyjnej jest niejednokrotnie warunkiem przeprowadzenia remontu. Skoro dotychczas nie dokonali oni wymiany okien, instalacji elektrycznej lub gazowej, wykorzystując realne wsparcie, jakim był wieloletni okres obowiązywania ulgi remontowej w PIT, to w dużej części przypadków można założyć, że nie byli finansowo w stanie skorzystać z tej możliwości.

Przy okazji uzasadnienia powyższej propozycji zmiany należy podkreślić, iż zmierzającą w podobnym kierunku korektę ustawy o pomocy państwa przewiduje będący już przedmiotem prac parlamentarnych rządowy projekt ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów (druk nr 321). Propozycja poszerzenia możliwości wykorzystania premii

gwarancyjnej o remonty mieszkań, zawarta w tym projekcie, dotyczy znacznie węższego zakresu oddziaływania niż proponowana w niniejszym projekcie zmiana. Wynika to z powiązania zmiany w ustawie o pomocy państwa ... w rządowym projekcie ustawy z całością znacznie szerszych rozwiązań systemowych, proponowanych w druku nr 321.

3) wpłatę przez właściciela książeczki mieszkaniowej na fundusz remontowy należnej za okres ostatnich 12 miesięcy kwoty, pod warunkiem przeprowadzenia w okresie ostatnich dwóch lat przez wspólnotę mieszkaniową lub spółdzielnię mieszkaniową remontów części wspólnej nieruchomości, przy udziale właściciela książeczki w kosztach przeprowadzonych remontów nieruchomości wspólnej co najmniej na poziomie dokonanej wpłaty (pkt 12).

Proponowana zmiana odnosi się do podobnego zakresu problemów oraz zbliżonego zakresu podmiotowego właścicieli książeczek mieszkaniowych jak wskazane w pkt 11 (uzyskanie premii gwarancyjnej na tej podstawie nie będzie oczywiście możliwe, w przypadku gdy właściciel książeczki jest najemcą mieszkania).

Ujęte w pkt 11 i 12 rozszerzenie celów, na które może być przeznaczana premia gwarancyjna, może wiązać się ze zwiększeniem obciążenia budżetu państwa na refundacje bankom wypłaconych premii gwarancyjnych.

3. Zmiany ujęte w art. 1 pkt 2 projektu dotyczą wprowadzenia możliwości wcześniejszego uzyskania premii gwarancyjnej z przeznaczeniem na wkład własny wymagany przy kredycie mieszkaniowym.

Przy zachowaniu obecnego zakresu zdarzeń, których wystąpienie stanowi podstawową przesłankę wypłaty premii gwarancyjnej podlegającej refundacji z budżetu państwa, proponuje się rozszerzenie katalogu warunków pozwalających na wcześniejsze uzyskanie premii gwarancyjnej, tj. wypłatę premii jeszcze przed doprowadzeniem zakładanej inwestycji do końca<sup>1)</sup>.

---

<sup>1)</sup> Obecny katalog tytułów uprawniających do wcześniejszej wypłaty premii polega na określeniu w ustawie minimalnych poziomów wydatków już poniesionych w związku z realizowaną inwestycją – udokumentowanie poniesionych nakładów daje podstawę wcześniejszego uzyskania premii gwarancyjnej, która może tym samym bezpośrednio służyć dalszemu finansowaniu przedsięwzięcia. Na wniosek właściciela książeczki mieszkaniowej premia może obecnie zostać wypłacona w trakcie budowy własnego domu (przy zaawansowaniu budowy co najmniej 20 % wartości kosztorysowej) lub przebudowy budynku mieszkalnego (co najmniej 50 % wartości



Podstawowym sposobem finansowania inwestycji od dłuższego już czasu jest kredyt mieszkaniowy. Zaciągnięcie kredytu lub zapewnienie lepszych warunków kredytowania wiąże się z koniecznością uprzedniego poniesienia przez kredytobiorcę części wydatków inwestycyjnych ze środków własnych, stanowiących wkład własny kredytobiorcy. Brak możliwości zaangażowania środków własnych znacząco ogranicza dostęp do kredytu mieszkaniowego, zaś w przypadku osób pozbawionych wysokich dochodów stanowi wręcz barierę uniemożliwiającą pozyskanie finansowania z tego źródła. Do tej ostatniej grupy należy zaliczyć obecnych właścicieli książeczek mieszkaniowych. Systematycznie w ostatnich latach malejąca liczba likwidowanych książeczek wyraźnie świadczy o wyczerpywaniu się liczby właścicieli książeczek zdolnych finansowo do zrealizowania któregośkolwiek z istniejących tytułów do uzyskania premii, jeżeli warunkiem jest uprzednie poniesienie chociażby części wymaganych nakładów inwestycyjnych.

Uwzględniając powyższe, zasadne jest, aby właściciele książeczek mieszkaniowych, posiadając już środki własne (zgromadzone oszczędności wraz z premią urealnianą wartość zgromadzonych wkładów), mogli je wykorzystać jako wkład własny związany z kredytem mieszkaniowym udzielonym na przedsięwzięcie warunkujące uzyskanie premii na ogólnych zasadach. Wprowadzenie takiej możliwości jest właśnie przedmiotem omawianej zmiany. Proponuje się, aby premia gwarancyjna na wkład własny była wypłacana za pośrednictwem banku udzielającego kredytu. Warunkiem udzielenia premii gwarancyjnej będzie przedstawienie przez właściciela książki mieszkaniowej umowy kredytu na sfinansowanie jednej z czynności uprawniających obecnie do premii na ogólnych zasadach (umowy uwzględniającej środki z premii jako wkład własny), uruchomienie kredytu po otrzymaniu przez instytucję kredytującą premii gwarancyjnej oraz wypłacenie podmiotowi realizującemu przedsięwzięcie kwoty otrzymanej premii gwarancyjnej wraz z kredytem lub pierwszą transzą kredytu.

Uzyskanie premii według proponowanych przepisów powinno przebiegać zgodnie z następującym schematem:

- 1) właściciel książki uzyskuje w banku prowadzącym książeczkę zaświadczenie o aktualnej wysokości przysługującej premii gwarancyjnej i wysokości zgromadzonego wkładu,

---

kosztorysowej) lub może zostać przekazana do spółdzielni mieszkaniowej po wniesieniu co najmniej 50 % wymaganego wkładu budowlanego lub mieszkaniowego lub wpłaceniu co najmniej 50 % wartości kosztorysowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego deweloperowi.

- 2) właściciel książeczki zawiera w wybranym przez siebie banku umowę kredytu mieszkaniowego w wysokości uwzględniającej należną premię i wkład (a zatem kredyt będzie pokrywał różnicę między kosztami czynności, którą ma finansować – zakupu, budowy, wpłaty partycypacji w TBS itd. – a wkładem własnym właściciela książeczki, pochodzącym z wkładu, premii i ewentualnie również innych środków własnych),
- 3) właściciel książeczki składa w banku prowadzącym książeczkę wniosek o jej likwidację i wypłatę premii – przedstawiając umowę kredytu, wskazującą m.in. numer rachunku w banku kredytującym, na który ma nastąpić przekazanie premii,
- 4) bank prowadzący książeczkę likwiduje ją i przekazuje premię (a zapewne także wkład, choć tego ustawa nie wymaga) na ww. rachunek w banku kredytującym,
- 5) bank kredytujący, po otrzymaniu kwoty premii (i ew. po spełnieniu innych warunków przewidzianych w umowie kredytu – np. po ustanowieniu zabezpieczeń) uruchamia kredyt, wypłacając go (lub jego część, jeżeli wypłata następuje w transzach), zależnie od rodzaju inwestycji i postanowień umowy kredytowej:
  - wskazanemu inwestorowi (np. przy zakupie mieszkania od dewelopera lub spółdzielni mieszkaniowej),
  - osobie, od której właściciel książeczki-kredytobiorca nabywa lokal (prawo do lokalu) na rynku wtórnym, lub
  - samemu właścicielowi książeczki-kredytobiorcy – np. w przypadku budowy domu przez kredytobiorcę.

Wraz z kwotą wypłaconego kredytu (lub jego części) zostaje wypłacona kwota otrzymanej uprzednio przez bank kredytujący premii gwarancyjnej. Należy zaznaczyć, że całość środków należnych z tytułu premii gwarancyjnej musi być wykorzystana jako wkład własny kredytobiorcy, a zatem przekazana do banku, w którym właściciel książeczki zaciąga kredyt.

Przepisy art. 3a ust. 3a pkt 2 i 3 oraz ust. 4a, zapewniające zwrot równowartości premii w przypadku wycofania się właściciela książeczki z dokonania czynności uprawniającej do premii (czyli wycofania się z zaciągnięcia kredytu), zostały sformułowane analogicznie do obowiązujących w pozostałych przypadkach wymienionych w art. 3a ust. 1, z uwzględnieniem specyfiki czynności, jaką jest zaciągnięcie kredytu. A zatem:

- właściciel książeczki mieszkaniowej upoważnia bank kredytujący do zwrotu do banku prowadzącego książeczkę mieszkaniową równowartości premii przekazanej bankowi kredytującemu – jeżeli właściciel książeczki zrezygnuje z kredytu, zanim

bank kredytujący wypłacił kwotę premii wraz z kwotą kredytu (lub pierwszej jego transzy); kwota premii gwarancyjnej znajduje się bowiem w takim przypadku na rachunku w banku udzielającym kredytu; bank ten zwraca wówczas równowartość premii w dniu rozwiązania umowy kredytu,

- jeżeli właściciel księżeczki mieszkaniowej zrezygnuje z kredytu już po wypłacie kwoty kredytu (lub jego części) – bank kredytujący nie będzie mógł zwrócić równowartości premii, ponieważ wypłacił ją wraz z kredytem (lub jego częścią); zwrotu dokonuje wówczas właściciel księżeczki mieszkaniowej (zobowiązuje go do tego złożone pisemne oświadczenie) w terminie 30 dni od rozwiązania umowy kredytu (po przekroczeniu tego terminu – z odsetkami ustawowymi).

Jeżeli zaistnieją powyższe okoliczności i nastąpi zwrot premii, możliwe będzie – analogicznie jak w dotychczas obowiązujących przepisach – ponowne wypłacenie premii, po spełnieniu określonych warunków. Stanowi o tym dodawany w art. 3a ust. 5a.

W art. 1 pkt 3 dokonano zmiany polegającej na dodaniu po art. 3c art. 3d, który zawiera harmonogram realizacji uprawnień do premii gwarancyjnej na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 11 i 12. Pozwoli to na równomierne rozłożenie w czasie obciążeń budżetu państwa z tytułu refundacji premii gwarancyjnych w poszczególnych latach. Również w celu zapewnienia płynności procesu refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych w ust. 3 dodanego art. 3d przyjęto zasadę, zgodnie z którą właściciel księżeczki, zamierzający uzyskać premię gwarancyjną na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 11 i 12, w przypadku dokonania czynności przed uzyskaniem uprawnienia zgodnie z harmonogramem, będzie musiał złożyć wniosek w ograniczonym do 6 miesięcy okresie czasu, licząc od dnia nabycia zgodnie z harmonogramem tego uprawnienia.

4. Zmiany ujęte w art. 1 pkt 5 i 6 projektu dotyczą wydłużenia o 4 lata, tj. do końca 2012 r., terminu (aktualnie upływającego z końcem 2008 r.) całkowitej spłaty, na preferencyjnych warunkach, zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych.

Jest to propozycja korzystna zarówno dla kredytobiorców, jak i budżetu państwa. Dzięki preferencyjnym warunkom spłaty corocznie zmniejsza się liczba zadłużonych mieszkań, wobec których jest stosowana pomoc państwa, przede wszystkim w formie przejściowego wykupu odsetek. Tylko w 2006 r. kredytobiorcy banku PKO BP S.A. spłacili zadłużenie

obciążające ponad 7 tys. mieszkań, przekazując do budżetu państwa spłaty części zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek w kwocie ponad 80 mln zł, stanowiącej ok. 67 % ogólnej kwoty spłat ww. zadłużenia. Odpowiednio w 2007 r. na preferencyjnych warunkach zostało spłacone zadłużenie dotyczące 7.320 lokali mieszkalnych, a uzyskane dochody budżetu z tego tytułu wyniosły ponad 79 mln zł, co stanowi ponad 59 % ogólnej kwoty spłat zadłużenia.

Powyższa zmiana wyeliminuje groźną dla budżetu państwa sytuację, w której począwszy od 2009 r. nastąpiłoby radykalne obniżenie dochodów budżetu państwa pochodzących ze spłat zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek.

5. Zmiany ujęte w art. 2 ust. 1 projektu zawierają propozycję poszerzenia katalogu uprawnień do uzyskania premii gwarancyjnych dla właścicieli książeczek mieszkaniowych, którzy przed wejściem w życie niniejszej ustawy dokonali całkowitej spłaty zadłużenia obciążającego lokal właściciela książeczki mieszkaniowej powstałego w związku z kredytem.

Realizacja uprawnień do uzyskania premii gwarancyjnej będzie się odbywać zgodnie z harmonogramem zamieszczonym w art. 2 ust. 2 projektowanej nowelizacji ustawy.

Harmonogram określa lata, w których właściciel książeczki mieszkaniowej może zrealizować uprawnienia do premii gwarancyjnej na podstawie art. 2 ust. 1 projektu nowelizacji ustawy i został opracowany na podstawie danych uzyskanych z banku PKO BP S.A. dotyczących liczby czynnych rachunków książeczek mieszkaniowych w latach wystawienia książeczki.

Ograniczenie możliwości realizowania tego uprawnienia do lat wyznaczonych zgodnie z harmonogramem, określonym w art. 2 ust. 2 projektu ustawy, istotnie zmniejsza ryzyko bardzo nierównomiernych obciążeń budżetowych z tytułu refundacji premii gwarancyjnych w kolejnych latach budżetowych.

Stosownie do art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414) projekt ustawy został zamieszczony na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury.

Projekt nie podlega procedurze notyfikacji aktów prawnych, o których mowa w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania

krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. Nr 239, poz. 2039, z późn. zm.), gdyż nie zawiera przepisów technicznych.

Do projektu nie wpłynęły zgłoszenia podmiotów zainteresowanych pracami nad tym projektem na zasadach określonych w ustawie z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414).

Projekt ustawy jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

## OCENA SKUTKÓW REGULACJI

### 1. Podmioty, na które oddziałuje ustawa

Projektowana zmiana ma znaczenie dla kredytobiorców i posiadaczy książeczek mieszkaniowych:

- spółdzielni mieszkaniowych,
- członków spółdzielni,
- osób fizycznych

obciążonych zadłużeniem z tytułu kredytów mieszkaniowych objętych pomocą państwa w ich spłacie, a także posiadających oszczędnościowe książeczki mieszkaniowe wystawione do dnia 23 października 1990 r., w tym bez prawa do premii gwarancyjnej.

### 2. Konsultacje społeczne

W ramach konsultacji społecznych projekt w wersji z dnia 19 sierpnia 2008 r. został udostępniony na stronie internetowej Ministerstwa Infrastruktury oraz w Biuletynie Informacji Publicznej, a także został przekazany bankom kredytującym i związkom rewizyjnym spółdzielni mieszkaniowych. Natomiast aktualny projekt zmiany ustawy zawierający propozycje dalszego poszerzenia katalogu uprawnień do uzyskania premii gwarancyjnych przy likwidacji książeczek mieszkaniowych był przedmiotem uzgodnień z przedstawicielami Ministerstwa Finansów w dniu 15 września 2008 r.

Organizacje, które brały udział w konsultacjach:

1. Krajowa Rada Spółdzielcza w Warszawie,
2. Krajowy Związek Rewizyjny SM w Warszawie,
3. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP,
4. Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku,
5. Regionalny Związek Rewizyjny SM w Bydgoszczy,
6. Regionalny Związek Rewizyjny SM w Katowicach,
7. Regionalny Związek Rewizyjny SM w Krakowie,
8. Regionalny Związek Rewizyjny SM w Lublinie,
9. Regionalny Związek Rewizyjny SM w Opolu,
10. Ogólnopolski Związek Rewizyjny Wiejskich SM,

11. Regionalny Związek Rewizyjny SM w Radomiu,
12. Podkarpacki Związek Rewizyjny SM w Rzeszowie,
13. Regionalny Związek Rewizyjny SM w Szczecinie,
14. Małopolski Związek Rewizyjny SM,
15. Regionalny Związek Rewizyjny SM w Toruniu,
16. Regionalny Związek Rewizyjny SM w Zielonej Górze,
17. Narodowy Bank Polski,
18. Bank PKO BP SA,
19. BGŻ SA,
20. Bank Polskiej Spółdzielczości SA,
21. Bank Pekao SA,
22. Mazowiecki Bank Regionalny SA,
23. Gospodarczy Bank Wielkopolski SA,
24. Bank Zachodni WBK SA,
25. Stowarzyszenie Lokatorów i Spółdzielców z Konina,
26. Polska Unia Lokatorów,
27. Związek Zawodowy „Solidarność”,
28. Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych.

W wyniku przeprowadzonych konsultacji otrzymano uwagi i opinie dotyczące projektu od następujących podmiotów:

1. Krajowego Związku Lokatorów i Spółdzielców z Konina,
2. Regionalnego Związku Rewizyjnego SM w Krakowie,
3. Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP,
4. Banku PKO BP SA,
5. Narodowego Banku Polskiego.

Przedstawiciele ww. podmiotów zostali zaproszeni i uczestniczyli w konferencji uzgodnieniowej, która odbyła się w dniu 17 lipca 2008 r. Część uwag zgłoszonych przez ww. podmioty została wzięta pod uwagę w trakcie prac nad projektem.

Do projektu nie wpłynęły zgłoszenia podmiotów zainteresowanych pracami nad tym projektem na zasadach określonych w ustawie z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingskiej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414).

Po konsultacjach międzyresortowych w dniu 18 lipca 2008 r. projekt ten został przekazany do Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego, niezależnie od tego, iż zawarte w projekcie regulacje nie mają wpływu na jednostki samorządu terytorialnego.

### 3. Wpływ ustawy na sektor finansów publicznych, w tym budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego

Projektowana nowelizacja nie ma wpływu na budżety jednostek samorządu terytorialnego.

Natomiast jej wpływ na budżet państwa po stronie wydatków budżetowych dotyczy wzrostu wydatków na refundację wypłaconych przez banki premii gwarancyjnych osobom fizycznym, które podejmą się likwidacji książeczki mieszkaniowej na cele określone w projektowanej nowelizacji ustawy. Natomiast po stronie dochodów budżetowych wpływ jest korzystny, powodujący wzrost wpływów do budżetu państwa.

W celu oceny skutków finansowych należy wziąć jednakże pod uwagę:

- 1) liczbę książeczek mieszkaniowych, która na koniec 2007 r. wynosiła 1.472 tys., a także liczbę zadłużonych lokali mieszkalnych na koniec 2007 r. – 112.254 (według rozliczeń PKO BP S.A.),
- 2) roczne wydatki na refundację bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, zaplanowane na 2008 r. w kwocie 328 mln zł,
- 3) roczne wydatki na wykup odsetek od kredytów mieszkaniowych, zaplanowane na 2008 r. w kwocie 130 mln zł,
- 4) roczne wpływy do budżetu państwa, pochodzące ze spłat zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek, zaplanowane na 2008 r. w kwocie 140 mln zł,
- 5) stan wierzytelności Skarbu Państwa z tytułu przejściowego wykupienia odsetek na koniec 2007 r. w kwocie 7 037 mln zł,
- 6) roczną kwotę umorzeń ww. wierzytelności Skarbu Państwa – w 2007 r. ok. 209 mln zł.

Ponadto należy podkreślić, iż na koniec 2017 r. nastąpi systemowe oddłużenie, w ciężar budżetu państwa, przeważającej liczby (ok. 85 – 90%) kredytobiorców regularnie spłacających zadłużenie z tytułu kredytu od 1998 r.



Proponowane zmiany opierają się w całości na już istniejących i uznanych zobowiązaniach przejętych przez budżet państwa – waloryzacji zgromadzonych oszczędności ze środków budżetu państwa pod warunkiem spożytkowania ich na zakup lub budowę mieszkania.

Dokładne oszacowanie skutków finansowych, jakie musi ponieść budżet państwa w związku z propozycją zmiany ustawy, nie jest możliwe, ponieważ brak jest wiedzy w Ministerstwie Infrastruktury i banku PKO BP S.A. na temat kredytobiorców posiadających jednocześnie zadłużone lokale mieszkalne i książeczki mieszkaniowe bez prawa do premii gwarancyjnej. Brak jest także wiedzy na temat liczby książeczek mieszkaniowych, które mogą być zlikwidowane na poszczególne, ujęte w projekcie ustawy, cele. O tym, czy zlikwidować książeczkę mieszkaniową na jakiś z projektowanych celów, podejmują decyzję tylko i wyłącznie posiadacze książeczek mieszkaniowych. Przy czym należy podkreślić, że książeczka mieszkaniowa może być wykorzystana na realizację jednego z celów, a więc oszacowanie skutków finansowych przy ocenie poszczególnych celów jest obarczone dużym błędem. Założono, że średnia premia gwarancyjna w 2009 r. i dalszych latach będzie się kształtowała na poziomie od 6 000 zł do 6 700 zł.

Zmiana ujęta w art. 1 pkt 1 lit. a tiret pierwsze projektu ustawy – przeznaczenie premii gwarancyjnej na dokonywanie przekształceń spółdzielczego własnościowego prawa do lokali w prawo odrębnej własności

Według informacji uzyskanych ze Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP na dzień 31 lipca 2007 r. spółdzielcze własnościowe prawo dotyczy 2.471 tys. lokali, natomiast z prawem odrębnej własności jest 45 tys. lokali spółdzielczych. Według stanu na ten dzień ze 162 tys. złożonych wniosków o przekształcenie własnościowego prawa w prawo odrębnej własności tylko 34 tys. wniosków zostało załatwionych pozytywnie.

Przy założeniu, że średnio w roku z liczby około 100.000 posiadaczy lokali własnościowych około 10 % będzie posiadało książeczki mieszkaniowe, przy których likwidacji będą mogli dokonać przekształcenia lokalu w prawo odrębnej własności, wydatki z budżetu państwa na refundację bankom wypłaconych premii gwarancyjnych kształtować się będą na poziomie 60 mln zł – 70 mln zł rocznie.

Zmiana ujęta w art. 1 pkt 1 lit. a tiret drugie projektu ustawy:

- a) przeznaczenie premii gwarancyjnych na spłatę zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych tzw. starego portfela (pkt 10)

Zakłada się, że ok. 5 – 10 % zadłużonych kredytobiorców (aktualnie, tj. na koniec II kw. 2008 r., jest ich łącznie niewiele ponad 109 tys.) posiada książeczki mieszkaniowe bez prawa do premii gwarancyjnej. Przeznaczenie premii gwarancyjnej na spłatę zadłużenia z tytułu kredytu mieszkaniowego tzw. starego portfela przez grupę osób od około 5.000 do około 10.000 będzie powodowało zwiększenie wydatków budżetowych na refundację wypłaconych premii gwarancyjnych w kwocie od około 30 mln zł w 2009 r. do około 60 mln w późniejszym terminie. Jednocześnie o wydatkowane kwoty na refundację premii gwarancyjnych zmniejszy się zadłużenie z tytułu kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami, a tym samym zmniejszą się wydatki na przejściowy wykup odsetek w analogicznym okresie. Zmniejszenie wydatków na przejściowy wykup odsetek szacuje się na kwotę od 3 do 5 mln zł (przy średniej stopie procentowej w skali roku szacowanej na 7 %). Dokładne oszacowanie skutków finansowych nie jest możliwe, ponieważ brak jest wiedzy w Ministerstwie Infrastruktury i banku PKO BP S.A. na temat kredytobiorców posiadających jednocześnie zadłużone lokale mieszkalne i książeczki mieszkaniowe bez prawa do premii gwarancyjnej.

- b) przeznaczenie premii gwarancyjnej na remont lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (pkt 11)
- c) na wpłatę na fundusz remontowy we wspólnotach lub spółdzielniach mieszkaniowych (pkt 12)

Skutki budżetowe z tych tytułów zostaną rozłożone na poszczególne lata, zgodnie z harmonogramem realizacji uprawnień do złożenia wniosku o wypłatę premii gwarancyjnej obejmującym okres od 2009 r. do 2017 r. (patrz dodany art. 3d ust. 2 ustawy). W załączonej poniżej tabeli zostały przedstawione szacowane kwoty z tytułu nabytych praw do wypłat premii gwarancyjnych, w związku z wykonaniem remontu lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego lub wpłatą na fundusz remontowy we wspólnotach lub spółdzielniach mieszkaniowych. Kwoty te, oszacowane jako maksymalne, kształtują się w wysokości od ok. 90 mln zł w 2009 r. do ok. 875 mln zł w 2015 r., w przyporządkowaniu do grup książeczek mieszkaniowych założonych w różnych okresach czasu.

Jak wskazano w uzasadnieniu, projekt ustawy przewiduje, że w danym roku, uzależnionym od okresu założenia książeczki, właściciel będzie uzyskiwał prawo do premii gwarancyjnej na podstawie dodanych tytułów art. 3 ust. 1 pkt 11 i 12. Oznacza to, że maksymalne kwoty wydatków budżetowych na refundację premii, przyporządkowane do danego roku

wspomnianej powyżej tabeli, będą rozłożone w czasie – począwszy od roku uzyskania uprawnienia na kolejne lata.

Zmiana ujęta w art. 1 pkt 2 projektu ustawy

Proponowane zmiany nie spowodują istotnego zwiększenia całkowitych wydatków na refundację bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, a co najwyżej pewne przesunięcie ich w czasie.

Według wstępnych szacunków powyższa zmiana spowodować może w 2009 r. wzrost wydatków na refundacje wypłaconych premii gwarancyjnych, które szacuje się na około 10 mln zł, przy założeniu, że około 1.500 osób posiadających książeczki mieszkaniowe bez prawa do premii zlikwiduje książeczkę, a otrzymaną premię wykorzysta jako wkład własny przy zaciągnięciu kredytu mieszkaniowego.

Zmiany ujęte w art. 1 pkt 5 i 6 projektu ustawy spowodują zwiększenie dochodów budżetowych w rocznych kwotach szacowanych na ok. 60 mln zł – 80 mln zł. Powyższy szacunek został przyjęty w oparciu o dotychczasowe spłaty zadłużenia dokonywane przez kredytobiorców na tle obowiązującego dotychczas przepisu. W 2006 r. wpływy z tego tytułu wynosiły – 80,3 mln zł, w 2007 r. – 79,2 mln zł.

Zmiany ujęte w art. 2 ust. 1 projektu ustawy zawierają propozycję poszerzenia katalogu uprawnień do uzyskania premii gwarancyjnych dla posiadaczy książeczek mieszkaniowych, którzy w przeszłości dokonali całkowitej spłaty zadłużenia z tytułu kredytu mieszkaniowego tzw. starego portfela.

Według posiadanych informacji, całkowitej spłaty zadłużenia według stanu na koniec 2007 r. dokonało ponad 160 tys. kredytobiorców. Przyjmując, że od 5 % do 7 % byłych kredytobiorców posiada książeczki mieszkaniowe i skorzystałoby z tego uprawnienia, szacowane wydatki z budżetu państwa na ten cel określa się na kwotę od 50 mln zł do 75 mln zł.

Szacunkowe skutki finansowe dla budżetu państwa z tytułu refundacji premii gwarancyjnych w związku z projektowanym rozszerzeniem katalogu uprawnień do premii

| Lp. | Rok założenia książeczek | Liczba czynnych rachunków książeczek (w szt.) | Łączna liczba czynnych rachunków na koniec danego okresu w przedziale | Liczba książeczek likwidowanych rocznie (przy obowiązującym zakresie czynności)<br>(kol. 4 *40 %) | Liczba książeczek pozostałych do zlikwidowania (po rozszerzeniu zakresu czynności)<br>(kol. 4 – kol. 5) | Przybliżona liczba książeczek, które nie będą zrealizowane<br>(kol. 6*20 %) | Przybliżona liczba książeczek przeznaczonych do realizacji wypłat na nowe cele<br>(kol. 6 – kol. 7) | Szacowane roczne kwoty wydatków przy średniej premii w sys. 6 000 zł na nowe cele | Rok wypłaty premii dla książeczek zaliczonych do danego przedziału |
|-----|--------------------------|---|---|---|---|---|---|---|--|
| 1   | 2                        | 3   | 4   | 5   | 6   | 7   | 8   | 9   | 10   |
| 1   | 1965                     | 9 000   |   |   |   |   |   |   |  |
| 2   | 1966                     | 6 000   |   |   |   |   |   |   |  |
| 3   | 1967                     | 7 000   |   |   |   |   |   |   |  |
| 4   | 1968                     | 10 000  | 32 000  | 12 800  | 19 200  | 3 840   | 15 360  | 92 160 000  | 2009   |
| 5   | 1969                     | 8 000   |   |   |   |   |   |   |  |
| 6   | 1970                     | 8 000   |   |   |   |   |   |   |  |
| 7   | 1971                     | 8 000   |   |   |   |   |   |   |  |
| 8   | 1972                     | 10 000  | 34 000  | 13 600  | 20 400  | 4 080   | 16 320  | 97 920 000  | 2010   |

|    |      |         |         |         |         |        |         |             |      |
|----|------|---------|---------|---------|---------|--------|---------|-------------|------|
| 9  | 1973 | 12 000  |         |         |         |        |         |             |      |
| 10 | 1974 | 14 000  |         |         |         |        |         |             |      |
| 11 | 1975 | 18 000  | 44 000  | 17 600  | 26 400  | 5 280  | 21 120  | 126 720 000 | 2011 |
| 12 | 1976 | 17 000  |         |         |         |        |         |             |      |
| 13 | 1977 | 14 000  |         |         |         |        |         |             |      |
| 14 | 1978 | 19 000  |         |         |         |        |         |             |      |
| 15 | 1979 | 21 000  | 52 000  | 20 800  | 31 200  | 6 240  | 24 960  | 149 760 000 | 2012 |
| 16 | 1980 | 17 000  |         |         |         |        |         |             |      |
| 17 | 1981 | 17 000  |         |         |         |        |         |             |      |
| 18 | 1982 | 27 000  |         |         |         |        |         |             |      |
| 19 | 1983 | 37 000  |         |         |         |        |         |             |      |
| 20 | 1984 | 51 000  |         |         |         |        |         |             |      |
| 21 | 1985 | 100 000 | 198 000 | 79 200  | 118 800 | 23 760 | 95 040  | 570 240 000 | 2013 |
| 22 | 1986 | 199 000 | 199 000 | 79 600  | 119 400 | 23 880 | 95 520  | 573 120 000 | 2014 |
| 23 | 1987 | 304 000 | 304 000 | 121 600 | 182 400 | 36 480 | 145 920 | 875 520 000 | 2015 |
| 24 | 1988 | 286 000 | 286 000 | 114 400 | 171 600 | 34 320 | 137 280 | 823 680 000 | 2016 |
| 25 | 1989 | 157 000 |         |         |         |        |         |             |      |
| 26 | 1990 | 44 000  | 201 000 | 80 400  | 120 600 | 24 120 | 96 480  | 578 880 000 | 2017 |

Objaśnienia:

Do ustalenia szacowanych rocznych wydatków na refundację premii gwarancyjnej w związku z nowymi celami zawartymi w nowelizacji ustawy przyjęto:

- 1) średnią premię gwarancyjną na koniec 2007 r. wynoszącą 6 000 zł,
- 2) 20 % udział książeczek, które nie będą zrealizowane – według informacji uzyskanych z banku PKO BP,
- 3) średnioroczną liczbę książeczek likwidowanych na podstawie aktualnie obowiązującej ustawy – 40 % książeczek mieszkaniowych.

#### 4. Wpływ ustawy na rynek pracy

Wejście w życie ustawy nie będzie miało wpływu na rynek pracy.

#### 5. Wpływ ustawy na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorstw

Wejście w życie ustawy nie będzie miało wpływu na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość ani na funkcjonowanie przedsiębiorstw.

#### 6. Wpływ ustawy na sytuację i rozwój regionalny

Wejście w życie ustawy nie będzie miało wpływu na sytuację i rozwój regionów.

# RAPORT KOŃCOWY Z OSR

## 1. Analiza problemu

Problemem, który proponuje się przynajmniej częściowo rozwiązać, jest liczba książeczek mieszkaniowych wystawionych do dnia 23 października 1990 r. Według stanu na koniec 2007 r. było ich jeszcze 1.472 tys. Zakładane w przeszłości książeczki mieszkaniowe miały służyć gromadzeniu oszczędności dla realizacji celu mieszkaniowego, jakim było uzyskanie lokalu mieszkalnego w spółdzielniach mieszkaniowych, ewentualnie wybudowanie własnego domu mieszkalnego. W wyniku przemian gospodarczych, w tym dewaluacji pieniądza, zubożenia społeczeństwa, nie wszyscy posiadacze książeczek mieszkaniowych mogą je zlikwidować na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Aktualne wkłady na ww. książeczkach mieszkaniowych (kilka lub kilkadziesiąt złotych – po denominacji) oraz naliczona premia gwarancyjna w wysokości od kilku do kilkudziesięciu tysięcy złotych uniemożliwia uzyskanie lokalu mieszkalnego, czemu miało służyć oszczędzanie na książeczkach mieszkaniowych. Nie jest możliwe w obecnym stanie prawnym wypłacenie premii na inne cele ze względu na ograniczenia ustawowe. Tak więc problemem pozostaje pozbawienie faktycznej możliwości dochodzenia od Skarbu Państwa zobowiązań przez osoby fizyczne, będące posiadaczami książeczek mieszkaniowych.

## 2. Cel, efekty i uwarunkowania

Celem głównym interwencji jest umożliwienie realizacji zobowiązań Skarbu Państwa na rzecz posiadaczy książeczek mieszkaniowych. Realizacja tego celu będzie zgodna z zasadą państwa prawnego, wyrażoną w art. 2 Konstytucji RP. Spodziewanym efektem realizacji celu będzie wzrost zaufania do państwa, co będzie sprzyjać budowie społeczeństwa obywatelskiego.

## 3. Opcje

Proponuje się wprowadzenie:

1) zmian dotyczących obecnych form pomocy państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych tzw. „starego portfela”. Zmiany będą polegały na:



- umożliwieniu uzyskania i przeznaczenia premii gwarancyjnej na spłatę zadłużenia z tytułu kredytu mieszkaniowego,
- wydłużeniu o 4 lata (do końca 2012 r.) terminu całkowitej spłaty na preferencyjnych warunkach zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych aktualnie upływającego z końcem 2008 r.,

2) dodatkowych celów dających możliwość uzyskania premii gwarancyjnych przy likwidacji książeczek mieszkaniowych wystawionych do dnia 23 października 1990 r. Proponuje się właścicielom książeczek mieszkaniowych przeznaczenie premii gwarancyjnej na:

- wkład własny przy zaciąganiu kredytu mieszkaniowego,
- przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności w spółdzielni mieszkaniowej,
- remont lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego polegający na wymianie okien, instalacji gazowej lub elektrycznej,
- dokonanie wpłaty na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni mieszkaniowej,

3) propozycji poszerzenia katalogu uprawnień do uzyskania premii gwarancyjnych dla posiadaczy książeczek mieszkaniowych, którzy przed wejściem w życie niniejszej ustawy dokonali całkowitej spłaty zadłużenia z tytułu kredytu mieszkaniowego, na warunkach ustawy, o której mowa w art. 1.

Premie gwarancyjne wyrównają częściowo utratę wartości oszczędności w przypadku realizacji jednego z „celów mieszkaniowych” wymienionych w dość obszernym katalogu aktualnie obowiązującej ustawy. Należy do nich również zakup mieszkania/domu, tak nowo wybudowanego, jak i na rynku wtórnym.

#### 4. Konsultacje

W ramach konsultacji społecznych projekt w wersji z dnia 19 sierpnia 2008 r. został udostępniony na stronie internetowej Ministerstwa Infrastruktury oraz w Biuletynie

Informacji Publicznej, a także został przekazany bankom kredytującym i związkom rewizyjnym spółdzielni mieszkaniowych. Natomiast aktualny projekt zmiany ustawy zawierający propozycje dalszego poszerzenia katalogu uprawnień do uzyskania premii gwarancyjnych przy likwidacji książeczek mieszkaniowych był przedmiotem uzgodnień z przedstawicielami Ministerstwa Finansów w dniu 15 września 2008 r.

Organizacje, które brały udział w konsultacjach:

1. Krajowa Rada Spółdzielcza w Warszawie,
2. Krajowy Związek Rewizyjny SM w Warszawie,
3. Związek Rewizyjny SM RP,
4. Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku,
5. Regionalny Związek Rewizyjny SM w Bydgoszczy,
6. Regionalny Związek Rewizyjny SM w Katowicach,
7. Regionalny Związek Rewizyjny SM w Krakowie,
8. Regionalny Związek Rewizyjny SM w Lublinie,
9. Regionalny Związek Rewizyjny SM w Opolu,
10. Ogólnopolski Związek Rewizyjny Wiejskich SM,
11. Regionalny Związek Rewizyjny SM w Radomiu,
12. Podkarpacki Związek Rewizyjny SM w Rzeszowie,
13. Regionalny Związek Rewizyjny SM w Szczecinie,
14. Małopolski Związek Rewizyjny SM,
15. Regionalny Związek Rewizyjny SM w Toruniu,
16. Regionalny Związek Rewizyjny SM w Zielonej Górze,
17. Narodowy Bank Polski,
18. Bank PKO BP SA,
19. BGŻ SA,
20. Bank Polskiej Spółdzielczości SA,
21. Bank Pekao SA,
22. Mazowiecki Bank Regionalny SA,
23. Gospodarczy Bank Wielkopolski SA,
24. Bank Zachodni WBK SA,
25. Stowarzyszenie Lokatorów i Spółdzielców z Konina,
26. Polska Unia Lokatorów,
27. Związek Zawodowy „Solidarność”,
28. Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych.

W wyniku przeprowadzonych konsultacji otrzymano uwagi i opinie dotyczące projektu od następujących podmiotów:

1. Krajowy Związek Lokatorów i Spółdzielców z Konina,
2. Regionalny Związek Rewizyjny SM w Krakowie,
3. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP,
4. Bank PKO BP SA,
5. Narodowy Bank Polski.

Przedstawiciele ww. podmiotów zostali zaproszeni i uczestniczyli w konferencji uzgodnieniowej, która odbyła się w dniu 17 lipca 2008 r. Część uwag zgłoszonych przez ww. podmioty została wzięta pod uwagę w trakcie prac nad projektem.

Do projektu nie wpłynęły zgłoszenia podmiotów zainteresowanych pracami nad tym projektem na zasadach określonych w ustawie z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414).

Po konsultacjach międzyresortowych w dniu 18 lipca 2008 r. projekt ten został przekazany do Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego, niezależnie od tego, iż zawarte w projekcie regulacje nie mają wpływu na jednostki samorządu terytorialnego. Komisja na posiedzeniu w dniu 23 lipca 2008 r. rozpatrzyła projekt i nie zgłosiła do niego uwag.

#### 5. Korzyści i koszty

Dla oceny szczegółowej analizy kosztów i korzyści związanych ze zmianą ustawy o pomocy państwa (...) należy wziąć pod uwagę:

- 1) liczbę książeczek mieszkaniowych, która na koniec 2007 r. – wynosiła 1 472 tys. zł, a także liczbę zadłużonych lokali mieszkalnych na koniec 2007 r. – 112.254 (według rozliczeń PKO BP SA),
- 2) roczne wydatki na refundację bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, zaplanowane na 2008 r. w kwocie 328 mln zł,
- 3) roczne wydatki na wykup odsetek od kredytów mieszkaniowych, zaplanowane na 2008 r. w kwocie 130 mln zł,
- 4) roczne wpływy do budżetu państwa, pochodzące ze spłat zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek, zaplanowane na 2008 r. w kwocie 140 mln zł,

- 5) stan wierzytelności Skarbu Państwa z tytułu przejściowego wykupienia odsetek na koniec 2007 r. w kwocie 7 037 mln zł.

Proponowane zmiany opierają się w całości na już istniejących i uznanych zobowiązaniach przejętych przez budżet państwa waloryzacji zgromadzonych oszczędności ze środków budżetu państwa pod warunkiem spożytkowania ich na zakup lub budowę mieszkania.

Dokładne oszacowanie skutków finansowych, jakie musi ponieść budżet państwa w związku z propozycją zmiany ustawy nie jest możliwe, ponieważ brak jest wiedzy w Ministerstwie i banku PKO BP S.A. na temat kredytobiorców posiadających jednocześnie zadłużone lokale mieszkalne i książeczki mieszkaniowe bez prawa do premii gwarancyjnej. Brak jest także wiedzy na temat ilości książeczek mieszkaniowych, które mogą być zlikwidowane na poszczególne, ujęte w projekcie ustawy, cele. O tym, czy zlikwidować książeczkę mieszkaniową na któryś z projektowanych celów, podejmują decyzję tylko i wyłącznie posiadacze książeczek mieszkaniowych. Przy czym należy podkreślić, że książeczka mieszkaniowa może być wykorzystana na realizację jednego z celów, a więc oszacowanie skutków finansowych przy ocenie poszczególnych celów obarczone jest dużym błędem. Założono, że średnia premia gwarancyjna w 2009 r. i dalszych latach będzie się kształtowała na poziomie od 6 000 zł do 6 700 zł.

Zmiana ujęta w art. 1 pkt 1 lit. a tiret 1 projektu ustawy

Przeznaczenie premii gwarancyjnej na dokonywanie przekształceń spółdzielczego własnościowego prawa do lokali w prawo odrębnej własności.

Według informacji uzyskanych ze Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP na dzień 31 lipca 2007 r. spółdzielcze własnościowe prawo dotyczy 2.471 tys. lokali, natomiast z prawem odrębnej własności jest 45 tys. lokali spółdzielczych. Według stanu na ten dzień ze 162 tys. złożonych wniosków o przekształcenie własnościowego prawa w prawo odrębnej własności tylko 34 tys. wniosków zostało załatwionych pozytywnie.

Przy założeniu, że średnio w roku z liczby około 100.000 posiadaczy lokali własnościowych, około 10 % będzie posiadało książeczki mieszkaniowe, przy których likwidacji będą mogli dokonać przekształcenia lokalu w prawo odrębnej własności, wydatki z budżetu państwa na refundację bankom wypłaconych premii gwarancyjnych kształtować się będą na poziomie 60 mln zł – 70 mln zł rocznie.

Zmiana ujęta w art. 1 pkt 1 lit. a tiret 2 projektu ustawy

- przeznaczenie premii gwarancyjnych na spłatę zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych tzw. starego portfela (pkt 10)

Zakłada się, że ok. 5 – 10 % zadłużonych kredytobiorców (aktualnie tj. na koniec II kw. 2008 r. jest ich łącznie niewiele ponad 109 tys.) posiada książeczki mieszkaniowe bez prawa do premii gwarancyjnej. Przeznaczenie premii gwarancyjnej na spłatę zadłużenia z tytułu kredytu mieszkaniowego tzw. starego portfela przez grupę osób od około 5.000 do około 10.000, będzie powodowało zwiększenie wydatków budżetowych na refundację wypłaconych premii gwarancyjnych w kwocie od około 30 mln zł w 2009 r. do około 60 mln w późniejszym terminie. Jednocześnie o wydatkowane kwoty na refundację premii gwarancyjnych zmniejszy się zadłużenie z tytułu kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami, a tym samym zmniejszą się wydatki na przejściowy wykup odsetek w analogicznym okresie. Zmniejszenie wydatków na przejściowy wykup odsetek szacuje się na kwotę od 3 do 5 mln zł (przy średniej stopie procentowej w skali roku szacowanej na 7 %). Dokładne oszacowanie skutków finansowych nie jest możliwe, ponieważ brak jest wiedzy w Ministerstwie i banku PKO BP S.A. na temat kredytobiorców posiadających jednocześnie zadłużone lokale mieszkalne i książeczki mieszkaniowe bez prawa do premii gwarancyjnej.

- przeznaczenie premii gwarancyjnej na remont lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (pkt 11)
- na wpłatę na fundusz remontowy we wspólnotach lub spółdzielniach mieszkaniowych (pkt 12).

Skutki budżetowe z tych tytułów zostaną rozłożone na poszczególne lata, zgodnie z harmonogramem realizacji uprawnień do złożenia wniosku o wypłatę premii gwarancyjnej obejmującym okres od 2009 r. do 2017 r. (patrz dodany art. 3d ust. 2 ustawy). W załączonej poniżej tabeli przedstawione zostały szacowane kwoty z tytułu nabytych praw do wypłat premii gwarancyjnych, w związku z wykonaniem remontu lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego lub wpłatą na fundusz remontowy we wspólnotach lub spółdzielniach mieszkaniowych. Kwoty te, oszacowane jako maksymalne, kształtują się w wysokości od ok. 90 mln zł w 2009 r. do ok. 875 mln zł w 2015 r., w przyporządkowaniu do grup książeczek mieszkaniowych założonych w różnych okresach czasu.

Jak wskazano w uzasadnieniu, projekt ustawy przewiduje, że w danym roku, uzależnionym od okresu założenia książeczki, właściciel będzie uzyskiwał prawo do premii gwarancyjnej na podstawie dodanych tytułów art. 3 ust. 1 pkt 11 i 12. Oznacza to, że maksymalne kwoty

wydatków budżetowych na refundację premii, przyporządkowane do danego roku wspomnianej powyżej tabeli, będą rozłożone w czasie – począwszy od roku uzyskania uprawnienia na kolejne lata.

#### Zmiana ujęta w art. 1 pkt 2 projektu ustawy

Proponowane zmiany nie spowodują istotnego zwiększenia całkowitych wydatków na refundację bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, a co najwyżej pewne przesunięcie ich w czasie.

Według wstępnych szacunków powyższa zmiana może spowodować w 2009 r. wzrost wydatków na refundacje wypłaconych premii gwarancyjnych, które szacuje się na około 10 mln zł, przy założeniu, że około 1.500 osób posiadających książeczki mieszkaniowe bez prawa do premii zlikwiduje książeczkę, a otrzymaną premię wykorzysta jako wkład własny przy zaciągnięciu kredytu mieszkaniowego.

Zmiany ujęte w art. 1 pkt 5 i 6 projektu ustawy spowodują zwiększenie dochodów budżetowych w rocznych kwotach szacowanych na ok. 60 mln zł – 80 mln zł. Powyższy szacunek przyjęty został w oparciu o dotychczasowe spłaty zadłużenia dokonywane przez kredytobiorców na tle obowiązującego dotychczas przepisu. W 2006 r. wpływy z tego tytułu wynosiły – 80,3 mln zł, w 2007 r. – 79,2 mln zł.

Zmiany ujęte w art. 2 ust. 1 projektu ustawy zawierają propozycję poszerzenia katalogu uprawnień do uzyskania premii gwarancyjnych dla posiadaczy książeczek mieszkaniowych, którzy w przeszłości dokonali całkowitej spłaty zadłużenia z tytułu kredytu mieszkaniowego tzw. starego portfela.

Według posiadanych informacji, całkowitej spłaty zadłużenia według stanu na koniec 2007 r. dokonało ponad 160 tys. kredytobiorców. Przyjmując, że od 5 % do 7 % byłych kredytobiorców posiada książeczki mieszkaniowe i skorzystałoby z tego uprawnienia, szacowane wydatki z budżetu państwa na ten cel określa się w 2009 r. na kwotę od około 50 mln zł do 75 mln zł.

| Wpływ regulacji na: | Wpływ pozytywny (opis ilościowy/jakościowy)  | Wpływ negatywny (opis ilościowy/jakościowy) |
|---------------------|--|---|
| Podmioty            | <p>Projektowana zmiana ma znaczenie dla kredytobiorców i posiadaczy książeczek mieszkaniowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– spółdzielni mieszkaniowych,</li> <li>– członków spółdzielni,</li> <li>– osób fizycznych.</li> </ul> <p>Ponieważ daje możliwość uzyskania premii gwarancyjnej z posiadanej książki mieszkaniowej z przeznaczeniem na cel mieszkaniowy inny niż określony w aktualnie obowiązujących przepisach. Również daje możliwość osobom fizycznym zmniejszenia lub całkowitego zredukowania zadłużenia na zajmowanym lokalu mieszkalnym i przekształcenia tego lokalu w inny tytuł prawny (własnościowy lub odrębna własność). Ponadto wyrównuje szanse dla osób, które w przeszłości pozbawione były możliwości zlikwidowania książki mieszkaniowej, w związku z brakiem uregulowań prawnych w tym zakresie.</p> |   |

|   |   |   |
|---|---|---|
| <p>Finanse publiczne, w tym budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego</p> | <p>Projektowana nowelizacja nie ma wpływu na budżety jednostek samorządu terytorialnego. Wpływ na budżet państwa po stronie dochodów budżetowych – korzystny, powodujący wzrost wpływów do budżetu państwa. Wpływy do budżetu państwa pochodzą od dokonywanych przez kredytobiorców (osoby fizyczne) spłat zadłużenia z tytułu kredytu mieszkaniowego na preferencyjnych warunkach z możliwością dokonania przekształcenia lokalu. Decyzje w tym zakresie są podejmowane indywidualnie przez osoby fizyczne i zależą tylko od ich możliwości finansowych.</p> | <p>Wpływ na budżet państwa po stronie wydatków budżetowych dotyczy wzrostu wydatków na refundację wypłaconych przez banki premii gwarancyjnych osobom fizycznym, które podejmą się likwidacji książeczki mieszkaniowej na cele określone w projektowanej nowelizacji ustawy. Należy podkreślić, że wydatki na refundację wypłaconych premii gwarancyjnych są ponoszone corocznie przez budżet państwa jako realizacja zobowiązań z okresu PRL w zakresie finansowania mieszkalnictwa.</p> |
| <p>Rynek pracy</p>  | <p>Nie ma wpływu ani na wzrost, ani spadek zatrudnienia.</p>  |   |



|  |  |  |
|--|--|--|
| <p>Konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorstw</p> | <p>Nie ma wpływu. Spłata kredytu może przyczynić się tylko do zmiany stanu prawnego zajmowanego lokalu mieszkalnego i zależy od indywidualnych decyzji kredytobiorcy.</p> <p>Wykorzystanie premii gwarancyjnej na jeden z proponowanych celów ma wpływ na zmianę stanu prawnego lokalu, ewentualnie poprawę jego stanu technicznego i funkcjonalności.</p> |  |
| <p>Wpływ na sytuację i rozwój regionalny</p>   | <p>Nie ma wpływu. Niezależnie od tego, ile w danym regionie jest posiadaczy książeczek mieszkaniowych, tryb i zasady ich likwidacji z prawem do premii gwarancyjnej są takie same (określone w ustawie) i zależą od indywidualnych decyzji i możliwości finansowych ich posiadaczy na zrealizowanie konkretnego celu mieszkaniowego.</p>                   |  |
| <p>Wpływ na środowisko</p>   | <p>Nie ma wpływu.</p>  |  |
| <p>Całkowite korzyści/ koszty</p>  | <p>Dochody dla budżetu państwa pochodzące od osób fizycznych (kredytobiorców) z tytułu spłat zadłużenia na preferencyjnych warunkach szacuje się na 60 – 80 mln zł rocznie (według aktualnie uzyskiwanych dochodów z tego tytułu).</p>   | <p>Szacuje się, iż budżet państwa z tytułu wprowadzonych zmian poniesie dodatkowo roczne wydatki na refundację wypłaconych premii gwarancyjnych w kwocie łącznej wynoszącej około 400 – 500 mln zł. Nie będzie to jednak wzrost wydatków, tylko przesunięcie tych wydatków w czasie.</p> |

## 6. Wprowadzenie, egzekwowanie, monitoring

Wprowadzane zmiany w obowiązującej ustawie powodują tylko rozszerzenie uprawnień kredytobiorców i posiadaczy książeczek, które obowiązują w aktualnej ustawie od 1996 r. Zgodnie z obowiązującą ustawą, to banki (w tym w 99 % bank PKO BP SA) są odpowiedzialne i prowadzą obsługę kredytów starego portfela oraz obsługę książeczek mieszkaniowych i podlegają w tym zakresie kontroli przez organa NIK.

## 7. Rekomendacja

Spodziewane koszty projektowanej nowelizacji:

1. Wprowadzenie dodatkowych uprawnień do wypłaty premii gwarancyjnej może spowodować zwiększenie liczby likwidowanych książeczek mieszkaniowych z prawem do premii refundowanej ze środków budżetu państwa, a tym samym wpływać na okresowy wzrost wydatków ponoszonych z tego tytułu. Proponowane zmiany opierają się jednak w całości na już istniejących i uznanych zobowiązaniach przyjętych przez budżet państwa – waloryzacji oszczędności zgromadzonych na książeczkach mieszkaniowych.
2. Propozycje zmiany ustawy nie powodują skutków finansowych dla budżetu państwa – po stronie wydatków na przejściowy wykup odsetek.

Oczekiwane korzyści wynikające z projektowanej nowelizacji:

1. Umożliwienie szerszej grupie ubogich posiadaczy książeczek mieszkaniowych uzyskania premii gwarancyjnej na inne cele niż w dotychczas obowiązującej ustawie, w tym na spłatę zadłużenia z tytułu kredytu mieszkaniowego obciążającego zajmowane przez nich lokale mieszkalne, przekształcenia własnościowe lokali mieszkalnych, remont i modernizację zajmowanych lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych i inne.
2. Stopniowe wygaszanie liczby książeczek mieszkaniowych likwidowanych bez premii gwarancyjnej (systematycznie malejąca w ostatnich latach liczba likwidowanych

książeczek może świadczyć o zmniejszeniu się liczby właścicieli książeczek zdolnych do zrealizowania któregośkolwiek z istniejących tytułów do uzyskania premii). Stosunkowo restrykcyjne ograniczenia budzą uzasadnione poczucie krzywdy wśród najmniej zamożnych właścicieli książeczek i są odbierane jako przepisy niesprawiedliwe, które przez swoją uciążliwość pozbawiają w praktyce szansy na odzyskanie realnej wartości gromadzonych przez lata środków.

3. Dla zadłużonych spółdzielców – przedłużenie o 4 lata terminu całkowitej spłaty zadłużenia na preferencyjnych warunkach (aktualnie obowiązujących do końca 2008 r.), daje możliwość umorzeń części zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek oraz dokonywania przekształceń własnościowych zajmowanych lokali.
4. Zmniejszą się wydatki na przejściowy wykup odsetek, które szacuje się na kwotę od 3 do 5 mln zł.
5. Zwiększą się dochody budżetu państwa w kwotach rocznych wynoszących około 60 – 80 mln zł z tytułu spłat zadłużenia na preferencyjnych warunkach.

## 8. Plan wdrożenia

Wprowadzenie projektowanych zmian w ustawie o pomocy państwa wynika z analizy oczekiwań społecznych. Świadczy o tym wciąż narastająca liczba napływających do Ministerstwa Infrastruktury wniosków oraz analiza funkcjonujących w tym zakresie przepisów.

Projektowana nowelizacja w jej obecnym kształcie została zredagowana po wcześniejszych konsultacjach, których plan przedstawia się następująco:

1. inicjatywa obywateli, których dotyczy problem przedmiotowej nowelizacji, poprzez sugestie zawarte w napływających do Ministerstwa listach,
2. prace wewnątrz Ministerstwa Infrastruktury,
3. opinie banków prowadzących rozliczenia z tytułu premii gwarancyjnych i wykupu odsetek,
4. konsultacje społeczne,
5. konsultacje międzyresortowe,
6. praca Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu,

## 7. prace Komitetu Stałego Rady Ministrów.

Osoby fizyczne, będące właścicielami książeczek mieszkaniowych, oraz banki zobowiązane do wypłaty premii gwarancyjnej wiedzę o wprowadzonych zmianach będą czerpać wprost ze znowelizowanej ustawy, która po wejściu w życie zostanie opublikowana w Dzienniku Ustaw RP i jako regulacja ustawowa stanowić będzie źródło prawa powszechnie obowiązującego.

Projekt nie podlega procedurze notyfikacji aktów prawnych, o których mowa w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. Nr 239, poz. 2039, z późn. zm.), gdyż nie zawiera przepisów technicznych.



URZĄD

KOMITETU INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ  
SEKRETARZ

KOMITETU INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ  
SEKRETARZ STANU

*Mikołaj Dowgielewicz*  
Min.MD/2668/2008/DP-ar

Warszawa, dnia 12 listopada 2008 r.

**Pan**  
**Maciej Berek**  
**Sekretarz Rady Ministrów**

**Opinia o zgodności z prawem Unii Europejskiej projektu ustawy o zmianie ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych, wyrażona na podstawie art. 9 pkt 3 w związku z art. 2 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 pkt 2a ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o Komitecie Integracji Europejskiej (Dz. U. nr 106, poz. 494) przez Sekretarza Komitetu Integracji Europejskiej, Mikołaja Dowgielewicza.**

*Szanowny Panie Ministrze,*

W związku z przedstawionym projektem ustawy (pismo nr RM-10-196-08; Nowy Tekst), pozwalam sobie wyrazić następującą opinię:

Przedłożony projekt jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

*Z poważaniem,*

PODSEKRETARZ STANU

*Z Wp. P. Berek*  
*Piotr Serafin*

Do wiadomości:

Pan Cezary Grabarczyk  
Minister Infrastruktury

GAZDARSTWO  
MINISTERSTWA

2008-11-12

MP