

**zmiany:**

2001-10-20	Dz.U.2001.116.1234	§ 1
2001-12-29	Dz.U.2001.154.1806	§ 1

**ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW**

z dnia 4 lipca 2000 r.

**w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków.**

Na podstawie art. 19 ust. 4 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. Nr 133, poz. 654, z 1996 r. Nr 106, poz. 496 i Nr 156, poz. 775, z 1997 r. Nr 80, poz. 507, Nr 103, poz. 651, Nr 115, poz. 741, Nr 140, poz. 939 i Nr 141, poz. 943, z 1998 r. Nr 162, poz. 1121, z 1999 r. Nr 108, poz. 1226 oraz z 2000 r. Nr 48, poz. 550 i Nr 50, poz. 581) zarządza się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

**§ 1.** Rozporządzenie określa:

- 1) warunki i tryb udzielania oraz spłaty kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, zwanego dalej „Funduszem”, oraz wysokość ich oprocentowania, a także rodzaje dokumentów składanych przez wnioskodawców,
- 2) wymagania dotyczące lokali i budynków budowanych, odbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych lub adaptowanych przy wykorzystaniu kredytu ze środków Funduszu w zakresie właściwości energetycznych budynków, minimalnych powierzchni mieszkań przeznaczonych do zasiedlenia przez określoną liczbę osób oraz wyposażenia technicznego budynków i mieszkań.

**§ 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,
- 2) kredycie - należy przez to rozumieć kredyt udzielony ze środków Funduszu na realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego lub komunalnej infrastruktury technicznej,
- 3) pożyczce - należy przez to rozumieć pożyczkę udzieloną ze środków Funduszu, z przeznaczeniem na utrzymanie bieżącej płynności płatniczej kasy mieszkaniowej,
- 4) przedsięwzięciu inwestycyjno-budowlanym - należy przez to rozumieć przedsięwzięcie, o którym mowa w art. 19 ust. 1 i 2 ustawy.

Rozdział 2

Warunki i tryb udzielania oraz spłaty kredytów na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych

**§ 3.**

1. Kredyt może być udzielony towarzystwu budownictwa społecznego albo spółdzielni mieszkaniowej na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych.
2. Uzyskanie kredytu, o którym mowa w ust. 1, wymaga złożenia:

- 1) wniosku o zakwalifikowanie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego do kredytowania, zwanego dalej „wnioskiem wstępnym”,
- 2) wniosku o udzielenie kredytu.

3. Kredyt, o którym mowa w ust. 1, może być udzielony jedynie na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, których realizacja nie została rozpoczęta przed dniem zawiadomienia wnioskodawcy o zakwalifikowaniu wniosku wstępnego na zasadach określonych w § 5a.

#### § 4.

1. Wniosek wstępny jest składany w Banku Gospodarstwa Krajowego, zwanym dalej „Bankiem”.

2. Wniosek powinien zawierać:

- 1) informację o statusie prawnym wnioskodawcy,
- 2) informację o aktualnej sytuacji ekonomiczno-finansowej wnioskodawcy,
- 3) informację o programie działania i zamierzeniach inwestycyjnych na okres wskazany przez Bank, nie dłuższy niż 5 lat,
- 3a) informację o udziałowcach lub akcjonariuszach - jeżeli wnioskodawcą jest spółka, lub członkach będących osobami prawnymi - jeżeli wnioskodawcą jest spółdzielnia,
- 4) opis programu inwestycyjnego wraz z analizą jego celowości i wykonalności,
- 5) określenie przewidywanych kosztów realizacji inwestycji według cen obowiązujących na dzień składania wniosku wstępnego, źródeł jej finansowania oraz proponowanej wysokości pierwszej miesięcznej spłaty raty zadłużenia,
- 6) proponowane rodzaje zabezpieczeń spłaty kredytu.

3. Do wniosku wstępnego należy dołączyć, z zastrzeżeniem ust. 4:

- 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 przewidywanych składników czynszu i opłat za świadczenia związane z eksploatacją mieszkania oraz przewidywanych dochodów z działalności prowadzonej przez wnioskodawcę,
- 5) koncepcję architektoniczno-budowlaną przedsięwzięcia wraz z opisami i szkicami, zawierającą:
  - a) informację o położeniu i stanie prawnym nieruchomości oraz o 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,
  - 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 przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz adaptacji budynków lub ich części na cele mieszkalne - także ekspertyzę aktualnego stanu technicznego budynku,
  - e) dane dotyczące instalacji grzewczych i sanitarnych oraz wyposażenia technicznego budynku,
  - f) oświadczenie, że wartość wskaźnika E dla budynku będzie co najmniej o 15% mniejsza od wartości granicznej E<sub>o</sub> oraz że przyjęte rozwiązania budowlane i instalacyjne będą spełniać wymagania dotyczące oszczędności energii cieplnej,

zawarte w przepisach techniczno-budowlanych, Polskich Normach oraz niniejszym rozporządzeniu,

g) informacje o wysokości szacunkowego kosztu budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

4. Z obowiązku dołączenia do wniosku wstępnego zaświadczenia z banku prowadzącego rachunek podstawowy wnioskodawcy oraz dokumentów wymienionych w ust. 3 pkt 2 mogą być zwolnieni wnioskodawcy, którzy zostali wpisani do właściwego rejestru w okresie ostatnich 12 miesięcy przed złożeniem wniosku.

5. Do wniosku wstępnego, dotyczącego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego polegającego na budowie, przebudowie lokali mieszkalnych lub adaptacji lokali na cele mieszkalne, przeznaczonych na wynajem dla osób zamieszkujących uprzednio w budynkach lub lokalach zniszczonych w wyniku powodzi, huraganu lub osuwiska ziemnego, należy ponadto dołączyć:

1) zobowiązanie wnioskodawcy do wynajęcia lokali wybudowanych w ramach tego przedsięwzięcia wyłącznie osobom wskazanym przez organ gminy, na której terenie znajdowały się zniszczone budynki lub lokale,

2) poświadczoną przez organ gminy, o której mowa w pkt 1, listę osób, które:

a) bezpośrednio przed wystąpieniem powodzi, huraganu lub osuwiska ziemnego stale zamieszkiwały w budynkach lub lokalach zniszczonych w wyniku tych zjawisk, a budynki te lub lokale nie mogą być odbudowane w tym lub w innym miejscu,

b) nie zaciągnęły kredytu na remont, odtworzenie zniszczonego budynku lub lokalu mieszkalnego albo na zakup budynku lub lokalu mieszkalnego o podobnych parametrach - w rozumieniu ustawy z dnia 8 lipca 1999 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielonych na usuwanie skutków powodzi (Dz. U. Nr 62, poz. 690 i z 2001 r. Nr 84, poz. 907),

3) umowę spółki albo statut wnioskodawcy, lub wyciąg z jednego z tych dokumentów, umożliwiający stwierdzenie, że umowa spółki albo statut nie zawierają postanowień uniemożliwiających towarzystwu budownictwa społecznego wynajęcie lokalu w pierwszej kolejności osobom, o których mowa w pkt 1, nawet jeżeli osoby te zamieszkiwały uprzednio na terenie innej gminy niż gmina, na której terenie jest zlokalizowane przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane, którego dotyczy wniosek.

## § 5.

1. Wnioski wstępne są składane w Banku, corocznie, w terminie od dnia 30 czerwca do dnia 30 września.

2. Wniosek wstępny, spełniający wymagania, o których mowa w § 4, podlega rejestracji.

3. Złożenie wniosku wstępnego w terminie innym niż określony w ust. 1 powoduje jego zwrot bez rozpatrzenia.

4. W przypadku złożenia wniosku wstępnego niespełniającego wymagań, o których mowa w § 4, Bank, w terminie 14 dni, zwraca wniosek bez rozpatrzenia, informując jednocześnie o wymaganiach, których wniosek nie spełnia, i pouczając o terminie składania wniosków wstępnych, wynikającym z przepisów rozporządzenia.

## § 5a.

1. Zarejestrowany wniosek wstępny podlega ocenie w oparciu o kryteria oceny wniosków wstępnych, stanowiące załącznik nr 1 do rozporządzenia, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. W przypadku gdy kwota zapotrzebowania na kredyty, wynikająca z wniosków wstępnych, przekracza sumę środków, jaka ma być przeznaczona na udzielanie kredytów w roku następnym, Bank, z zastrzeżeniem ust. 3, sporządza, na podstawie kryteriów, o których mowa w ust. 1, propozycję oceny złożonych wniosków wstępnych i przekazuje ją Prezesowi Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, nie później niż do dnia 31 grudnia.

3. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do wniosków wstępnych, dotyczących przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, o których mowa w § 4 ust. 5, o ile przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane obejmuje co najmniej dziesięć lokali.
4. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, na podstawie kryteriów oceny wniosków wstępnych, w terminie do dnia 31 stycznia roku następnego po roku złożenia wniosków wstępnych, dokonuje weryfikacji propozycji, o której mowa w ust. 2, a następnie podaje do wiadomości wynik oceny wniosków wstępnych przez ogłoszenie w Dzienniku Urzędowym Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.
5. Bank, w terminie do dnia 30 kwietnia roku następnego po roku złożenia wniosków wstępnych, na podstawie oceny, o której mowa w ust. 1 lub 4, i na podstawie planu finansowego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego:
  - 1) kwalifikuje wnioskodawcę do ubiegania się o udzielenie kredytu na przedsięwzięcie objęte wnioskiem wstępnym, spełniające łącznie warunki, o których mowa w ust. 3 oraz w § 4 ust. 5,
  - 2) kwalifikuje wnioskodawcę do ubiegania się o udzielenie kredytu na przedsięwzięcie objęte wnioskiem wstępnym, inne niż to, o którym mowa w pkt 1, lub kwalifikacji takiej odmawia albo
  - 3) zalicza wnioskodawcę do grupy wnioskodawców oczekujących, którzy mogą zostać zakwalifikowani do ubiegania się o udzielenie kredytu, w przypadku gdy nie dojdzie do zawarcia umowy kredytu z jednym lub kilkoma wnioskodawcami, zakwalifikowanymi na podstawie wniosków wstępnych do ubiegania się o udzielenie kredytu, oraz w przypadku gdy w danym roku Fundusz pozyska dodatkowe środki na kredytowanie przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych.
6. Stanowisko Banku w sprawach, o których mowa w ust. 5, jest przekazywane wnioskodawcy w terminie 14 dni od dnia dokonania czynności, o których mowa w ust. 5.
7. Bank, zawiadamiając wnioskodawcę o zakwalifikowaniu wniosku wstępnego, określa, nie dłuższy niż dziewięć miesięcy, termin złożenia wniosku o udzielenie kredytu oraz dokumentów warunkujących jego rozpatrzenie, określonych w § 5b ust. 1, lub związanych z dodatkowymi wymaganiami, o których mowa w § 5b ust. 2.
8. Jeżeli wnioskodawca nie będzie mógł dotrzymać terminu, o którym mowa w ust. 7, zawiadamia o tym niezwłocznie Bank, który przedłuży ten termin na okres do trzech miesięcy, a w uzasadnionych przypadkach może przedłużyć go na okres do sześciu miesięcy.
9. Niezakwalifikowane wnioski wstępne podlegają zwrotowi wnioskodawcy.

#### **§ 5b.**

1. Do wniosku o udzielenie kredytu należy dołączyć:

- 1) pozwolenie na budowę, wraz z zatwierdzonym projektem budowlanym,
- 2) dokumenty potwierdzające wysokość kosztów realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego w postaci:
  - a) umowy z wykonawcą, jeżeli obejmuje ona całość przewidywanych kosztów,
  - b) umowy z wykonawcą, jeżeli obejmuje ona część kosztów, oraz kosztorysu inwestorskiego dla pozostałej części kosztów,
- 3) informację na temat przewidywanej wysokości czynszów i innych dochodów, zapewniających pełne pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynku oraz spłatę kredytu zaciągniętego na jego budowę,
- 4) propozycje zabezpieczenia spłaty kredytu wraz z odsetkami,
- 5) oświadczenie wnioskodawcy o braku zaległości w regulowaniu zobowiązań podatkowych, zobowiązań z tytułu składek na ubezpieczenia społeczne i innych zobowiązań publicznoprawnych oraz zobowiązań wobec banku prowadzącego rachunek podstawowy wnioskodawcy i innych banków,
- 6) porozumienia wnioskodawcy z gminami o przeznaczeniu budowanych lokali na potrzeby osób, o których mowa w § 4 ust. 5.

2. Jeżeli na Fundusz składają się również środki z dotacji, darowizn i ze źródeł, o których mowa w art. 17 ust. 3 ustawy, Bank może żądać od wnioskodawcy spełnienia dodatkowych wymagań, wynikających z warunków pozyskania tych środków.

#### **§ 5c.**

1. Złożony w Banku wniosek o udzielenie kredytu, zgodny z warunkami określonymi w § 5b, podlega rejestracji.
2. Złożenie wniosku o udzielenie kredytu po terminie lub nieodpowiadającego warunkom, o których mowa w ust. 1, powoduje zwrot wniosku bez rozpatrzenia. W przypadku złożenia wniosku niekompletnego odpowiednio stosuje się przepis § 5 ust. 4.

#### **§ 6.**

1. Wniosek o udzielenie kredytu podlega ocenie w zakresie:

- 1) zdolności kredytowej wnioskodawcy,
- 2) szacunkowego kosztu budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, który nie powinien przekraczać wskaźnika przeliczeniowego 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego będącego podstawą określenia wysokości czynszu za najem lokali mieszkalnych, obowiązującego w dniu złożenia wniosku o udzielenie kredytu w powiecie, na terenie którego jest realizowane przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane, którego dotyczy wniosek o udzielenie kredytu, z uwzględnieniem czynników zwiększających ten koszt, takich jak: wielkość aglomeracji miejskiej, struktura powierzchniowa mieszkań w przedsięwzięciu oraz wyjątkowe utrudnienia i ograniczenia, a w szczególności realizacja budowy pod nadzorem konserwatora zabytków,
- 3) spełnienia warunków udzielenia kredytu, o których mowa w ustawie i w rozporządzeniu,
- 4) terminowego regulowania spłaty zadłużenia z tytułu wcześniej zaciągniętych kredytów ze środków Funduszu.

#### **§ 7.**

1. W terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od dnia zarejestrowania wniosku o udzielenie kredytu Bank, na podstawie oceny, o której mowa w § 6, podejmuje decyzję o przyznaniu kredytu bądź odmowie jego udzielenia, zawiadamiając o tym niezwłocznie wnioskodawcę.
2. Zawiadomienie o odmowie udzielenia kredytu zawiera uzasadnienie.
3. Zawiadamiając o przyznaniu kredytu, Bank określa termin zawarcia umowy kredytu nie dłuższy niż trzy miesiące oraz wykaz dokumentów niezbędnych do jej zawarcia.
4. O udzielonych kredytach Bank, w okresach kwartalnych, informuje Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. Informacja ta powinna obejmować nazwy kredytobiorców oraz kwoty kredytów udzielonych im na poszczególne przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane.

#### **§ 8.**

#### **§ 9.**

1. Okres wypłaty kredytu nie może być dłuższy niż 24 miesiące, licząc od daty zawarcia umowy kredytu.
2. Kredyt jest uruchamiany po udokumentowaniu zaangażowania środków własnych kredytobiorcy, w wysokości co najmniej 25% planowanego kosztu realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego lub komunalnej infrastruktury technicznej, oraz po ustanowieniu zabezpieczenia spłaty kredytu.

#### **§ 10.**

Stopa oprocentowania kredytu udzielanego na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych jest zmienna, ustalana w stosunku rocznym jako stopa efektywna w wysokości 50% stopy redyskontowej

weksli przyjmowanych od banków do redyskonta przez Narodowy Bank Polski, jednak nie niższa niż 4,5% w stosunku rocznym.

#### **§ 11.**

1. Zadłużenie z tytułu kredytu udzielonego na realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego jest spłacane w ratach miesięcznych.
2. Kwotę pierwszej miesięcznej spłaty zadłużenia, o którym mowa w ust. 1, ustala się w wysokości od 0,24% do 0,35% kwoty udzielonego kredytu. Kwoty kolejnych spłat zadłużenia w pozostałym okresie spłaty podlegają, w okresach kwartalnych, zwiększeniu o 85% kwartalnego wzrostu cen produkcji budowlano-montażowej, ustalonego na podstawie ostatnio ogłoszonego kwartalnego wskaźnika cen produkcji budowlano-montażowej w stosunku do kwartału poprzedniego. Kredytobiorca może wносить spłaty wyższe od ustalonych w umowie kredytu.
3. Kwartalny wskaźnik cen, o którym mowa w ust. 2, ogłasza Prezes Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Głównego Urzędu Statystycznego w terminie 50 dni po upływie każdego kwartału.
4. Bank przeznaczają środki wnoszone przez kredytobiorcę w pierwszej kolejności na spłatę odsetek, a następnie na spłatę kredytu.
- 5.
6. Odsetki naliczone za okres odroczenia spłaty kredytu oraz przekraczające kwoty spłat, o których mowa w ust. 2, są dopisywane do stanu zadłużenia kredytobiorcy na ostatni dzień każdego miesiąca.

#### **§ 12.**

### Rozdział 2a

#### Warunki i tryb udzielania oraz spłaty kredytów na realizację infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu

#### **§ 12a.**

Gminie może być udzielony kredyt na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu, zwany dalej „kredytem na infrastrukturę techniczną”.

#### **§ 12b.**

1. Wnioski o udzielenie kredytu na infrastrukturę techniczną, zwane dalej „wnioskami”, składa się w Banku, corocznie, w terminie od dnia 1 stycznia do dnia 31 października.
2. Wniosek powinien zawierać:
  - 1) opis przedmiotu i zakresu projektowanej komunalnej infrastruktury technicznej oraz uzasadnienie celowości jej wykonania,
  - 2) koncepcję projektową komunalnej infrastruktury technicznej zawierającą niezbędne szkice techniczne,
  - 3) informacje o wysokości szacunkowego kosztu budowy projektowanej komunalnej infrastruktury technicznej oraz źródeł jej finansowania i spłaty zaciągniętego kredytu.
3. Do wniosku należy dołączyć:
  - 1) statut gminy,
  - 2) sprawozdanie z wykonania budżetu za rok poprzedni, uchwalony budżet na rok bieżący oraz projekt budżetu na rok następny,
  - 3) roczną informację o stanie zobowiązań według tytułów dłużnych oraz gwarancji i poręczeń,
  - 4) opinie właściwej regionalnej izby obrachunkowej dotyczące sprawozdania z wykonania budżetu za rok poprzedni oraz możliwości spłaty planowanego kredytu,

- 5) zaświadczenie Zakładu Ubezpieczeń Społecznych i właściwego urzędu skarbowego dotyczące terminowości regulowania zobowiązań przez gminę,
- 6) uchwałę rady gminy upoważniającą do zaciągnięcia zobowiązania z tytułu kredytu, którego dotyczy wniosek, określającą wysokość kredytu i rodzaj zabezpieczeń jego spłaty.

#### **§ 12c.**

1. Wnioski spełniające wymagania określone w § 12b podlegają rejestracji.
2. Złożenie wniosku w terminie innym niż określony w § 12b ust. 1 powoduje jego zwrot bez rozpatrzenia.
3. W przypadku złożenia wniosku niespełniającego wymagań określonych w § 12b ust. 2 i 3, Bank, w terminie 14 dni, zwraca wniosek bez rozpatrzenia, informując jednocześnie o wymaganiach, których wniosek nie spełnia, i pouczając o terminie składania wniosków wynikającym z przepisów rozporządzenia.

#### **§ 12d.**

1. W terminie do dnia 15 kwietnia roku następnego po roku złożenia wniosków Bank podejmuje decyzję o przyznaniu kredytu lub odmawia jego udzielenia, zawiadamiając o tym niezwłocznie wnioskodawcę.
2. Zawiadomienie o odmowie udzielenia kredytu zawiera uzasadnienie.
3. Zawiadamiając o przyznaniu kredytu, Bank określa termin zawarcia umowy kredytu, nie dłuższy niż trzy miesiące od dnia podjęcia decyzji o przyznaniu kredytu.
4. Gmina, przed zawarciem umowy kredytu, jest obowiązana złożyć w Banku aktualną uchwałę budżetową.
5. Zabezpieczeniem, o którym mowa w § 12b ust. 3 pkt 6, może być weksel in blanco z deklaracją wekslową lub hipoteka na nieruchomości stanowiącej własność gminy.

#### **§ 12e.**

1. Okres spłaty kredytu udzielonego na realizację komunalnej infrastruktury technicznej nie może przekroczyć 7 lat.
2. Okres wypłaty kredytu udzielanego na realizację komunalnej infrastruktury technicznej nie może być dłuższy niż 24 miesiące, licząc od dnia zawarcia umowy kredytu.

#### **§ 12f.**

Stopa oprocentowania kredytu jest zmienna, ustalana w stosunku rocznym jako stopa nominalna w wysokości 50% stopy redyskontowej weksli przyjmowanych od banków do redyskonta przez Narodowy Bank Polski, jednak nie niższa niż 4,5% w stosunku rocznym.

### Rozdział 3

#### Zasady i tryb udzielania pożyczek

#### **§ 13.**

1. Pożyczka może być udzielona bankowi prowadzącemu kasę mieszkaniową w celu zapewnienia bieżącej płynności płatniczej w zakresie związanym z działalnością kasy.
2. Wniosek o udzielenie pożyczki jest składany w Banku. Wniosek powinien zawierać:
  - 1) informację o sytuacji ekonomiczno-finansowej banku, w tym w szczególności prowadzonej przez ten bank kasy mieszkaniowej,
  - 2) szczegółowe uzasadnienie wysokości wnioskowanej pożyczki.

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

- 1) dokumenty regulujące działalność kasy mieszkaniowej,
- 2) aktualne sprawozdanie finansowe z działalności kasy mieszkaniowej.

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

- 1) zdolności kredytowej wnioskodawcy,
- 2) zasadności udzielenia pożyczki.

#### **§ 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 50% stopy redyskonta 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 ratach miesięcznych lub kwartalnych.

### Rozdział 4

#### Właściwości energetyczne budynków finansowanych przy udziale kredytu ze środków Funduszu

#### **§ 16.**

Ustala się następujące szczególne wymagania w zakresie właściwości energetycznych budynków budowanych, odbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych lub adaptowanych przy wykorzystaniu środków z Funduszu:

- 1) wartość wskaźnika E określającego obliczeniowe zapotrzebowanie na energię końcową (ciepło) do ogrzewania budynku w sezonie grzewczym, wyznaczonego zgodnie z Polską Normą dotyczącą obliczania sezonowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania budynków mieszkalnych powinna być mniejsza co najmniej o 15% od wartości granicznej  $E_0$ , określonej w przepisach techniczno-budowlanych,
- 2) centralna instalacja ciepłej wody, zasilana w ciepło z sieci ciepłej, 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 jest utrzymywana cyrkulacja, powinny mieć trwałą izolację termiczną o oporze cieplnym nie mniejszym niż  $0,5 \text{ (m}^2\text{K)/W}$ ,
  - c) mieszkania o powierzchni do  $44 \text{ m}^2$  należy zasilać tylko z jednego pionu ciepłej wody użytkowej na mieszkanie.

### Rozdział 5

#### Wymagania dotyczące minimalnych powierzchni oraz wyposażenia technicznego mieszkań finansowanych przy udziale kredytu ze środków Funduszu

## § 17.

1. Minimalne powierzchnie użytkowe mieszkań budowanych, odbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych lub adaptowanych przy udziale środków Funduszu, oddawanych do zasiedlenia przez określoną liczbę osób, 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 mieszkania o mniejszej powierzchni użytkowej przeznaczone dla większej liczby osób w gospodarstwie domowym niż określona w tabeli, o której mowa w ust. 1. Prawidłowość przyjętych wymagań podlega wówczas ocenie przy rozpatrywaniu wniosku kredytowego.
3. W budynku należy przewidzieć jedno pomieszczenie gospodarcze dla każdego mieszkania oraz powierzchnie na przechowywanie wózków dziecięcych na 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 lub kabinę natryskową oraz umywalkę, a w mieszkaniach bez wydzielonego ustępu - miskę ustępową,
- 2) w pomieszczeniu kuchennym należy zainstalować zlewozmywak oraz kuchenkę gazową czteropaleniskową z piekarnikiem lub równoważną użytkową kuchenkę elektryczną.

## Rozdział 6

### Przepisy końcowe

## § 19.

Do wniosków o kredyty i pożyczki, złożonych przed dniem wejścia w życie<sup>(1)</sup> rozporządzenia, stosuje się przepisy dotychczasowe.

## § 20.

Traci moc 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 (Dz. U. Nr 64, poz. 413 i z 1998 r. Nr 34, poz. 190).

## § 21.

Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

### Załącznik nr 1

#### KRYTERIA OCENY WNIOSKÓW WSTĘPNYCH

##### I. Ocena planowanego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego

Lp.	Nazwa kryterium	Definicja kryterium	Norma	Punkty
I.1	Dostosowanie budynku dla osób niepełnosprawnych	Budynek jest dostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych	Jeżeli TAK	5
I.2	Wskaźnik powierzchniowy	Stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni	Jeżeli mniej niż 0,70	-10

	budynku	całkowitej netto budynku		
I.3	Wielkość przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego	Przedsięwzięcie obejmuje co najmniej mniej 20 mieszkań finansowanych z udziałem kredytu KFM	Jeżeli NIE	-10
I.4	Struktura własności mieszkań	Odsetek powierzchni mieszkań wraz z powierzchnią powierzchni przynależnych finansowanych z udziałem kredytu KFM w odniesieniu do ogólnej powierzchni użytkowej mieszkań wraz z powierzchnią powierzchni przynależnych	Jeżeli KFM finansuje:	
			- 100%	0
			- poniżej 100%, ale nie mniej niż 80%	-10
			- poniżej 80%	-20
I.5	Koszty budowy	Całkowity koszt przedsięwzięcia w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> w odniesieniu do powierzchni użytkowej budynku	Jeżeli koszt 1 m <sup>2</sup> stanowi:	
			- poniżej 80% wskaźnika powiatowego	20
			- od 80% do 85% wskaźnika powiatowego	15
			- powyżej 85% do 90% wskaźnika powiatowego	10
I.6	Koszty pozyskania gruntu	Udział kosztu pozyskania gruntu w całkowitych planowanych kosztach inwestycji	Jeżeli koszt gruntu stanowi:	
			- nie więcej niż 3% kosztów	0
			- ponad 3% do 6% kosztów	-5
			- ponad 6% kosztów	-10
I.6 A	Koszty pozyskania gruntu (dla miast liczących ponad 250 tys. mieszkańców)[1]	Udział kosztu pozyskania gruntu w całkowitych planowanych kosztach inwestycji	Jeżeli koszt gruntu stanowi:	
			- nie więcej niż 5% kosztów	0
			- ponad 5% do 8% kosztów	-5
			- ponad 8% kosztów	-10
I.7	Przetarg na prace budowlane	Przeprowadzenie przetargu na prace budowlane lub deklaracja przeprowadzenia przetargu przed przystąpieniem do prac	Jeżeli TAK	10

## II. Polityka w zakresie rozwoju lokalnego i regionalnego

Lp.	Nazwa kryterium	Definicja kryterium	Norma	Punkty
II.1	Deficyt mieszkań w gminie	Wskaźnik liczby mieszkań w gminie na 1000 mieszkańców poniżej średniej krajowej dla danej kategorii wielkościowej miast[2]	Jeżeli TAK	5
II.2	Udział mieszkań komunalnych i	Wskaźnik udziału zasobów komunalnych i zasobów TBS,	Jeżeli TAK	5

	społecznych czynszowych, współfinansowanych przez KFM w zasobach mieszkaniowych w gminie	współfinansowanych przez KFM, w gminie poniżej przeciętnego wskaźnika dla miast w danej kategorii wielkościowej		
II.3	Strategia mieszkaniowa gminy	Włączenie programu społecznego budownictwa czynszowego do strategii mieszkaniowej gminy, która została przyjęta uchwałą rady gminy	Jeżeli TAK	5
II.4	Zaangażowanie gminy w przedsięwzięcie	Sumaryczne ujęcia zaangażowania gminy w rozwój społecznego budownictwa czynszowego, uwzględniające możliwe formy poparcia gminy w odniesieniu do inwestycji (dotyczy gminy, na której terenie zostanie wykonana inwestycja)	Jeżeli gmina: - objęta akcje/udziały w spółce lub przystąpiła do spółdzielni osób prawnych lub - współfinansuje przedsięwzięcie w formie partycypacji w kosztach budowy	5
II.5	Sposób kwalifikacji najemców mieszkań	Gotowość wnioskodawcy do wynajmowania mieszkań najemcom spoza gminy, potwierdzona brakiem ograniczeń w statucie lub umowie spółki lub w regulaminie wynajmowania mieszkań	Jeżeli TAK	5
II.6	Przeciwdziałanie bezrobociu	Włączenie społecznego budownictwa czynszowego do lokalnego lub regionalnego programu walki z bezrobociem, potwierdzone dokumentem przyjętym przez stosowne władze samorządowe	Jeżeli TAK	5
II.7	Strategia rozwoju regionalnego	Włączenie programu społecznego budownictwa czynszowego do strategii rozwoju województwa lub programu wojewódzkiego	Jeżeli TAK	5
II.8	Popyt na mieszkania finansowane z udziałem środków KFM	Wystąpienie ryzyka braku popytu w danej miejscowości na społeczne mieszkania czynszowe (na podstawie opinii eksperckiej)[3]	Jeżeli TAK	-20
II.9	Odnowa miast	Przedsięwzięcie polegające na adaptacji lub przebudowie istniejących budynków, o ile koszt przedsięwzięcia nie przekracza 80% wartości wskaźnika odtworzeniowego	Jeżeli TAK	5
II.10	Potencjalna możliwość absorpcji bezrobocia	Wskaźnik dochodów własnych i dochodów z tytułu udziału w podatkach stanowiących dochód budżetu państwa w przeliczeniu na 1 mieszkańca w gminie powyżej	Jeżeli TAK	10

		przeciętnego wskaźnika dla gmin (bez gmin wiejskich)	
--	--	------------------------------------------------------	--

### III. Kryteria kredytowe

Lp.	Nazwa kryterium	Definicja kryterium	Norma	Punkty
III.1	Wysokość wskaźnika pierwszej spłaty	Wysokość wskaźnika pierwszej spłaty	Jeżeli wskaźnik wynosi: - co najmniej 0,27% kwoty kredytu	5
			- co najmniej 0,30% kwoty kredytu	10
			- 0,35% kwoty kredytu	15
III.2	Udział kredytu w finansowaniu przedsięwzięcia	Wskaźnik udziału kredytu w wartości przedsięwzięcia	Jeżeli udział kredytu w kosztach przedsięwzięcia wynosi:	
			- 65% lub mniej	5
III.3	Pierwsza inwestycja wnioskodawcy	Za pierwszą inwestycję uznaje się sytuację, gdy jakkolwiek wniosek wnioskodawcy nie został wcześniej rozpatrzony pozytywnie przez Komitet Kredytowy	Jeżeli TAK	10
III.4	Współpraca Banku z wnioskodawcą w okresie 12 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku wstępnego		Jeżeli opinia jest: - pozytywna z uwagi na regularne spłaty	5
			- pozytywna z uwagi na wypełnianie umowy w zakresie ubezpieczeń i sprawozdawczości finansowej	5
			- brak dotychczasowej współpracy	0
			- negatywna z uwagi na opóźnienie w spłacie 1 raz w roku od 10 do 30 dni lub 2 razy w roku do 10 dni	-5
			- negatywna z uwagi na opóźnienie w spłacie 1 raz w roku powyżej 30 dni lub 3 razy w roku do 10 dni	-20
III.5	Majątek wnioskodawcy	Projektowana inwestycja obejmuje budowę lokali użytkowych (lokali usługowych, garaży) stanowiących własność wnioskodawcy, finansowanych ze środków wnioskodawcy i	Jeżeli TAK	10

		przeznaczonych na wynajem		
--	--	---------------------------	--	--

Objaśnienia:

- 1 Warszawa, Łódź, Kraków, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin, Bydgoszcz, Lublin, Katowice, Białystok, Częstochowa, Gdynia.
- 2 Uwzględnia się następujące kategorie wielkości: miasta liczące poniżej 10,0 tys. mieszkańców, miasta liczące od 10,0 tys. do 49,9 tys. mieszkańców, miasta liczące od 50,0 tys. do 199,9 tys. mieszkańców, miasta liczące 200,0 tys. mieszkańców i więcej, gminy wiejskie.
- 3 Opinię opracowuje Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie informacji o inwestycjach w gminie kredytowanych z udziałem środków KFM oraz o sytuacji społeczno-gospodarczej w gminie i regionie, ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji na rynku pracy.

Załącznik nr 2

**MINIMALNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ ODDAWANYCH W NAJEM  
GOSPODARSTWOM DOMOWYM O OKREŚLONEJ LICZBIE OSÓB**

Liczba osób w gospodarstwie domowym	Minimalna powierzchnia użytkowa, jaką powinno posiadać mieszkanie oddawane w najem liczbie osób określonej w kolumnie 1
1	2
1	25 m <sup>2</sup>
2	32 m <sup>2</sup>
3	44 m <sup>2</sup>
4	52 m <sup>2</sup>
5	63 m <sup>2</sup>
6 i więcej	69 m <sup>2</sup>