

USTAWA
z dnia 8 września 2006 r.
O FINANSOWYM WSPARCIU RODZIN
W NABYWANIU WŁASNEGO MIESZKANIA

Rozdział 1
Przepisy ogólne

Art. 1.

Ustawa określa zasady stosowania dopłat do oprocentowania kredytów udzielanych na zakup lokalu mieszkalnego, budowę i zakup domu jednorodzinnego albo wniesienie wkładu budowlanego do spółdzielni mieszkaniowej.

Art. 2.

Użyte w ustawie określenia oznaczają:

- 1) stopa WIBOR trzymiesięczny – roczną stopę procentową trzymiesięcznych pożyczek udzielonych w walucie polskiej na warszawskim rynku międzybankowym, notowaną przez agencję informacyjną wskazaną w umowie między Bankiem Gospodarstwa Krajowego a instytucją ustawowo upoważnioną do udzielania kredytów udzielającą kredytu preferencyjnego;
- 2) dopłata – część należnych instytucji ustawowo upoważnionej do udzielania kredytów odsetek od kredytu preferencyjnego, pokrywaną ze źródeł określonych w art. 10 ust. 1 i 4;
- 3) kredyt preferencyjny – kredyt, do oprocentowania którego stosowane są dopłaty na zasadach określonych w ustawie;
- 4) osoba samotnie wychowująca dziecko – osobę, o której mowa w art. 6 ust. 5 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 14, poz. 176, z późn. zm.);
- 5) lokal mieszkalny – samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 zdanie 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492);
- 6) dom jednorodzinny – budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2006 r. Nr 156 poz. 1118 i Nr 170, poz. 1217), w którym znajduje się wyłącznie lokal mieszkalny;
- 7) średni wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych – iloczyn współczynnika 1,4 oraz średniej arytmetycznej dwóch ostatnio ogłoszonych wartości wskaźnika, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmia-

nie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.), obowiązujących dla gminy, na terenie której położony jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, na który ma być udzielony kredyt preferencyjny;

- 8) stopa procentowa – określoną w umowie kredytu preferencyjnego stopę oprocentowania kredytu preferencyjnego;
- 9) stopa referencyjna – zmienną stopę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia wysokości dopłat do oprocentowania kredytów preferencyjnych, równą przeciętnej stopie WIBOR trzymiesięczny, obliczaną jako średnia arytmetyczna notowań w kwartale poprzedzającym dany kwartał, powiększoną o 2 punkty procentowe, publikowaną w Biuletynie Informacji Publicznej przez Bank Gospodarstwa Krajowego;
- 10) Fundusz Dopłat – Fundusz Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. Nr 230, poz. 1922 oraz z 2004 r. Nr 19, poz. 177 i Nr 146, poz. 1546).

Rozdział 2
Zasady stosowania dopłat

Art. 3.

1. Dopłaty mogą być stosowane, jeżeli kredyt preferencyjny został udzielony na podstawie umowy zawartej z instytucją ustawowo upoważnioną do udzielania kredytów przez:

- 1) oboje małżonków;
- 2) osobę samotnie wychowującą przynajmniej jedno:
 - a) małoletnie dziecko,
 - b) dziecko, bez względu na jego wiek, na które, zgodnie z ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2006 r. Nr 139, poz. 992, z późn. zm.), jest pobierany zasiłek pielęgnacyjny,
 - c) dziecko do ukończenia przez nie 25 roku życia, uczące się w szkołach, w zakładach kształcenia nauczycieli oraz kolegiach pracowników służb społecznych, o których mowa w ustawie z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty (Dz. U. z 2004 r. Nr 256, poz. 2572, z późn. zm.), a także w szkołach wyższych w rozumieniu ustawy z dnia 27 lipca 2005 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym (Dz. U. Nr 164, poz. 1365, z późn. zm.), oraz szkołach wyższych i wyższych seminariach duchow-

nych, prowadzonych przez Kościół Katolicki, inne kościoły i związki wyznaniowe na podstawie przepisów o stosunku państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej oraz przepisów o stosunku państwa do innych kościołów i związków wyznaniowych

– zwanych dalej „docelowymi kredytobiorcami”.

1a. Jeżeli w ocenie instytucji ustawowo upoważnionej do udzielania kredytów docelowy kredytobiorca nie posiada zdolności kredytowej w rozumieniu art. 70 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665, z późn. zm.) umowa o kredyt preferencyjny może być zawarta również przez inne osoby niż docelowy kredytobiorca. Mogą nimi być zstępni, wstępni, rodzeństwo, ojczym, macocha lub teściowie docelowego kredytobiorcy.

2. Dopłat nie stosuje się, jeżeli którakolwiek z osób, o których mowa w ust. 1, jest lub była stroną innej umowy kredytu preferencyjnego w charakterze docelowego kredytobiorcy.

Art. 4.

1. Dopłaty mogą być stosowane, jeżeli docelowy kredytobiorca w dniu zawarcia umowy kredytu preferencyjnego nie jest:

- 1) właścicielem lub współwłaścicielem budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego;
- 2) osobą, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny;
- 3) osobą, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
- 4) najemcą lokalu mieszkalnego.

2. Docelowy kredytobiorca ubiegający się o kredyt preferencyjny równocześnie z zawarciem umowy kredytu preferencyjnego składa pisemne oświadczenie o spełnieniu warunków, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Dopłaty mogą być stosowane również w przypadku, gdy ubiegający się o kredyt preferencyjny docelowy kredytobiorca, który w dniu zawarcia umowy kredytu preferencyjnego jest najemcą lokalu mieszkalnego lub przysługuje mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, równocześnie z zawarciem umowy kredytu preferencyjnego pisemnie zobowiąże się do:

- 1) wypowiedzenia członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, w której przysługuje mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, lub do zrzeczenia się tego prawa,
- 2) rozwiązania umowy najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego

– w terminie sześciu miesięcy od dnia uzyskania własności lokalu mieszkalnego, własności domu jednorodzinnego lub uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, na które został udzielony kredyt preferencyjny, a w przypadku kredytu preferencyjnego udzielonego na budowę domu jednorodzinnego w terminie sześciu miesięcy od dnia, w którym docelowy kredytobiorca może zgodnie z prawem

przystąpić do użytkowania wybudowanego domu jednorodzinnego.

4. W okresie 14 dni od upływu terminu określonego w ust. 3 docelowy kredytobiorca informuje pisemnie instytucję ustawowo upoważnioną do udzielania kredytów o niewykonaniu zobowiązania, o którym mowa w tym przepisie.

5. W przypadku niewykonania zobowiązania, o którym mowa w ust. 3, instytucja ustawowo upoważniona do udzielania kredytów wypowiada umowę kredytu preferencyjnego i wynikającą z tej umowy wierzytelność stawia w stan natychmiastowej wymagalności.

6. W przypadku prawomocnego skazania docelowego kredytobiorcy za przestępstwo określone w art. 297 § 1 lub § 2 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (Dz. U. Nr 88, poz. 553, z późn. zm.) popełnione w związku z udzieleniem kredytu preferencyjnego, instytucja ustawowo upoważniona do udzielania kredytów, po uzyskaniu informacji o prawomocnym skazaniu, wypowiada umowę kredytu preferencyjnego i wynikającą z tej umowy wierzytelność stawia w stan natychmiastowej wymagalności.

Art. 5.

1. Dopłaty mogą być stosowane, jeżeli:

1) kredyt preferencyjny został udzielony na:

- a) zakup będącego w budowie lub istniejącego domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym, stanowiącego odrębną nieruchomość, z wyłączeniem zakupu domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, do którego którejkolwiek z osób, o których mowa w art. 3 ust. 1 i ust. 1a, w dniu zawarcia umowy kredytu preferencyjnego przysługiwał inny tytuł prawny,
- b) zakup spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym lub dom jednorodzinny,
- c) pokrycie kosztów budowy lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym lub domu jednorodzinnego, budowanego przez spółdzielnię mieszkaniową w celu ustanowienia odrębnej własności tego lokalu lub przeniesienia własności domu jednorodzinnego,
- d) wkład budowlany do spółdzielni mieszkaniowej, wnoszony w celu uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, którego przedmiotem jest zasiedlany po raz pierwszy lokal mieszkalny,
- e) budowę domu jednorodzinnego,
- f) nadbudowę, przebudowę lub rozbudowę budynku mieszkalnego lub adaptację budynku lub lokalu o innym przeznaczeniu na cele mieszkalne, w celu uzyskania lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość;

2) powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, o których mowa w pkt 1, nie przekracza odpowiednio 75 m² i 140 m²;

- 3) cena zakupu lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, cena zakupu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, wkład budowlany, koszt budowy domu jednorodzinnego, koszt nadbudowy, przebudowy lub rozbudowy budynku mieszkalnego lub koszt adaptacji budynku lub lokalu o innym przeznaczeniu na cele mieszkalne, na który został udzielony kredyt preferencyjny, nie przekracza kwoty stanowiącej iloczyn powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego i średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych;
 - 4) lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, o których mowa w pkt 1, położone są na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
2. Osoba ubiegająca się o kredyt preferencyjny równocześnie z zawarciem umowy kredytu preferencyjnego z przeznaczeniem na cel określony w ust. 1 pkt 1 lit. a składa pisemne oświadczenie, że nie przysługuje jej tytuł prawny do lokalu, na który ma być udzielony kredyt preferencyjny.
 3. Powierzchnię użytkową domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, o której mowa w ust. 1 pkt 2, a także cenę lub wkład budowlany, o których mowa w ust. 1 pkt 3, przyjmuje się na podstawie umowy o ustanowieniu lub przeniesieniu własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a jeżeli umowa taka nie została zawarta do dnia złożenia wniosku o kredyt preferencyjny – na podstawie odpowiedniej umowy zobowiązującej.
 4. Powierzchnię użytkową domu jednorodzinnego, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 lit. e, lub lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 lit. f, przyjmuje się na podstawie zatwierdzonego projektu budowlanego.
 5. Koszt budowy domu jednorodzinnego, koszt nadbudowy, przebudowy lub rozbudowy budynku mieszkalnego lub koszt adaptacji, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, przyjmuje się na podstawie kosztorysu uwzględniającego koszty budowy wraz z wykonaniem urządzeń budowlanych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane związanych z domem jednorodzinnym.

Art. 6.

1. Kredytu preferencyjnego udziela się w walucie polskiej, a umowa kredytu preferencyjnego nie może uzależniać zmiany wysokości raty kapitałowo-odsetkowej, ani pozostającego do spłaty kredytu od zmiany kursów walut.
2. Kwota kredytu preferencyjnego może zostać powiększona wyłącznie o:
 - 1) pobierane przez instytucję ustawowo upoważnioną do udzielania kredytów jednorazowe i płatne z góry opłaty i prowizje związane z jego udzieleniem – do wysokości 2% kwoty kredytu przed doliczeniem składek, o których mowa w pkt 2;
 - 2) jednorazowe i płatne z góry składki ubezpieczenia kredytu preferencyjnego.

3. W przypadku odroczenia pierwszej spłaty kapitału kredytu preferencyjnego okres odroczenia nie może być dłuższy niż 6 miesięcy, licząc od dnia postawienia do dyspozycji kredytobiorcy ostatniej transzy kredytu preferencyjnego.
4. Spłata kredytu preferencyjnego może następować wyłącznie metodą równych rat kapitałowych (rata malejąca) lub równych rat kapitałowo-odsetkowych (annuitet).
5. Ograniczenia wynikające z ust. 1-4 mają zastosowanie w okresie stosowania dopłat.

Art. 7.

1. W okresie stosowania dopłat odsetki spłacane przez kredytobiorcę są równe kwocie odsetek naliczonych przez instytucję ustawowo upoważnioną do udzielania kredytów w oparciu o stopę procentową pomniejszoną o dopłatę należną za okres naliczenia odsetek.
2. Instytucja ustawowo upoważniona do udzielania kredytów, na wniosek kredytobiorcy, jest obowiązana do poinformowania go o łącznej wysokości zastosowanych dopłat.

Art. 8.

1. Podstawę naliczenia dopłaty stanowi, z zastrzeżeniem ust. 2:
 - 1) pozostająca do spłaty kwota kredytu preferencyjnego – w przypadku lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, którego powierzchnia użytkowa nie przekracza odpowiednio:
 - a) 50 m² - dla lokalu mieszkalnego,
 - b) 70 m² - dla domu jednorodzinnego;
 - 2) część pozostającej do spłaty kwoty kredytu preferencyjnego, stanowiąca równowartość iloczynu tej kwoty oraz wskaźnika równego ilorazowi 50 m² i powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego – w przypadku lokalu mieszkalnego, którego powierzchnia użytkowa przekracza 50 m²;
 - 3) część pozostającej do spłaty kwoty kredytu preferencyjnego, stanowiąca równowartość iloczynu tej kwoty oraz wskaźnika równego ilorazowi 70 m² i powierzchni użytkowej domu jednorodzinnego – w przypadku domu jednorodzinnego, którego powierzchnia użytkowa przekracza 70 m²;
2. Do podstawy naliczenia dopłaty nie wlicza się kwot skapitalizowanych odsetek.
3. Dopłata stanowi równowartość 50% kwoty odsetek naliczonych od podstawy naliczenia dopłaty, według stopy referencyjnej obowiązującej w dniu naliczenia dopłaty.
4. Wskaźnik, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, ustala się z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.

Art. 9.

1. Dopłaty stosuje się przez okres 8 lat od dnia pierwszej spłaty odsetek, o których mowa w art. 7 ust. 1.
2. Dopłata jest przekazywana instytucji ustawowo upoważnionej do udzielania kredytów każdorazowo po

spłaceniu przez kredytobiorcę całości należnej raty kapitałowej oraz odsetek, o których mowa w art. 7 ust. 1.

3. Zaprzestaje się stosowania dopłat w przypadku postawienia wierzytelności wynikającej z umowy kredytu preferencyjnego w stan natychmiastowej wymagalności.

4. Instytucja ustawowo upoważniona do udzielania kredytów wpłaca do Funduszu Dopłat kwotę stanowiącą równowartość zastosowanych dopłat w przypadku postawienia kredytu preferencyjnego w stan natychmiastowej wymagalności ze względu na:

- 1) wykorzystanie kredytu preferencyjnego w części lub w całości niezgodnie z celem, na jaki został udzielony;
- 2) niewykonanie zobowiązania, o którym mowa w art. 4 ust. 3;
- 3) uzyskanie informacji o prawomocnym skazaniu, o którym mowa w art. 4 ust. 6.

5. Wpłata, o której mowa w ust. 4, następuje w terminie 14 dni od dnia zakończenia przez instytucję ustawowo upoważnioną do udzielania kredytów czynności związanych z egzekucją należności z tytułu kapitału kredytu preferencyjnego, odsetek, zastosowanych dopłat oraz kosztów postępowania egzekucyjnego.

6. W przypadku gdy w wyniku postępowania egzekucyjnego, o którym mowa w ust. 5, instytucja ustawowo upoważniona do udzielania kredytów nie odzyskała całości objętych tym postępowaniem należności, kwotę, o której mowa w ust. 4, instytucja ustawowo upoważniona do udzielania kredytów wpłaca w wysokości proporcjonalnej do odzyskanych należności.

Art. 10.

1. Źródłem finansowania dopłat jest Fundusz Dopłat.
2. Kredytów preferencyjnych udzielają instytucje ustawowo upoważnione do udzielania kredytów, które zawarły w tej sprawie umowę z Bankiem Gospodarstwa Krajowego. Umowa określa zasady, tryb i terminy naliczania, przekazywania i rozliczania dopłat, a także zakres i terminy składania przez instytucje ustawowo upoważnione do udzielania kredytów informacji o udzielonych kredytach preferencyjnych.
3. Do zawierania umów, o których mowa w ust. 2, nie mają zastosowania przepisy o zamówieniach publicznych.
4. Jeżeli środki Funduszu Dopłat nie pozwalają na pokrycie należności instytucjom ustawowo upoważnionym do udzielania kredytów z tytułu dopłat, Bank Gospodarstwa Krajowego wypłaci tym instytucjom dopłaty z własnych środków, a minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej zwróci Bankowi Gospodarstwa Krajowego wypłaconą kwotę wraz z odsetkami równymi kosztowi pozyskania przez Bank Gospodarstwa Krajowego tej kwoty.
5. Warunki, tryb oraz termin zwrotu, o którym mowa w ust. 4, określi umowa zawarta między ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, ministrem właściwym do

spraw finansów publicznych i Bankiem Gospodarstwa Krajowego.

Art. 11.

1. Bank Gospodarstwa Krajowego w okresach kwartalnych do końca miesiąca następującego po kwartale informuje ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej oraz ministra właściwego do spraw finansów publicznych o wsparciu udzielonym na podstawie ustawy.
2. Bank Gospodarstwa Krajowego prowadzi rejestr osób, które są lub były stroną umowy kredytu preferencyjnego w charakterze docelowego kredytobiorcy.

Art. 12.

Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw instytucji finansowych określi, w drodze rozporządzenia, ogólne warunki umów, o których mowa w art. 10 ust. 2, a także zakres informacji, o której mowa w art. 11 ust. 1, tak aby zapewnić efektywność wykorzystania środków Funduszu Dopłat, a także umożliwić monitorowanie realizacji ustawy.

Rozdział 3 Zmiany w przepisach obowiązujących i przepisy końcowe

Art. 13.

W ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 14, poz. 176, z późn. zm.) w art. 21 w ust. 1 w pkt 123 kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się pkt 124 w brzmieniu:

„124) dopłaty do oprocentowania kredytów preferencyjnych stosowane na podstawie ustawy z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania (Dz. U. Nr 183, poz. 1354).”.

Art. 14.

W ustawie z dnia 14 grudnia 1994 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2000 r. Nr 9, poz. 131, z późn. zm.) w art. 14 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Nie nalicza się obowiązkowej opłaty rocznej od aktywów Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, Krajowego Funduszu Poręczeń Kredytowych, Funduszu Termomodernizacji, Funduszu Dopłat oraz Krajowego Funduszu Drogowego, utworzonych w Banku Gospodarstwa Krajowego, oraz od środków zgromadzonych na rachunku rezerw poręczeniowych i gwarancyjnych Skarbu Państwa w tym banku.”.

Art. 15.

(utracił moc)

Art. 16.

W ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. Nr 230, poz. 1922 oraz z 2004 r. Nr 19, poz. 177 i Nr 146, poz. 1546) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 5:

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

„1a) dopłaty do oprocentowania kredytów preferencyjnych, o których mowa w ustawie z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania (Dz. U. Nr 183, poz. 1354);”;

b) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Projekt planu finansowego na dany rok jest przekazywany do uzgodnienia organom wymienionym w ust. 5, nie później niż do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego.”;

2) art. 6 otrzymuje brzmienie:

„Art. 6. Po spłacie ostatniego kredytu o stałej stopie procentowej oraz ostatniego kredytu preferencyjnego, o którym mowa w ustawie z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania, środki Funduszu podlegają odprowadzeniu do budżetu państwa.”.

Art. 17.

Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.