

**USTAWA**  
**z dnia 5 grudnia 2002 r.**

Opracowano na  
podstawie: Dz.U.  
2002 r. Nr 230, poz.  
1922.

**o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych  
o stałej stopie procentowej**

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**Art. 1.**

Ustawa określa zasady stosowania dopłat do oprocentowania długoterminowych kredytów o stałej stopie procentowej, udzielanych przez banki na cele związane z budownictwem mieszkaniowym, realizowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, a także źródła finansowania dopłat oraz zasady rozliczeń z tytułu przekazanych bankom dopłat.

**Art. 2.**

Użyte w ustawie określenia oznaczają:

- 1) „budynek mieszkalny” - budynek, w którym łączna powierzchnia wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem lokali mieszkalnych wraz z powierzchnią pomieszczeń do nich przynależnych jest większa od łącznej powierzchni pozostałych lokali i pomieszczeń do nich przynależnych;
- 2) „kredyty o stałej stopie procentowej” - długoterminowe kredyty udzielane na zasadach określonych w ustawie, do oprocentowania których stosowane są dopłaty;
- 3) „stała stopa procentowa” - nominalną roczną stopę oprocentowania kredytu, po jakiej banki udzielają kredytów o stałej stopie procentowej;
- 4) „stopa WIBOR trzymiesięczny” - roczną stopę procentową trzymiesięcznych pożyczek udzielonych w walucie polskiej na warszawskim międzybankowym rynku finansowym, notowaną przez agencję informacyjną, wskazaną w umowie między Bankiem Gospodarstwa Krajowego a bankiem udzielającym kredytu o stałej stopie procentowej;
- 5) „stopa referencyjna” - zmienną stopę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia wysokości dopłat do oprocentowania kredytów o stałej stopie procentowej, równą przeciętnej stopie WIBOR trzymiesięczny, obliczanej jako średnia arytmetyczna notowań w kwartale poprzedzającym dany

kwartał, powiększonej o marżę określoną w umowie między Bankiem Gospodarstwa Krajowego a bankiem udzielającym kredytu o stałej stopie procentowej, wynoszącą nie więcej niż 1,5 punktu procentowego;

- 6) „dopłata” - kwotę stanowiącą różnicę między odsetkami naliczonymi za dany okres według stopy referencyjnej a odsetkami naliczonymi za ten sam okres według stałej stopy procentowej; podstawą naliczania odsetek według obu stóp jest pozostający do spłaty kapitał kredytu.

## **Rozdział 2**

### **Kredyt o stałej stopie procentowej**

#### **Art. 3.**

1. Kredytów o stałej stopie procentowej udzielają banki, które zawarły umowy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, zwane dalej „bankami”.
2. Kredytów o stałej stopie procentowej udziela się:
  - 1) osobom fizycznym na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych przez:
    - a) budowę domu jednorodzinnego,
    - b) 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,
    - c) zakup będącego w budowie lub nowo wybudowanego domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, stanowiącego odrębną nieruchomość, od gminy albo od osoby, która wybudowała ten budynek w ramach wykonywanej działalności gospodarczej,
    - d) pokrycie kosztów budowy lokalu mieszkalnego, budowanego przez spółdzielnię mieszkaniową w celu ustanowienia odrębnej własności tego lokalu,
    - e) wniesienie wkładu do spółdzielni mieszkaniowej w celu uzyskania spółdzielczego prawa do zasiedlanego po raz pierwszy lokalu mieszkalnego- z wyjątkiem inwestycji dokonywanych przez te osoby fizyczne w ramach wykonywanej przez nie działalności gospodarczej;
  - 2) osobom fizycznym, osobom prawnym i wspólnotom mieszkaniowym na remont budynku mieszkalnego, z wyłączeniem remontów niewymagających pozwolenia na budowę oraz remontów lokali w budynkach wielorodzinnych.
3. Kredytów o stałej stopie procentowej nie udziela się na finansowanie przedsięwzięcia inwestycyjnego, na które zaciągnięto kredyt uprawniający do otrzymania premii termomodernizacyjnej na podstawie przepisów ustawy z dnia

18 grudnia 1998 r. o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych (Dz.U. Nr 162, poz. 1121, z późn. zm.)<sup>1)</sup>.

4. Kredytów o stałej stopie procentowej udziela się:
  - 1) na cele określone w ust. 2 pkt 1 - na okres od 20 do 25 lat;
  - 2) na cel określony w ust. 2 pkt 2 - na okres od 15 do 20 lat.
5. Kredyty o stałej stopie procentowej są udzielane i spłacane w walucie polskiej.
6. Prowizje i opłaty związane z udzieleniem kredytu o stałej stopie procentowej nie mogą być doliczone do kwoty kredytu ani z niej potrącone.
7. Kredyt o stałej stopie procentowej jest spłacany w równych ratach kapitałowo-odsetkowych w okresach miesięcznych lub kwartalnych.
8. Bank może odroczyć spłatę rat kapitałowych do czasu postawienia całej kwoty kredytu o stałej stopie procentowej do dyspozycji kredytobiorcy, nie dłużej jednak niż o 24 miesiące od dnia zawarcia umowy kredytu o stałej stopie procentowej.

#### **Art. 4.**

1. Stała stopa procentowa wynosi 7% w stosunku rocznym, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Minister właściwy do spraw finansów publicznych, po zasięgnięciu opinii Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast oraz Banku Gospodarstwa Krajowego, może, w drodze rozporządzenia, zmienić wysokość stałej stopy procentowej, biorąc pod uwagę konkurencyjność stopy procentowej kredytu o stałej stopie procentowej w stosunku do kredytów na cele mieszkaniowe oferowanych na rynku. Stała stopa procentowa nie może być ustalona na poziomie niższym niż 6% w stosunku rocznym.
3. Stała stopa procentowa ustalona na podstawie ust. 2 ma zastosowanie wyłącznie do kredytów o stałej stopie procentowej udzielanych na podstawie umów zawartych po dniu wejścia w życie rozporządzenia, o którym mowa w ust. 2.

### **Rozdział 3**

#### **Fundusz Dopłat**

#### **Art. 5.**

1. W Banku Gospodarstwa Krajowego tworzy się Fundusz Dopłat, zwany dalej „Funduszem”.
2. Środki Funduszu tworzą:
  - 1) nadwyżki, o których mowa w art. 8 ust. 3;
  - 2) zwroty dopłat, o których mowa w art. 9 ust. 3 i art. 10 ust. 2;
  - 3) dochody z tytułu inwestowania przejściowo wolnych środków Funduszu w lokaty bankowe i papiery wartościowe emitowane przez Skarb Państwa lub

---

<sup>1)</sup> Zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2000 r. Nr 48, poz. 550, z 2001 r. Nr 76, poz. 808, Nr 154, poz. 1800 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253.

- Narodowy Bank Polski, bądź poręczane lub gwarantowane przez Skarb Państwa, oraz w listy zastawne;
- 4) środki z budżetu państwa - w wysokości określonej w ustawie budżetowej;
  - 5) inne wpływy.
3. Środki Funduszu przeznacza się na:
- 1) dopłaty;
  - 2) pokrycie kosztów działania Funduszu.
4. Bank Gospodarstwa Krajowego:
- 1) sporządza dla Funduszu odrębny bilans oraz rachunek zysków i strat;
  - 2) wyodrębnia plan finansowy Funduszu w planie finansowym Banku Gospodarstwa Krajowego;
  - 3) przekazuje organom, o których mowa w ust. 5, kwartalne informacje o realizacji planu finansowego Funduszu w terminie do końca miesiąca następującego po danym kwartale.
5. Plan finansowy Funduszu, o którym mowa w ust. 4 pkt 2, jest opracowywany w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw finansów publicznych oraz Prezesem Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.
6. Projekt planu finansowego na dany rok jest przekazywany do uzgodnienia organom wymienionym w ust. 5, nie później niż do dnia 30 listopada roku poprzedzającego.

#### **Art. 6.**

Po spłacie ostatniego kredytu o stałej stopie procentowej, środki Funduszu podlegają odprowadzeniu do budżetu państwa.

#### **Art. 7.**

Bank Gospodarstwa Krajowego jest zwolniony z obowiązku utrzymywania rezerwy obowiązkowej, o której mowa w art. 38 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o Narodowym Banku Polskim (Dz.U. Nr 140, poz. 938, z późn. zm.)<sup>2)</sup>, od środków zgromadzonych na rachunkach Funduszu.

### **Rozdział 4**

#### **Rozliczenia z tytułu dopłat**

#### **Art. 8.**

1. Dopłaty są stosowane, jeżeli stała stopa procentowa jest niższa od stopy referencyjnej.

---

<sup>2)</sup> Zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 1998 r. Nr 160, poz. 1063, z 2000 r. Nr 53, poz. 648, Nr 62, poz. 718 i Nr 119, poz. 1252, z 2001 r. Nr 8, poz. 64, Nr 110, poz. 1189 i Nr 154, poz. 1784 i 1800 oraz z 2002 r. Nr 126, poz. 1070 i Nr 141, poz. 1178.

2. Środki otrzymane przez banki na dopłaty są ewidencjonowane odrębnie dla rachunku każdego kredytobiorcy.
3. Jeżeli w danym miesiącu stopa referencyjna jest niższa od stałej stopy procentowej, środki wpłacone przez kredytobiorcę do banku, w kwocie odpowiadającej nadwyżce odsetek naliczonych za ten miesiąc według stałej stopy procentowej nad odsetkami naliczonymi za ten sam okres według stopy referencyjnej, podlegają przekazaniu do Funduszu.
4. Rozliczenia banków z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, o których mowa w ust. 3, odbywają się w okresach kwartalnych, w terminie do końca miesiąca następującego po danym kwartale.
5. Środki wpłacone przez kredytobiorcę, o których mowa w ust. 3, pomniejszają kwotę dopłat ewidencjonowanych przez bank na rachunku tego kredytobiorcy.

#### **Art. 9.**

1. Dopłaty są przekazywane bankom pod warunkiem terminowej spłaty kredytu o stałej stopie procentowej wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Dopłaty są przekazywane bankom również w okresie odroczenia spłaty rat kapitałowych, o którym mowa w art. 3 ust. 8.
3. W przypadku wystąpienia nieterminowej spłaty kredytu o stałej stopie procentowej bank traci prawo do dopłat do oprocentowania tego kredytu i jest obowiązany zwrócić do Funduszu uzyskane dopłaty pomniejszone o ewentualne nadwyżki, o których mowa w art. 8 ust. 3, w terminie 6 miesięcy od dnia wypowiedzenia umowy kredytu przez bank.
4. Przez nieterminową spłatę kredytu o stałej stopie procentowej spłacanego w okresach miesięcznych lub kwartalnych należy rozumieć brak spłaty raty przez kolejne trzy miesiące.
5. W przypadku wystąpienia nieterminowej spłaty kredytu o stałej stopie procentowej bankowi przysługuje wobec kredytobiorcy roszczenie o zwrot kwoty, zwróconej przez bank do Funduszu, o której mowa w ust. 3.

#### **Art. 10.**

1. Kredytobiorca może spłacić kredyt o stałej stopie procentowej przed upływem okresu, na jaki ten kredyt został udzielony, jeżeli:
  - 1) łączna kwota nadwyżek, o których mowa w art. 8 ust. 3, przekroczy łączną kwotę zastosowanych dopłat lub
  - 2) kredytobiorca spłaci kwotę zastosowanych dopłat, zaewidencjonowanych dla rachunku, o którym mowa w art. 8 ust. 2.
2. W przypadku spłaty przez kredytobiorcę kwoty zastosowanych dopłat, o której mowa w ust. 1 pkt 2, bank niezwłocznie zwraca tę kwotę do Funduszu.
3. Bank niezwłocznie informuje kredytobiorcę o wystąpieniu sytuacji, o której mowa w ust. 1 pkt 1, oraz o przysługującym mu prawie wcześniejszej spłaty.
4. Przepis ust. 1 nie narusza prawa banku do ustalenia własnych opłat i prowizji związanych z wcześniejszą spłatą kredytu.

### **Art. 11.**

1. Bank Gospodarstwa Krajowego zawiera z bankami umowy w sprawie udzielania kredytów o stałej stopie procentowej i rozliczeń finansowych z tytułu dopłat.
2. Do wyboru banków nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 1994 r. o zamówieniach publicznych (Dz.U. z 2002 r. Nr 72, poz. 664, Nr 113, poz. 984 i Nr 197, poz. 1661).
3. Umowy, o których mowa w ust. 1, określają w szczególności tryb i terminy przekazywania bankom przez Bank Gospodarstwa Krajowego środków na dopłaty, a także tryb i terminy przekazywania Bankowi Gospodarstwa Krajowego przez banki nadwyżek, o których mowa w art. 8 ust. 3.
4. Jeżeli środki Funduszu nie pozwalają na pokrycie należności banków z tytułu dopłat, Bank Gospodarstwa Krajowego wypłaci bankom 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.

### **Art. 12.**

1. Bank Gospodarstwa Krajowego sporządza zbiorcze rozliczenie dopłat przekazanych bankom za dany kwartał i przekazuje je Prezesowi Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w terminie do końca miesiąca następującego po danym kwartale.
2. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia, wzór formularza zbiorczego rozliczenia, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając w szczególności dane dotyczące kwot dopłat przekazanych bankom oraz kwot zwrotów nadwyżek, o których mowa w art. 8 ust. 3, a także dane służące obliczeniu tych kwot.

## **Rozdział 5**

### **Zmiany w przepisach obowiązujących i przepisy końcowe**

### **Art. 13.**

W ustawie z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2000 r. Nr 54, poz. 654, z późn. zm.)<sup>3)</sup> w art. 17 w ust. 1 dodaje się pkt 4y w brzmieniu:

„4y) dochody Banku Gospodarstwa Krajowego prowadzącego Fundusz Dopłat, stanowiące równowartość dochodów uzyskanych przez ten Fundusz z tytułów określonych w przepisach regulujących jego tworzenie i funkcjonowanie - w

---

<sup>3)</sup> Zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. Nr 60, poz. 700 i 703, Nr 86, poz. 958, Nr 103, poz. 1100, Nr 117, poz. 1228 i Nr 122, poz. 1315 i 1324, z 2001 r. Nr 106, poz. 1150, Nr 110, poz. 1190 i Nr 125, poz. 1363 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676, Nr 93, poz. 820, Nr 141, poz. 1179, Nr 169, poz. 1384, Nr 199, poz. 1672 i Nr 200, poz. 1684.

części przeznaczony wyłącznie na realizację celów wymienionych w tych przepisach.”.

**Art. 14.**

Kredytów o stałej stopie procentowej udziela się do dnia 31 grudnia 2005 r.

**Art. 15.**

Minister właściwy do spraw Skarbu Państwa dostosuje, w trybie określonym w odrębnych przepisach, statut Banku Gospodarstwa Krajowego do przepisów niniejszej ustawy.

**Art. 16.**

Projekt planu finansowego Funduszu, o którym mowa w art. 5 ust. 4 pkt 2, na rok 2003 przekazywany jest do uzgodnienia organom wymienionym w art. 5 ust. 5 w terminie 30 dni od dnia wejścia ustawy w życie.

**Art. 17.**

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