

**ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW**

z dnia 6 kwietnia 2004 r.

**zmieniające rozporządzenie 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. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070, z późn. zm.<sup>1)</sup>) zarządza się, co następuje:

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27, Nr 16, poz. 167 i Nr 154, poz. 1800, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 153, poz. 1271, Nr 216, poz. 1824 i Nr 240, poz. 2058 oraz z 2003 r. Nr 65, poz. 594.

§ 1. W rozporządzeniu 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 (Dz. U. Nr 62, poz. 719 oraz z 2001 r. Nr 116, poz. 1234 i Nr 154, poz. 1806) wprowadza się następujące zmiany:

1) rozdział 2 otrzymuje brzmienie:

„Rozdział 2

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

§ 3. 1. Kredyt na realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego może być udzielony towarzystwu budownictwa społecznego albo spółdzielni mieszkaniowej, zwanym dalej „wnioskodawcą”.

2. Wnioskodawca ubiegający się o kredyt:

1) składa w Banku Gospodarstwa Krajowego, zwanym dalej „Bankiem”, wniosek wstępny:

a) o kwalifikację do uzyskania promesy udzielenia kredytu, zwanej dalej „promesą”, albo

b) o promesę,

2) po otrzymaniu kwalifikacji do uzyskania promesy na podstawie wniosku wstępnego, o którym mowa w pkt 1 lit. a), składa wniosek o promesę, a po jej uzyskaniu — wniosek o udzielenie kredytu,

3) po uzyskaniu promesy na podstawie wniosku wstępnego, o którym mowa w pkt 1 lit. b), składa wniosek o udzielenie kredytu.

3. Wniosek wstępny może dotyczyć wyłącznie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w przypadku którego:

1) rozpoczęcie budowy ma nastąpić nie później niż w ciągu 2 lat od dnia złożenia wniosku wstępnego,

2) oddanie do użytkowania wszystkich budynków mieszkalnych realizowanych w ramach tego przedsięwzięcia ma nastąpić równocześnie.

§ 4. 1. Wniosek wstępny zawiera:

1) nazwę i siedzibę wnioskodawcy,

2) podstawową informację o aktualnej sytuacji ekonomiczno-finansowej wnioskodawcy,

3) informację o programie działania i zamierzeniach inwestycyjnych na okres 3 lat, licząc od początku roku następującego po roku, w którym został złożony wniosek wstępny,

4) informację o wspólnikach albo akcjonariuszach spółki handlowej lub o członkach spółdzielni osób prawnych,

5) opis przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego wraz z analizą jego celowości i wykonalności, obejmującą informację o zapotrzebowaniu na lokale mieszkalne finansowane z udziałem kredytu z Funduszu w miejscowości, w której planuje się realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, oraz w sąsiednich miejscowościach,

6) określenie przewidywanych kosztów realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego według cen obowiązujących na dzień składania wniosku wstępnego, źródeł jego finansowania oraz proponowanej wysokości pierwszej miesięcznej spłaty raty zadłużenia,

7) określenie proponowanych rodzajów zabezpieczeń spłaty kredytu.

2. Do wniosku wstępnego dołącza się:

1) odpis z Krajowego Rejestru Sądowego, umowę albo statut spółki albo statut spółdzielni,

2) dokumenty potwierdzające sytuację ekonomiczno-finansową wnioskodawcy, w tym:

a) bilans sporządzony na dzień kończący poprzedni rok obrotowy wraz z opinią biegłego rewidenta, bilans sporządzony na dzień 30 czerwca roku, w którym jest składany wniosek wstępny, jeżeli wnioskodawca działał w tym okresie, oraz prognozę bilansów na dni kończące 3 następne lata obrotowe,

b) rachunek zysków i strat za rok poprzedni, rachunek zysków i strat za pierwsze półrocze roku, w którym jest składany wniosek wstępny, jeżeli wnioskodawca działał w tym okresie, oraz prognozę rachunków zysków i strat za 3 następne lata,

c) informacje pozwalające na analizę dotychczasowej i planowanej polityki czynszowej oraz polityki egzekwowania terminowej zapłaty należności czynszowych,

d) informacje pozwalające na analizę dotychczasowej i planowanej polityki finansowania aktywów trwałych kapitałem własnym i zobowiązaniami długoterminowymi, jeżeli wnioskodawcą jest spółka handlowa, albo funduszami własnymi i zobowiązaniami długoterminowymi, jeżeli wnioskodawcą jest spółdzielnia,

e) informacje pozwalające na analizę zdolności do obsługi zobowiązań,

- f) informację z banku lub banków, prowadzących rachunki wnioskodawcy, o wysokości obrotów w ciągu ostatnich 3 miesięcy, aktualnym stanie środków, o istniejących zobowiązaniach wobec tych banków, w tym przeterminowanych,
- 3) zaświadczenie właściwego naczelnika urzędu skarbowego oraz właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o niezaleganiu przez wnioskodawcę z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne, a w przypadku gdy wnioskodawca uzyskał decyzję o umorzeniu, odroczeniu płatności, rozłożeniu na raty zaległych płatności albo wstrzymaniu w całości wykonania decyzji naczelnika urzędu skarbowego — odpowiednią decyzję naczelnika urzędu skarbowego,
- 4) kalkulację planowanych składników czynszu lub innych opłat za używanie lokalu mieszkalnego oraz opłat niezależnych od wnioskodawcy uiszczanych za jego pośrednictwem, jak również przewidywanych dochodów z działalności prowadzonej przez wnioskodawcę.
3. Do wniosku wstępnego o kwalifikację do uzyskania promesy należy dodatkowo załączyć koncepcję architektoniczno-budowlaną przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego wraz z opisami i szkicami, zawierającą:
- 1) informację o położeniu i stanie prawnym nieruchomości oraz o projektowanym zagospodarowaniu działki lub terenu, w tym dane dotyczące urządzeń związanych z budynkami oraz sieci uzbrojenia terenu, z podaniem podstawowych wymiarów i odległości,
- 2) informację o możliwości uzbrojenia działki lub przyłączenia budynków do zewnętrznej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz ciepłej bądź o korzystaniu z indywidualnych źródeł ciepła,
- 3) informację o podstawowych rozwiązaniach architektoniczno-budowlanych, określających formę, konstrukcję i funkcje budynku, w tym informację o jego części obejmującej lokale użytkowe oraz zestawienie liczby i powierzchni lokali mieszkalnych, a w przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynku lub jego części na cele mieszkalne — także ekspertyzę aktualnego stanu technicznego budynku,
- 4) informację o zastosowanych w budynku rozwiązaniach konstrukcyjno-materiałowych jego podstawowych elementów,
- w szczególności przegród zewnętrznych, okien, z podaniem ich właściwości termicznych,
- 5) dane dotyczące instalacji grzewczych i sanitarnych oraz wyposażenia technicznego budynku,
- 6) 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 warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Polskich Normach oraz rozporządzeniu,
- 7) informację o wysokości szacunkowego kosztu budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, według cen obowiązujących na dzień składania wniosku wstępnego,
- 8) informację o sposobie dostosowania budowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego lokalu lub lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych — jeżeli wnioskodawca zamierza wybudować taki lokal lub lokale.
4. Do wniosku wstępnego o promesę należy dodatkowo załączyć:
- 1) projekt budowlany spełniający wymogi określone w art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. — Prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 oraz z 2004 r. Nr 6, poz. 41) oraz informacje wymienione w ust. 3, których nie zawiera projekt budowlany,
- 2) odpis z księgi wieczystej albo inny dokument potwierdzający prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, w przypadku braku księgi wieczystej,
- 3) ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę,
- 4) oświadczenie wnioskodawcy o kwocie zadłużenia wobec innych podmiotów, potwierdzone przez te podmioty.
5. Do przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych polegających na zakupie nieruchomości wraz z budynkiem i zmianie sposobu użytkowania tego budynku lub jego części na cele mieszkalne albo zakupie nieruchomości wraz z inwestycją będącą w trakcie realizacji i dokończeniu tej inwestycji nie stosuje się ust. 4 pkt 2.
6. Do wniosku wstępnego, dotyczącego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, realizowanego dla osób zamieszkujących uprzednio w budynkach lub lokalach zniszczonych w wyniku powodzi, huraganu lub osuwiska ziemnego, dołącza się ponadto:

- 1) zobowiązanie wnioskodawcy do udostępnienia co najmniej połowy lokali wybudowanych w ramach tego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego osobom wskazanym przez organ wykonawczy gminy, na której terenie znajdowały się zniszczone budynki lub lokale,
- 2) poświadczoną przez organ wykonawczy 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 oraz z 2001 r. Nr 84, poz. 907),
- 3) umowę albo statut spółki handlowej albo statut spółdzielni lub wyciąg z jednego z tych dokumentów, umożliwiający stwierdzenie, że nie zawierają one postanowień uniemożliwiających udostępnienie 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.

7. Opinię biegłego rewidenta, o której mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a), należy dołączyć do wniosku wstępnego niezależnie od spełnienia warunków określonych w art. 64 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2002 r. Nr 76, poz. 694, z późn. zm.<sup>2)</sup>).

- § 5. 1. Wnioski wstępne składa się w Banku co roku w terminie od dnia 1 sierpnia do dnia 30 września.
2. Bank, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku wstępnego, sprawdza, czy spełnia on wymagania określone w § 4.
  3. Wniosek wstępny spełniający wymagania, o których mowa w § 4, podlega rejestracji.
  4. Jeżeli wniosek wstępny nie spełnia wymagań określonych w § 4, Bank wzywa wnio-

skodawcę do uzupełnienia dokumentacji, wskazując te wymagania, których wniosek nie spełnia, oraz wyznacza termin na uzupełnienie wniosku, nie dłuższy niż 30 dni od dnia doręczenia wezwania, nie później jednak niż do dnia 15 października roku, w którym złożono wniosek wstępny.

5. Bank zwraca bez rozpatrzenia wnioski wstępne złożone z naruszeniem terminu, o którym mowa w ust. 1, oraz nieuzupełnione w terminie, o którym mowa w ust. 4.

§ 6. 1. Wnioskodawca, którego wniosek wstępny został zarejestrowany, podlega ocenie wiarygodności kredytowej, obejmującej ocenę:

- 1) sytuacji ekonomiczno-finansowej, z uwzględnieniem polityki finansowania aktywów trwałych kapitałem własnym i zobowiązaniami długoterminowymi lub funduszami własnymi i zobowiązaniami długoterminowymi, polityki czynszowej oraz polityki egzekwowania terminowej zapłaty należności czynszowych,
  - 2) zdolności do obsługi zadłużenia, z uwzględnieniem wszystkich wniosków złożonych przez wnioskodawcę w Banku,
  - 3) wypełniania przez wnioskodawcę warunków zawartych umów kredytu.
2. Negatywna ocena wiarygodności kredytowej wnioskodawcy stanowi przesłankę do odmowy udzielenia promesy albo kwalifikacji do uzyskania promesy w stosunku do wszystkich wniosków wstępnych złożonych przez wnioskodawcę.
  3. W przypadku gdy negatywna ocena wiarygodności kredytowej wynika wyłącznie z analizy wskaźnika zaległości czynszowych, a wnioskodawca złożył więcej niż jeden wniosek wstępny, Bank, w porozumieniu z wnioskodawcą, może określić, które wnioski będą przedmiotem dalszej oceny i jakie warunki muszą zostać spełnione przez wnioskodawcę, aby wniosek podlegał dalszej ocenie.
  4. Oceny wiarygodności kredytowej wnioskodawców Bank dokonuje do dnia 15 grudnia roku, w którym zostały złożone wnioski wstępne. Informację o negatywnej ocenie wiarygodności kredytowej Bank przekazuje wnioskodawcy na piśmie wraz z uzasadnieniem, w terminie 14 dni od dnia dokonania oceny. Listę wnioskodawców, którzy uzyskali negatywną ocenę wiarygodności kredytowej, Bank przekazuje do wiadomości ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.

5. Wnioski wstępne, w stosunku do których Bank nie odmówił udzielenia promesy lub kwalifikacji do uzyskania promesy w wyniku negatywnej oceny wiarygodności kredy-

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2003 r. Nr 60, poz. 535, Nr 124, poz. 1152, Nr 139, poz. 1324 i Nr 229, poz. 2276.

- towej wnioskodawcy, podlegają dalszej ocenie przez Bank według kryteriów oceny wniosków wstępnych, określonych w załączniku nr 1 do rozporządzenia, zwanej dalej „oceną punktową”.
6. Wnioski wstępne, o których mowa w § 4 ust. 6, nie podlegają ocenie punktowej.
  7. W terminie do dnia 31 grudnia roku, w którym zostały złożone wnioski wstępne, Bank podaje do publicznej wiadomości informację o wynikach oceny punktowej, zamieszczając ją na stronie internetowej Banku oraz w dzienniku o zasięgu ogólnopolskim.
  8. Bank, w granicach kwot przeznaczonych na kredytowanie przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych określonych w planie finansowym Funduszu, udziela promesy albo kwalifikuje do uzyskania promesy udzielenia kredytu na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych:
    - 1) objętych wnioskami wstępnymi dotyczącymi przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, o których mowa w § 4 ust. 6, a następnie
    - 2) objętych wnioskami wstępnymi, które uzyskały najwyższe oceny punktowe, w stosunku do pozostałych wniosków wstępnych.
  9. Bank kierując się wynikami oceny punktowej, kwalifikuje, w ustalonej kolejności, część wniosków wstępnych niewymienionych w ust. 8 jako oczekujące.
  10. Jeżeli nie dojdzie do zawarcia umowy kredytu na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane objęte uprzednio udzielonymi kwalifikacjami albo promesami lub gdy Fundusz pozyska dodatkowe środki na kredytowanie przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, Bank, w kolejności wniosków oczekujących, udziela promesy albo kwalifikuje do uzyskania promesy.
  11. W przypadku niezakwalifikowania wniosku wstępnego jako oczekującego Bank odmawia wnioskodawcy promesy albo kwalifikacji do uzyskania promesy.
  12. Bank podejmuje decyzje, o których mowa w ust. 8, 9 i 11, w terminie do 60 dni od dnia zatwierdzenia planu finansowego Funduszu przez radę nadzorczą Banku, i zawiadamia o nich wnioskodawców, w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia ich powzięcia.
  13. Wnioskodawcy, którzy otrzymali kwalifikację do uzyskania promesy, składają w Banku, w terminie określonym przez Bank, nie dłuższym niż 4 miesiące, wniosek o promesę, wraz z projektem budowlanym, spełniającym wymogi określone w art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. — Prawo budowlane, dokumentami, o których mowa w § 4 ust. 4 pkt 2—4, oraz, w zakresie określonym przez Bank, zaktualizowane informacje i dokumenty, o których mowa w § 4 ust. 1—3. W przypadkach niezawinionej przez wnioskodawcę długotrwałości procedury zamówień publicznych lub procedur uzyskiwania zgód i pozwoleń administracyjnych, Bank może przedłużyć wnioskodawcy, na jego wniosek, pierwotny termin złożenia wniosku o promesę, nie dłużej jednak niż o 3 miesiące.
  14. Wniosek o promesę złożony po upływie terminu, o którym mowa w ust. 13, albo w dniu upływu tego terminu, niespełniający wymagań, o których mowa w ust. 13, podlega zwrotowi.
  15. Bank w terminie 30 dni od złożenia przez wnioskodawcę wniosku o promesę na podstawie wcześniejszej kwalifikacji do uzyskania promesy podejmuje w tej sprawie decyzję i zawiadamia o niej wnioskodawcę.
  16. Bank, zawiadamiając o udzieleniu promesy, wyznacza wnioskodawcy termin złożenia wniosku o udzielenie kredytu, nie dłuższy niż 4 miesiące, określa wartość wymaganego zabezpieczenia kredytu oraz wskazuje dokumenty niezbędne do rozpatrzenia wniosku o udzielenie kredytu, o których mowa w § 7 ust. 1, a także informuje o ewentualnych dodatkowych wymaganiach, o których mowa w ust. 17. W przypadkach niezawinionej przez wnioskodawcę długotrwałości procesu wyłaniania wykonawcy robót budowlanych Bank może przedłużyć wnioskodawcy, na jego wniosek, pierwotny termin złożenia wniosku o udzielenie kredytu, nie dłużej jednak niż o 3 miesiące.
  17. Bank może żądać spełnienia przez wnioskodawcę dodatkowych wymagań, w szczególności związanych z innymi od obowiązujących procedurami wyboru wykonawcy zamówienia na usługi, dostawy lub roboty budowlane, jeżeli wynikają one z warunków pozyskania przez Bank środków na finansowanie kredytu.
  18. Wnioski wstępne zakwalifikowane jako oczekujące podlegają zwrotowi wnioskodawcy, jeżeli do dnia 31 sierpnia roku następującego po roku, w którym zostały złożone wnioski wstępne, Bank nie udzieli na ich podstawie promesy lub kwalifikacji do uzyskania promesy.
- § 7. 1. Do wniosku o udzielenie kredytu dołącza się:
- 1) dokumenty potwierdzające wysokość kosztów realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego,
  - 2) informację na temat planowanej wysokości czynszów lub innych opłat za uży-

- wanie lokalu mieszkalnego i innych dochodów wnioskodawcy, zapewniających pełne pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynku oraz spłatę kredytu zaciągniętego na jego budowę,
- 3) propozycje zabezpieczenia spłaty kredytu,
  - 4) zaświadczenie właściwego naczelnika urzędu skarbowego oraz właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o niezaleganiu przez wnioskodawcę z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne, a w przypadku gdy wnioskodawca uzyskał decyzję o umorzeniu, odroczeniu płatności, rozłożeniu na raty zaległych płatności albo wstrzymaniu w całości wykonania decyzji naczelnika urzędu skarbowego — odpowiednią decyzją naczelnika urzędu skarbowego,
  - 5) odpis z Krajowego Rejestru Sądowego, umowę albo statut spółki albo statut spółdzielni,
  - 6) dokumenty potwierdzające sytuację ekonomiczno-finansową, w tym:
    - a) bilans sporządzony na dzień kończący poprzedni rok obrotowy wraz z opinią biegłego rewidenta, bilans sporządzony na dzień 30 czerwca roku składania wniosku o udzielenie kredytu i prognozę bilansów na dni kończące 2 następne lata obrotowe,
    - b) rachunek zysków i strat za rok poprzedni, rachunek zysków i strat za pierwsze półrocze roku składania wniosku o udzielenie kredytu i prognozę rachunków zysków i strat za 2 następne lata,
    - c) informacje pozwalające na analizę dotychczasowej i planowanej polityki czynszowej oraz polityki egzekwowania terminowej zapłaty należności czynszowych,
    - d) informacje pozwalające na analizę dotychczasowej i planowanej polityki finansowania aktywów trwałych kapitałem własnym i zobowiązaniami długoterminowymi, jeżeli wnioskodawcą jest spółka handlowa, lub funduszami własnymi i zobowiązaniami długoterminowymi, jeżeli wnioskodawcą jest spółdzielnia,
    - e) informacje pozwalające na analizę zdolności do obsługi zobowiązań,
    - f) informację z banku lub banków, prowadzących rachunki wnioskodawcy, o wysokości obrotów w ciągu ostatnich 3 miesięcy, aktualnym stanie środków, o istniejących zobowiązaniach wobec tych banków, w tym przeterminowanych,
  - 7) porozumienia wnioskodawcy z gminami o przeznaczeniu budowanych lokali na potrzeby osób, o których mowa w § 4 ust. 6, w przypadku gdy wniosek dotyczy lokali dla tych osób,
  - 8) listę kandydatów na lokatorów co najmniej 80 % lokali mieszkalnych finansowanych z udziałem kredytu oraz listę podmiotów deklarujących chęć nabycia praw do pozostałych lokali,
  - 9) w przypadku przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych polegających na zakupie nieruchomości wraz z budynkiem i zmianie sposobu użytkowania tego budynku lub jego części na cele mieszkalne albo zakupie nieruchomości wraz z inwestycją będącą w trakcie realizacji i dokończeniu tej inwestycji — odpis z księgi wieczystej albo inny dokument potwierdzający prawo własności nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej.
2. Opinię biegłego rewidenta, o której mowa w ust. 1 pkt 5 lit. a), należy dołączyć do wniosku o udzielenie kredytu niezależnie od spełnienia warunków określonych w art. 64 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.
- § 8. 1. Wniosek o udzielenie kredytu złożony w Banku, w terminie określonym w § 6 ust. 16, spełniający wymagania określone w § 7, podlega rejestracji w terminie 14 dni od dnia jego złożenia w Banku.
2. Jeżeli wniosek nie spełnia wymagań określonych w § 7, Bank wzywa wnioskodawcę do uzupełnienia dokumentacji, wskazując wymagania, których wniosek nie spełnia, oraz wyznacza termin, nie dłuższy niż 21 dni, na jego uzupełnienie.
  3. Bank zwraca bez rozpatrzenia wnioski złożone po upływie terminu, o którym mowa w § 6 ust. 16, albo nieuzupełnione w terminie, o którym mowa w ust. 2.
  4. Wniosek o udzielenie kredytu podlega ocenie przez Bank w zakresie:
    - 1) potwierdzenia wiarygodności kredytowej wnioskodawcy,
    - 2) zdolności do spłaty kredytu w terminie nie dłuższym niż określony w § 12 ust. 3,
    - 3) kosztu budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, który dla żadnego z budynków objętych przedsięwzięciem inwestycyjno-budowlanym nie może przekraczać wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 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 na obszarze, na którym jest realizowane

przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane; w przypadkach związanych z wyjątkowymi utrudnieniami i ograniczeniami dla prowadzenia przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w tym ograniczeniami wynikającymi z ochrony zabytków, Bank może dopuścić nieznacznie wyższy koszt budowy,

4) spełnienia warunków udzielenia kredytu, o których mowa w ustawie i w rozporządzeniu.

§ 9. 1. W terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od dnia rejestracji wniosku o udzielenie kredytu, na podstawie oceny, o której mowa w § 8 ust. 4, Bank przyznaje kredyt bądź odmawia jego udzielenia, zawiadamiając o tym niezwłocznie wnioskodawcę. Zawiadomienie o odmowie udzielenia kredytu zawiera uzasadnienie.

2. Bank może odmówić udzielenia kredytu w przypadku, gdy informacje podane przez wnioskodawcę we wniosku wstępnym, wniosku o promesę lub wniosku o udzielenie kredytu okazały się fałszywe lub parametry przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego zadeklarowane we wniosku wstępnym nie zostały, z winy wnioskodawcy, dotrzymane.

3. Kredyt może być udzielony jedynie na realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, którego:

1) realizacja nie została rozpoczęta przed dniem zawiadomienia wnioskodawcy o udzieleniu promesy na to przedsięwzięcie,

2) wykonawcy zamówienia na usługi, dostawy i roboty budowlane zostali wyłonieni zgodnie z wymaganiami Banku wynikającymi z dodatkowych warunków, o których mowa w § 6 ust. 17.

4. Przez rozpoczęcie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego rozumie się:

1) podjęcie robót ziemnych w formie wykopów do posadowienia budynku — w przypadku przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego polegającego na budowie,

2) podjęcie robót budowlanych — w przypadku przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego polegającego na przebudowie, nadbudowie, rozbudowie, zmianie sposobu użytkowania lub dokończeniu inwestycji będącej w trakcie realizacji, z wyjątkiem przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, o którym mowa w pkt 3,

3) zakup nieruchomości — w przypadku przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego polegającego na zakupie nieruchomości wraz z budynkiem i zmianie sposobu użytkowania tego budynku na cele

mieszkalne albo zakupie nieruchomości wraz z inwestycją będącą w trakcie realizacji i dokończeniu tej inwestycji.

5. Zawiadamiając o przyznaniu kredytu, Bank określa termin zawarcia umowy kredytu, nie dłuższy niż 2 miesiące, oraz wykaz dokumentów niezbędnych do jej zawarcia.

§ 10. 1. Okres wypłaty kredytu nie może być dłuższy niż 24 miesiące, licząc od dnia zawarcia umowy kredytu.

2. Kredyt jest uruchamiany po udokumentowaniu zaangażowania środków własnych kredytobiorcy, w wysokości co najmniej 25 % planowanego kosztu realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego oraz po ustanowieniu zabezpieczenia spłaty kredytu.

§ 11. 1. Stopa oprocentowania kredytu udzielonego na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych jest zmienna, ustalana w stosunku rocznym jako stopa efektywna w wysokości 50 % stopy redyskontowej weksli przyjmowanych do redyskonta przez Narodowy Bank Polski, jednak nie niższa niż 3,5 % w stosunku rocznym.

2. Bank może zażądać zwrotu kredytu lub jego części w przypadku wykorzystania kredytu lub jego części niezgodnie z celem, na który kredyt został udzielony, lub zmiany przeznaczenia lokali wybudowanych przy udziale kredytu ze środków Funduszu, określając termin spłat i wysokość odsetek.

§ 12. 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 0,30 % do 0,38 % kwoty udzielonego kredytu, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Kwotę pierwszej miesięcznej spłaty zadłużenia oraz kwotę kredytu ustala się w wysokości umożliwiającej spłatę zadłużenia kredytowego w okresie nieprzekraczającym 35 lat. Do okresu tego wlicza się okres odroczenia spłaty kredytu.

4. Kwoty kolejnych miesięcznych spłat zadłużenia w pozostałym okresie spłaty podlegają, w okresach kwartalnych, zwiększeniu o kwartalny wzrost cen produkcji budowlano-montażowej, ustalony na podstawie ostatnio ogłoszonej zmiany cen produkcji budowlano-montażowej w stosunku do kwartału poprzedniego. Jeżeli ogłoszona zmiana cen wskazuje na wzrost cen niższy od 0,3 % lub spadek cen, to kolejna spłata jest powiększana o 0,3 %.

5. Kredytobiorca może wносить spłaty wyższe od ustalonych w umowie kredytu.
6. Kwartalną zmianę cen, o której mowa w ust. 4, Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza w Dzienniku Urzędowym Głównego Urzędu Statystycznego w terminie 50 dni po ostatnim dniu kwartału.
7. Bank przeznaczają środki wnoszone przez kredytobiorcę w pierwszej kolejności na spłatę odsetek, a następnie na spłatę kredytu.
8. Odsetki naliczone za okres odroczenia spłaty kredytu oraz odsetki przekraczające kwoty spłat, o których mowa w ust. 2 i 4, dopisuje się do stanu zadłużenia kredytobiorcy na ostatni dzień każdego miesiąca.”;

2) w § 12e dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Kredyt jest uruchamiany po udokumentowaniu zaangażowania środków własnych kredytobiorcy, w wysokości co najmniej 25 % planowanego kosztu realizacji komunalnej infrastruktury technicznej, oraz po ustanowieniu zabezpieczenia spłaty kredytu.”;

3) § 12f otrzymuje brzmienie:

„§ 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 3,5 % w stosunku rocznym.”;

4) załącznik nr 1 do rozporządzenia otrzymuje brzmienie określone w załączniku do niniejszego rozporządzenia.

§ 2. Do udzielania i spłaty kredytów, które będą udzielone po dniu wejścia w życie niniejszego rozporządzenia, na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane objęte wnioskami wstępnymi złożonymi do dnia 30 września 2002 r., stosuje się przepisy dotychczasowe, z wyjątkiem § 10 i § 11 ust. 2 zdanie drugie, a także przepisy § 11 oraz § 12 ust. 4 rozporządzenia, o którym mowa w § 1, w brzmieniu nadanym niniejszym rozporządzeniem.

§ 3. 1. Do wniosków wstępnych, złożonych od dnia 30 czerwca 2003 r. do dnia 30 września 2003 r., stosuje się przepisy rozporządzenia, o którym mowa w § 1, w brzmieniu nadanym niniejszym rozporządzeniem, z wyjątkiem § 3 ust. 3 oraz § 12 ust. 2.

2. Kwotę pierwszej miesięcznej spłaty zadłużenia z tytułu kredytów, które będą udzielone na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane, objęte wnioskami wstępnymi, o których mowa w ust. 1, ustala się w wysokości od 0,24 % do 0,38 % kwoty udzielonego kredytu.

§ 4. 1. Wnioski wstępne złożone w terminie od dnia 30 czerwca 2003 r. do dnia 30 września 2003 r. stają się wnioskami wstępnymi o kwalifikację do uzy-

skania promesy, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 1 lit. a rozporządzenia, o którym mowa w § 1, w brzmieniu nadanym niniejszym rozporządzeniem.

2. Kwalifikacje do ubiegania się o udzielenie kredytu na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane objęte wnioskami wstępnymi złożonymi w terminie od dnia 30 czerwca 2003 r. do dnia 30 września 2003 r., dokonane przez Bank na podstawie § 5a ust. 5 pkt 1 lub pkt 2 rozporządzenia, o którym mowa w § 1, w brzmieniu dotychczasowym, stają się kwalifikacjami do uzyskania promesy, o których mowa w § 6 ust. 8 rozporządzenia, o którym mowa w § 1, w brzmieniu nadanym niniejszym rozporządzeniem.

3. Wnioski wstępne złożone w terminie od dnia 30 czerwca 2003 r. do dnia 30 września 2003 r. przez wnioskodawców, których Bank zaliczył do grupy wnioskodawców oczekujących na podstawie § 5a ust. 5 pkt 3 rozporządzenia, o którym mowa w § 1, w brzmieniu dotychczasowym, stają się wnioskami oczekującymi, o których mowa w § 6 ust. 9 rozporządzenia, o którym mowa w § 1, w brzmieniu nadanym niniejszym rozporządzeniem.

4. Na podstawie wniosków wstępnych, o których mowa w ust. 1, których ocena punktowa wskazuje, że zostaną one zakwalifikowane do uzyskania promesy, Bank może udzielić promesy wnioskodawcom, jeżeli w terminie wyznaczonym przez Bank złożą dokumenty określone w § 4 ust. 4 rozporządzenia, o którym mowa w § 1, w brzmieniu nadanym niniejszym rozporządzeniem.

5. Bank decyduje o uprawnieniu do ubiegania się o udzielenie promesy na podstawie wniosków wstępnych, o których mowa w ust. 1, zgodnie z planem finansowym Funduszu zatwierdzonym przez radę nadzorczą Banku, i indywidualnie powiadamia o tym uprawnionych wnioskodawców.

6. Przepis § 6 ust. 12 rozporządzenia, o którym mowa w § 1, w brzmieniu nadanym niniejszym rozporządzeniem stosuje się odpowiednio.

§ 5. 1. Do spłaty kredytów, udzielonych przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia, stosuje się § 10 i 11 rozporządzenia, o którym mowa w § 1, w brzmieniu dotychczasowym.

2. Bank i kredytobiorca mogą w drodze umowy zmieniającej umowę kredytu, zwanej dalej „umową zmieniającą”, ustalić, że do spłaty kredytów, o których mowa w ust. 1, stosuje się § 11 ust. 1 i § 12 ust. 4 rozporządzenia, o którym mowa w § 1, w brzmieniu nadanym niniejszym rozporządzeniem, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.

3. Dla kredytów, o których mowa w ust. 1, dla których pierwsza miesięczna spłata zadłużenia z tytułu kredytu przypada po dniu zawarcia umowy zmieniającej, kwotę pierwszej spłaty można ustalić w umowie zmieniającej w wysokości umożliwiającej skrócenie przewidywanego okresu spłaty, nie mniejszej niż 0,24 % i nie większej niż 0,38 % kwoty udzielonego kredytu.

4. Dla kredytów, o których mowa w ust. 1, dla których pierwsza miesięczna spłata zadłużenia z tytułu kre-



dytu przypadła przed dniem zawarcia umowy zmieniającej, kwotę miesięcznej spłaty, przypadającej po dniu zawarcia umowy zmieniającej, ustala się w tej umowie w wysokości umożliwiającej skrócenie przewidywanego okresu spłaty, nie mniejszej niż 0,24 % i nie większej niż 0,38 % zadłużenia z tytułu kredytu, istniejącego w dniu zawarcia umowy zmieniającej. Kwoty kolejnych miesięcznych spłat zadłużenia w pozostałym okresie spłaty podlegają zwiększeniu zgodnie z § 12 ust. 4 rozporządzenia, o którym mowa w § 1, w brzmieniu nadanym niniejszym rozporządzeniem.

§ 6. 1. W stosunku do wniosków wstępnych złożonych w Banku w terminie od dnia 30 czerwca 2003 r. do dnia 30 września 2003 r. Bank dokonuje oceny wiarygodności kredytowej, o której mowa w § 6 ust. 1—3 rozporządzenia, o którym mowa w § 1, w brzmieniu

nadanym niniejszym rozporządzeniem, przed podjęciem decyzji, o których mowa w § 6 ust. 8 rozporządzenia, o którym mowa w § 1, w brzmieniu nadanym niniejszym rozporządzeniem.

2. Negatywna ocena wiarygodności kredytowej wnioskodawcy, niezależnie od uzyskanej oceny, o której mowa w § 5a ust. 1 lub 4 rozporządzenia, o którym mowa w § 1, w brzmieniu dotychczasowym, stanowi przesłankę do odmowy udzielenia promesy, odmowy kwalifikacji do uzyskania promesy albo do odmowy zakwalifikowania wniosku wstępnego jako oczekującego.

§ 7. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 7 dni od dnia ogłoszenia.

Prezes Rady Ministrów: *L. Miller*

Załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 6 kwietnia 2004 r. (poz. 803)

### KRYTERIA OCENY PUNKTOWEJ WNIOSKÓW WSTĘPNYCH<sup>1)</sup>

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

Lp.	Nazwa kryterium	Definicja (i norma) kryterium	Ocena (w punktach)
1	2	3	4
I.1	Działania na rzecz integracji osób niepełnosprawnych	Wnioskodawca jest stroną porozumienia z gminą lub organizacją działającą na rzecz osób niepełnosprawnych, w którym wnioskodawca zobowiązuje się do wynajęcia wskazanej przez gminę lub taką organizację osobie niepełnosprawnej mieszkania dostosowanego do jej potrzeb, wybudowanego ze środków kredytu	10,00
I.2	Wskaźnik powierzchniowy budynku	Stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni całkowitej netto budynku jest wyższy niż 0,70	10,00
I.3	Wielkość przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego	Przedsięwzięcie obejmuje co najmniej 20 lokali mieszkalnych finansowanych z udziałem kredytu ze środków Funduszu	10,00
I.4	Struktura własności budynku	Powierzchnia lokali mieszkalnych finansowanych z udziałem kredytu ze środków Funduszu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do tych lokali oraz powierzchnią lokali użytkowych i pomieszczeń im przynależnych, jeżeli stanowiąc będą własność wnioskodawcy, finansowaną ze środków wnioskodawcy i przeznaczoną na wynajem, stanowi 100 % powierzchni inwestycji	10,00
I.5	Koszty budowy	Stosunek kosztu całkowitego przedsięwzięcia finansowanego ze środków Funduszu (w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych finansowanych ze środków Funduszu) do wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, obowiązującego na obszarze, na którym zlokalizowane będzie przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane (x w %, 0 pkt, jeżeli x jest równy bądź wyższy od 100 %)	$\frac{(x - 100\%)}{(80\% - 100\%)} * 20$

<sup>1)</sup> Ocenę wyrażoną w punktach oraz wskaźniki wykorzystywane do jej obliczenia zaokrągla się do dwóch miejsc po przecinku.

## II. Polityka w zakresie rozwoju lokalnego i regionalnego

Lp.	Nazwa kryterium	Definicja (i norma) kryterium	Ocena (w punktach)
1	2	3	4
II.1	Deficyt mieszkań w gminie	Wskaźnik liczby lokali mieszkalnych w gminie w przeliczeniu na 1000 mieszkańców jest niższy od średniej wartości wskaźnika dla danej kategorii wielkościowej gmin wg danych GUS — stan na koniec roku poprzedzającego rok składania wniosku <sup>2)</sup>	5,00
II.2	Udział mieszkaniowego zasobu gminy <sup>3)</sup> oraz mieszkań w zasobach товариств budownictwa społecznego, współfinansowanych przez Fundusz, w zasobach mieszkaniowych w gminie ogółem	Wskaźnik udziału czynszowych zasobów komunalnych i zasobów товариств budownictwa społecznego, współfinansowanych przez Fundusz, w gminie jest niższy od średniej wartości wskaźnika dla danej kategorii wielkościowej gmin według danych GUS — stan na koniec roku poprzedzającego rok składania wniosku	10,00
II.3	Zapotrzebowanie na mieszkania finansowane z udziałem środków Funduszu	Istnieje ryzyko pojawienia się pustostanów w lokalach mieszkalnych finansowanych z udziałem kredytu ze środków Funduszu w gminie, na terenie której planowane jest przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane, oceniane na podstawie opinii eksperckiej <sup>4)</sup>	Jeżeli ryzyko jest niskie 20,00, jeżeli ryzyko jest średnie 10,00, jeżeli wysokie 0,00
II.4	Modernizacja istniejących budynków	Przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane polega na adaptacji lub przebudowie istniejących budynków	10,00
II.5	Sposób kwalifikacji najemców mieszkań	Wnioskodawca dopuszcza wynajmowanie mieszkań najemcom spoza gminy, co potwierdzone jest brakiem ograniczeń w statucie lub umowie spółki lub w regulaminie wynajmowania mieszkań	5,00

<sup>2)</sup> Uwzględnia się następujące kategorie wielkości gmin: do 10,0 tys. mieszkańców, od 10,0 do 49,9 tys., od 50,0 do 199,9 tys., powyżej 200,0 tys. mieszkańców.

<sup>3)</sup> Przez mieszkaniowy zasób gminy rozumie się mieszkania stanowiące własność gminy przeznaczone na wynajem osobom fizycznym.

<sup>4)</sup> Opinię opracowuje Bank na podstawie informacji o inwestycjach w gminie kredytowanych z udziałem środków Funduszu oraz o sytuacji społeczno-gospodarczej w gminie i regionie, ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji na rynku pracy.

## III. Kryteria kredytowe

Lp.	Nazwa kryterium	Definicja (i norma) kryterium	Ocena (w punktach)
1	2	3	4
III.1	Udział kredytu w finansowaniu przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego	Wskaźnik udziału kredytu w wartości przedsięwzięcia (x w %)	$(70\% - x) * 200$
III.2	Wskaźnik pierwszej spłaty	Wskaźnik pierwszej spłaty (x w %). Ocenę kryterium określa się dla wskaźnika pierwszej spłaty na poziomie od 0,30 do 0,38 kwoty udzielonego kredytu	$(x - 0,3\%) * 20\ 000$
III.3	Współpraca wnioskodawcy z Bankiem w zakresie zawartych umów kredytu w okresie 12 miesięcy poprzedzających ostateczny termin złożenia wniosku wstępnego	Nie odnotowano przeterminowanych należności z tytułu spłaty kredytów (za przeterminowaną uznaje się każdą należność powyżej 10 zł, która nie wpłynęła do 4. dnia po terminie wyznaczonym w umowie)	5,00
		Odnotowano terminowe wywiązywanie się z warunków umów w zakresie sprawozdawczości i ubezpieczeń	5,00

1	2	3	4
III.4	Terminowość realizacji przedsięwzięć w okresie 24 miesięcy poprzedzających ostateczny termin złożenia wniosku wstępnego	Wszystkie wnioski o udzielenie promesy lub udzielenie kredytu zostały złożone w terminie określonym odpowiednio w § 6 ust. 13 bądź w § 6 ust. 16, przy czym nie uwzględnia się rezygnacji z przyznanych kwalifikacji/promes złożonych w Banku w terminie do 30 dni od daty zawiadomienia o kwalifikacji/pryznaniu promesy	5,00
		Wszystkie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane zostały zakończone w terminie wynikającym z umowy kredytu	5,00