

## 214

## ROZPORZĄDZENIE MINISTRA GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ I BUDOWNICTWA

z dnia 29 marca 1996 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.**

Na podstawie art. 21 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 133, poz. 654) zarządza się, co następuje:

## Rozdział 1

## Przepisy ogólne

§ 1. Rozporządzenie określa szczegółowe zasady i tryb udzielania kredytów oraz pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, zwanego dalej „Funduszem”, szczególne wymagania w zakresie właściwości energetycznych budynków, wymagania dotyczące minimalnych powierzchni mieszkań i ich zasiedlenia początkowego oraz wyposażenia technicznego mieszkań i budynków wznoszonych przy wykorzystaniu tych kredytów.

§ 2. 1. 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 oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 133, poz. 654),
- 2) kredycie lub pożyczce — należy przez to rozumieć kredyt lub pożyczkę udzieloną ze środków Funduszu,
- 3) przedsięwzięciu inwestycyjno-budowlanym — należy przez to rozumieć wznoszenie budynków mieszkalnych lub części mieszkalnej budynków, w których występują lokale użytkowe, wraz z terenem niezbędnym pod zamierzoną zabudowę, uzbrojeniem terenu lub działki oraz wykonaniem na niej urządzeń i obiektów budowlanych związanych z budynkami mieszkalnymi, a także czynności specjalistyczne wynikające z obowiązków inwestora budowlanego, wykonane na jego zlecenie, w tym programowanie, projektowanie, nadzór, kierownictwo budowy i rozliczanie robót,
- 4) infrastrukturze technicznej — należy przez to rozumieć tę część infrastruktury komunalnej, towarzyszącej realizacji przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, która jest związana z zaopatrzeniem w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą, usuwaniem i oczyszczaniem ścieków komunalnych,
- 5) inwestycji — należy przez to rozumieć przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane lub wykonanie infrastruktury technicznej.

2. Do zakresu uzbrojenia terenu lub działki, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, zalicza się:

- 1) odcinek przewodu wodociągowego wraz z hydroforniami, łączący instalację wewnętrzną z zaworem głównym przed wodomierzem lub miejscem przeznaczonym na jego umieszczenie, licząc od strony instalacji,
- 2) odcinek przewodu odpływowego z budynku do pierwszej studzienki rewizyjnej na przykanaliku, licząc od strony instalacji,
- 3) odcinek przewodu gazowego od kurka głównego do zasuwy zainstalowanej na gazociągu, licząc od

strony instalacji, a w razie braku zasuwy — do odgałęzienia na gazociągu,

- 4) węzeł cieplny indywidualny do zaworów odcinających go od sieci wysokoparametrowej, a w razie budowy grupowych węzłów cieplnych — odcinki przewodów łączące rozdzielacze ciepła z zaworami odcinającymi w budynku instalacje wewnętrzne od sieci rozdzielczej z węzła grupowego,
- 5) złącze energetyczne.

## Rozdział 2

## Zasady i tryb udzielania kredytów

§ 3. 1. Kredyt może być udzielony:

- 1) towarzystwu budownictwa społecznego oraz spółdzielni mieszkaniowej na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych,
- 2) gminie na realizację infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu realizowanemu na zasadach określonych w ustawie.

2. Warunkiem udzielenia kredytu na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych jest spełnienie wymagań określonych w rozporządzeniu oraz ustalenie kosztu budowy w wysokości nie przekraczającej iloczynu powierzchni minimalnej określonej dla poszczególnych kategorii mieszkań w załączniku nr 1 do rozporządzenia i ogłoszonego przez wojewodę wskaźnika przeliczeniowego 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, o którym mowa w ustawie z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 105, poz. 509 i z 1995 r. Nr 86, poz. 433 i Nr 133, poz. 654), obowiązującego w dniu zawarcia umowy kredytowej, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Kredyt na realizację infrastruktury technicznej może być udzielony, jeżeli wykonanie projektowanej infrastruktury jest niezbędne dla wybudowania budynków mieszkalnych realizowanych na zasadach określonych w ustawie.

4. Bank może udzielić kredytu na realizację przedsięwzięcia, w którym koszt budowy przekracza wysokość określoną w ust. 2, uwzględniając czynniki zwiększające ten koszt, do których zalicza się wyjątkowe utrudnienia, w szczególności budowę na terenach podlegających eksploatacji górniczej i trudne warunki posadowienia.

§ 4. 1. Wniosek o udzielenie kredytu składany jest w Banku Gospodarstwa Krajowego, zwanym dalej „Bankiem”. Wniosek powinien zawierać:

- 1) określenie statusu prawnego wnioskodawcy,
- 2) informację o sytuacji ekonomiczno-finansowej wnioskodawcy,
- 3) informacje o programie działania i zamierzeniach inwestycyjnych w okresie kredytowania,
- 4) opis programu inwestycyjnego wraz z analizą jego celowości i wykonalności,
- 5) określenie przewidywanych kosztów realizacji inwestycji oraz źródeł jej finansowania.

2. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, należy dołączyć:

- 1) dokumenty potwierdzające status prawny wnioskodawcy (wyciąg z właściwego rejestru) oraz jego sytuację ekonomiczno-finansową,
- 2) zaświadczenie z urzędu skarbowego właściwego dla wnioskodawcy oraz banku prowadzącego rachunek podstawowy,
- 3) zaświadczenie z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych dotyczące stanu płatności składek na Fundusz Ubezpieczeń Społecznych i Fundusz Pracy.

3. Do wniosku o udzielenie kredytu na finansowanie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, poza dokumentami, o których mowa w ust. 2, należy dołączyć kalkulację składników czynszu i opłat za świadczenia związane z eksploatacją mieszkania oraz koncepcję architektoniczno-budowlaną przedsięwzięcia wraz z opisami i szkicami, zawierającą:

- 1) informacje o położeniu i stanie prawnym nieruchomości oraz projektowane zagospodarowanie działki lub terenu, w tym dane dotyczące urządzeń budowlanych związanych z budynkami oraz sieci uzbrojenia terenu, z podaniem podstawowych wymiarów i odległości,
- 2) informacje o możliwości przyłączenia uzbrojenia działki lub budynków do zewnętrznej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz ciepłej bądź o korzystaniu z indywidualnych źródeł ciepła,
- 3) podstawowe rozwiązania architektoniczno-budowlane określające formę i funkcje budynku, w tym informacje o jego części obejmującej lokale użytkowe oraz zestawienie ilości i powierzchni mieszkań poszczególnych kategorii,
- 4) rodzaj układu konstrukcyjnego budynku i rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe jego podstawowych elementów, w szczególności przegród zewnętrznych, w tym okien, z podaniem ich właściwości termicznych,
- 5) dane dotyczące instalacji grzewczych i sanitarnych oraz wyposażenia technicznego budynku,
- 6) charakterystykę energetyczną budynku, z podaniem przewidywanego rocznego zużycia ciepła na cele ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej, oraz dane wykazujące, że przyjęte rozwiązania budowlane i instalacyjne spełniają wymagania dotyczące oszczędności energii cieplnej, zawarte w przepisach techniczno-budowlanych, Polskich Normach oraz w niniejszym rozporządzeniu,
- 7) szacunkowy koszt budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

4. Do wniosku o udzielenie kredytu na realizację infrastruktury technicznej należy dołączyć:

- 1) opis stanu i programu infrastruktury komunalnej gminy,
- 2) przedmiot i zakres projektowanej infrastruktury technicznej oraz uzasadnienie konieczności jej wykonania w związku z zamierzonymi przedsięwzięciami inwestycyjno-budowlanymi,
- 3) koncepcję projektową infrastruktury technicznej, zawierającą niezbędne opisy i szkice techniczne,
- 4) szacunkowy koszt budowy projektowanej infrastruktury technicznej.

§ 5. Bank, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku o udzielenie kredytu, sprawdzi, czy spełnia on wymogi określone w § 4. Jeżeli wniosek nie spełnia

tych wymogów, Bank wzywa wnioskodawcę do uzupełnienia braków w terminie nie krótszym niż 30 dni. Nieuzupełnienie braków w wyznaczonym terminie spowoduje pozostawienie wniosku bez dalszego biegu.

§ 6. Wniosek odpowiadający wymogom określonym w § 4 podlega rejestracji, a następnie ocenie w zakresie:

- 1) zdolności kredytowej wnioskodawcy,
- 2) spełnienia warunków udzielenia kredytu, o których mowa w rozporządzeniu.

§ 7. 1. W terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od zarejestrowania wniosku Bank na podstawie oceny, o której mowa w § 6, kwalifikuje wniosek do udzielenia kredytu, z zastrzeżeniem ust. 2, bądź odmawia jego udzielenia. O odmowie udzielenia kredytu Bank niezwłocznie zawiadamia wnioskodawcę.

2. Jeżeli kwota wynikająca z wniosków o udzielenie kredytu, które spełniają warunki wynikające z rozporządzenia, przekracza sumę środków przeznaczonych w danym okresie na ich udzielenie zgodnie z planem finansowym Funduszu, Bank kwalifikuje wnioski do udzielenia kredytu po zasięgnięciu opinii Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa. O zakwalifikowanych wnioskach Bank informuje Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w okresach kwartalnych.

3. Bank zawiadamia wnioskodawcę o zakwalifikowaniu wniosku do udzielenia kredytu, określając wymogi, których spełnienie będzie warunkiem zawarcia umowy kredytowej, oraz termin ich spełnienia, nie dłuższy niż 6 miesięcy.

4. Jeżeli kredytobiorca nie będzie mógł dotrzymać terminu, określonego przez Bank zgodnie z ust. 3, zawiadamia o tym niezwłocznie Bank, który może ten termin przedłużyć.

§ 8. Warunkiem zawarcia umowy kredytowej jest:

- 1) przedstawienie dowodu zatwierdzenia projektu budowlanego przez właściwy organ nadzoru budowlanego oraz kosztorysu inwestorskiego,
- 2) stwierdzenie zgodności charakterystyki ekonomicznej i technicznej inwestycji z deklarowaną w dokumentach dołączonych do wniosku o udzielenie kredytu,
- 3) spełnienie wymogów określonych zgodnie z § 7 ust. 3,
- 4) ustanowienie prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu na rzecz Banku.

§ 9. 1. Okres wykorzystania kredytu nie może być dłuższy niż 24 miesiące od daty zawarcia umowy kredytowej.

2. Kredyt jest uruchamiany po udokumentowaniu zaangażowania środków własnych kredytobiorcy w wysokości co najmniej 25% planowanego kosztu inwestycji.

§ 10. 1. Stopa oprocentowania kredytu na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych jest zmienna, ustalana w stosunku rocznym jako stopa efektywna, równa stopie redyskonta w Narodowym Banku Polskim, pomniejszonej o sześć punktów procentowych, jednak nie niższej niż 0,5 stopy redyskonta w Narodowym Banku Polskim.

2. Stopa oprocentowania kredytu na wykonanie infrastruktury technicznej jest zmienna, ustalana w stosunku rocznym w wysokości stopy redyskonta w Narodowym Banku Polskim.

§ 11. 1. Zadłużenie z tytułu kredytu udzielonego na realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego jest spłacane miesięcznie.

2. Kwotę pierwszej miesięcznej spłaty zadłużenia, o którym mowa w ust. 1, ustala się, z zastrzeżeniem ust. 5 i 6, w wysokości nie niższej niż 0,33% kwoty udzielonego kredytu. W wypadku kredytu udzielonego towarzystwu budownictwa społecznego, kwota ta nie może być wyższa, jeżeli powodowałoby to naruszenie warunku określonego w art. 28 ust. 2 ustawy.

3. Kwota spłaty zadłużenia, o której mowa w ust. 2, w pozostałym okresie spłaty podlega w okresach kwartalnych zwiększeniu o 85% wzrostu wskaźnika przeliczeniowego 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, o którym mowa w § 3 ust. 2.

4. Bank przeznacza środki wnoszone przez kredytobiorcę w pierwszej kolejności na spłatę odsetek, a następnie na spłatę kredytu.

5. Na wniosek kredytobiorcy Bank może odroczyć spłatę zadłużenia, o którym mowa w ust. 1, na okres nie dłuższy niż 30 miesięcy, licząc od dnia udzielenia kredytu.

6. Odsetki naliczone za okres, o którym mowa w ust. 5, oraz przekraczające kwotę spłaty, o której mowa w ust. 2 i 3, są dopisywane do stanu zadłużenia kredytobiorcy na ostatni dzień każdego miesiąca.

§ 12. Zadłużenie z tytułu kredytu udzielonego na wykonanie infrastruktury technicznej jest spłacane miesięcznie, a okres i warunki jego spłaty określa Bank w umowie z kredytobiorcą.

### Rozdział 3

#### Zasady i tryb udzielania pożyczek

§ 13. 1. Pożyczka może być udzielona bankowi prowadzącemu kasę mieszkaniową na uzupełnienie środków na wypłatę kredytów kontraktowych w przypadku przejściowej utraty bieżącej płynności płatniczej kasy.

2. Wniosek o udzielenie pożyczki składany jest w Banku. Wniosek powinien zawierać:

- 1) określenie statusu prawnego wnioskodawcy,
- 2) informację o sytuacji ekonomiczno-finansowej prowadzonej kasy mieszkaniowej,
- 3) szczegółowe uzasadnienie wysokości pożyczki.

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

- 1) statut wnioskodawcy,
- 2) sprawozdanie z działalności finansowej kasy mieszkaniowej.

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

- 1) zdolności kredytowej wnioskodawcy,
- 2) zasadności udzielenia pożyczki na uzupełnienie środków na wypłatę kredytów kontraktowych.

§ 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 zawarcia umowy pożyczki jest ustanowienie prawnego zabezpieczenia spłaty pożyczki.

2. Stopa oprocentowania pożyczki jest zmienna, ustalana przez Bank w wysokości do 0,5 stopy redyskonta w Narodowym Banku Polskim w stosunku rocz-

nym, nie niższej jednak niż najniższa stopa oprocentowania kredytów udzielanych przez kasę mieszkaniową.

3. Warunki spłaty pożyczki ustala Bank w umowie pożyczki.

4. Raty spłaty pożyczki oraz odsetek mogą być wnoszone w okresach miesięcznych lub kwartalnych.

### Rozdział 4

#### Właściwości energetyczne budynków

§ 16. Ustala się następujące szczególne wymagania w zakresie właściwości energetycznych budynków mieszkalnych wznoszonych przy wykorzystaniu środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego:

- 1) przegrody zewnętrzne budynków mieszkalnych powinny charakteryzować się wartościami współczynników przenikania ciepła „k” niższymi od określonych w Polskiej Normie dotyczącej ochrony cieplnej budynków; maksymalne wartości współczynników przenikania ciepła dla ścian, stropów i stropodachów ustala się w tabeli stanowiącej załącznik nr 2 do rozporządzenia,
- 2) maksymalna wartość „k” okien, drzwi balkonowych i powierzchni przezroczystych nieotwieralnych w pomieszczeniach o temperaturze wewnętrznej  $t_{i} > 16^{\circ}\text{C}$  (niezależnie od strefy klimatycznej) powinna wynosić 2,0 W/(m<sup>2</sup> K); wartość ta nie uwzględnia przepuszczalności powietrza i odnosi się do powierzchni obliczonych według zewnętrznych wymiarów ościeżnic,
- 3) instalacja centralnej ciepłej wody, zasilana w ciepło z sieci ciepłej, w budynkach mieszkalnych powinna spełniać poniższe 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 utrzymywana jest cyrkulacja, powinny mieć trwałą izolację termiczną o oporze cieplnym nie mniejszym niż 0,5 (m<sup>2</sup>/K)/W,
  - c) mieszkania kategorii 1P i 2P należy zasiląć tylko z jednego pionu ciepłej wody użytkowej na mieszkanie, a długość przewodu ciepłej wody w mieszkaniu, liczona od pionu do najdalszego punktu czerpalnego w mieszkaniu, nie powinna być większa niż 6 m,
  - d) w mieszkaniach stosować należy baterie czerpalne wyposażone w perlatory z regulacją wypływu i mieszania.

### Rozdział 5

#### Wymagania dotyczące minimalnych powierzchni mieszkań i ich zasiedlenia początkowego oraz wyposażenia technicznego

§ 17. 1. Kategorie mieszkań, minimalne wielkości ich powierzchni użytkowych oraz liczbę osób zasiedlenia początkowego ustala się w tabeli stanowiącej załącznik nr 1 do rozporządzenia.

2. W wypadkach uzasadnionych potrzebami lokalnymi można projektować mieszkania dla większej niż 6 liczby osób w gospodarstwie domowym. Prawidłowość przyjętej powierzchni użytkowej mieszkania i pomieszczeń podlega wówczas ocenie przy rozpatrywaniu wniosku kredytowego.

3. W budynku przewidzieć należy jedno pomieszczenie gospodarcze dla każdego mieszkania oraz po-

wierzchnie na przechowywanie wózków dziecięcych w każdej klatce schodowej.

§ 18. Wyposażenie techniczne mieszkań powinno spełniać poniższe warunki, dodatkowe w stosunku do określonych w przepisach techniczno-budowlanych:

- 1) w łazience należy zainstalować wannę, umywalkę, a w mieszkaniach bez wydzielonego ustępu — miskę ustępową,
- 2) w pomieszczeniu kuchennym należy zainstalować zlewozmywak dwukomorowy obudowany oraz kuchenkę gazową czteropaleniskową z piekarnikiem lub równoważną użytkowo kuchenkę elektryczną.

§ 19. Materiały, wyroby i technologie stosowane w przedsięwzięciach finansowanych z udziałem Krajowego Funduszu Mieszkaniowego powinny charakteryzować się szczególnie wysokimi walorami ekologicznymi oraz termicznymi i energetycznymi.

#### Rozdział 6

#### Przepis końcowy

§ 20. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa:

*B. Blida*

Załączniki do rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 29 marca 1996 r. (poz. 214)

#### Załącznik nr 1

#### Kategorie i minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań oraz liczba osób zasiedlenia początkowego

Kategoria mieszkania	Liczba pokoi	Powierzchnia minimalna (m <sup>2</sup> )	Zasiedlenie początkowe (osoby)
1	2	3	4
1P	1	32	1 lub 2
2Pm	2	44	3
2Pd	2	50	4
3Pm	3	63	5
3Pd	3	69	6
4P	4	76	6

Liczbę osób zasiedlenia początkowego można zmniejszyć o 1, uwzględniając prawdopodobieństwo powiększenia się liczby osób w gospodarstwie, dla którego przeznaczona jest mieszkanie.

#### Załącznik nr 2

#### Maksymalne wartości współczynnika „k” ścian, stropów i stropodachów w budynkach mieszkalnych

Lp.	Rodzaj przegrody i temperatura $t_1$ w pomieszczeniu	$k_{max}$ W/(m <sup>2</sup> K)
1	Ściany zewnętrzne (stykające się z powietrzem zewnętrznym) a) $t_1 > 16^\circ\text{C}$ — pełne, z otworami okiennymi i drzwiowymi — ze wspornikami balkonowymi przenikającymi ścianę b) $t_1 < 16^\circ\text{C}$ (niezależnie od rodzaju ściany)	0,30 <sup>1)</sup> 0,35 <sup>1)</sup> 0,60
2	Stropodachy i stropy pod nie ogrzewanymi poddaszami lub nad przejazdami a) $t_1 > 16^\circ\text{C}$ b) $8^\circ\text{C} < t_1 < 16^\circ\text{C}$	0,25 <sup>1)</sup> 0,45
3	Stropy nad piwnicami nie ogrzewanymi i zamkniętymi przestrzeniami podpodłogowymi	0,45

<sup>1)</sup> W wypadku gdy zachowanie maksymalnych wartości współczynnika „k” powoduje trudności konstrukcyjne lub technologiczne prowadzące do nadmiernego podniesienia kosztów przegrody, wartości te mogą być powiększone, jednak nie więcej niż o 0,05 W/(m<sup>2</sup> K).

**Wydawca:** Urząd Rady Ministrów

**Redakcja:** Departament Prawny, 00-583 Warszawa, Al. Ujazdowskie 1/3, P-29

**Skład, druk i kolportaż:** Wydział Wydawnictw i Poligrafii Gospodarstwa Pomocniczego URM  
02-903 Warszawa, ul. Powsińska 69/71, tel. 694-67-50, 694-67-52 i 694-67-03, fax 694-62-06

Tłoczono z polecenia Prezesa Rady Ministrów w Wydziale Wydawnictw i Poligrafii Gospodarstwa Pomocniczego URM, Warszawa, ul. Powsińska 69/71