Data:

Znak sprawy: DM-II.053.1.2020.AK

**Pani**

**ZAWIADOMIENIE O SPOSOBIE ZAŁATWIENIA PETYCJI**

działając na podstawie art. 13 *ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r., poz. 870)* informuję, że Pani petycja z dnia 7 października 2019 r. (przekazana zgodnie z właściwością przy piśmie Kancelarii Prezesa Rady Ministrów, znak: DSO.ZAJN.571.641.2019.AC z dnia 12 listopada oraz przy piśmie Ministerstwa Finansów, znak: PG7.057.27.2019 z dnia 18 listopada 2019 r.) dotycząca sytuacji osób *„zadłużonych kredytami z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego”*, została rozpatrzona negatywnie.

**UZASADNIENIE**

W petycji porusza Pani problem spłaty kredytów mieszkaniowych, jakie w przeszłości zaciągnęły spółdzielnie mieszkaniowe ze środków byłego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM) ulokowanego w Banku Gospodarstwa Krajowego.

Informuję, że zasady spłaty kredytów na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane zostały określone w *ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego   
(Dz. U. z 2019 r. poz. 2195)* oraz przepisach wykonawczych do ustawy. Zapisy umów kredytu w zakresie wysokości oprocentowania kredytów i zasad ich spłaty odzwierciedlają postanowienia zewnętrznych aktów prawnych.

Bank w początkowym okresie funkcjonowania KFM wielokrotnie zwracał uwagę na konstrukcję spłaty tych kredytów, w szczególności:

* karencję w spłacie odsetek w okresie realizacji inwestycji,
* wysokość początkowej spłaty kredytu, niższą niż wysokość należnych odsetek (wysokość spłaty od 0,24% do 0,33% salda kwoty kredytu wobec miesięcznych odsetek należnych w wysokości 0,3675% salda zadłużenia, czyli kredytu powiększonego o odsetki naliczone w okresie karencji),
* brak wymuszonej indeksacji spłat kredytów w okresach minimalnych wzrostów, stagnacji lub spadków cen produkcji budowlano-montażowej,

co w efekcie prowadziło do wydłużania się okresu spłaty kredytów.

Przepisy *rozporządzenia z dnia 6 kwietnia 2004 r. zmieniającego 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 (Dz. U. z 2004 r. nr 86 poz. 803)* wprowadziły możliwość zawierania umów zmieniających, umożliwiających przejście na nowe warunki spłaty kredytów (§ 5 ust. 2 ww. rozporządzenia).

Powyższe rozporządzenie zostało uchylone przepisami *rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 listopada 2007 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. z 2007 r. nr 212 poz. 1556)*, w którego treści nie pozostawiono już możliwości zawierania umów zmieniających.

W dniu 31 maja 2009 r. nastąpiła likwidacja Krajowego Funduszu Mieszkaniowego – art. 15 ust. 1 *ustawy z dnia 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2009 r. nr 65 poz. 545 z późn. zm.)*. W związku z powyższym do kredytów udzielonych przed dniem likwidacji KFM zastosowanie mają przepisy wykonawcze w brzmieniu obowiązującym przed wejściem w życie *ustawy z dnia z dnia 2 kwietnia 2009 r.* – art. 17 ust. 6.

Z informacji przekazanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego wynika, że :

* na 375 umów kredytu zawartych ze spółdzielniami mieszkaniowymi w okresie od początku 1999 r. do maja 2004 r. w 220 przypadkach doszło do zawarcia umów zmieniających, na mocy których klienci przeszli na nowe zasady spłaty z oprocentowaniem w wysokości połowy stopy redyskonta weksli w NBP, jednak nie niższej niż 3,5% i wymuszoną minimalną indeksacją kwartalną bieżących spłat w wysokości 0,3%.
* okres spłaty kredytów, w przypadku których zawarto umowy zmieniające, uległ znacznemu skróceniu. Obecnie wynosi on przeciętnie 16,5 roku, dla 60 kredytów jest dłuższy niż 20 lat, a maksymalnie wynosi 31 lat.
* w przypadku 155 umów kredytobiorcy nie zawarli umów zmieniających i pozostali przy pierwotnych warunkach spłaty. Przeciętny szacunkowy okres zapadalności tych kredytów jest dłuższy i wynosi ok. 23 lata, przy czym w przypadku 34 umów kredytu przekracza 35 lat (a w dwóch przypadkach nawet 50 lat).

Jeżeli chodzi o możliwość aneksowania umów kredytu w zakresie wysokości miesięcznych spłat, to już przepisami rozporządzenia RM z dnia 4 września 2001 r. (Dz. U. nr 116, poz. 1234) wprowadzono możliwość wnoszenia miesięcznych bieżących spłat kredytu w kwocie wyższej niż wynikająca z zasad określonych w przepisach wykonawczych do ustawy – § 11 ust. 2 otrzymał brzmienie:

„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 wnosić spłaty wyższe od ustalonych w umowie kredytu.”.

Wnoszenie spłat w dowolnej wysokości (wyższej niż określona na podstawie umowy kredytu i zasad indeksacji) nie wymaga zawarcia aneksu do umowy kredytu. Wystarczy, że kredytobiorca poinformuje Bank, że kwota takiej wpłaty ma zostać zaksięgowana na poczet spłaty zadłużenia. Spłaty te można wnosić regularnie lub doraźnie. Bank służy kredytobiorcom pomocą w oszacowaniu wpływu wnoszenia wyższych spłat (niż określone zgodnie z wymogami przepisów wykonawczych do ustawy) na skrócenie okresu spłaty kredytu.

Nie można zgodzić się z poglądem, że w przypadku kredytów b. KFM mamy do czynienia z lichwą przy udziale banku państwowego. Bank pełni rolę operatora programu rządowego, co oznacza, że nie może dowolnie kształtować warunków spłaty zadłużenia. Oprocentowanie kredytów ze środków b. KFM określone w ustawie i przepisach wykonawczych było zawsze niższe niż w przypadku kredytów udzielanych przez banki komercyjne, w tym w szczególności kredytów hipotecznych dla osób fizycznych.

Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia, informuję że waga przedmiotowego zagadnienia jest znana Ministerstwu Rozwoju, które we współpracy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego bieżąco informuje kredytobiorców o przewidzianych prawem rozwiązaniach pozwalających na uiszczanie spłat z tytułu zaciągniętego w przeszłości kredytu w dowolnej (wyższej niż wynikająca z zawartej umowy) wysokości.

**POUCZENIE**

Zgodnie z art. 13 ust. 2 *ustawy o petycjach*: *„Sposób załatwienia* *petycji nie może być przedmiotem skargi.”*.

**Do wiadomości:**

1. Departament Wspierania Polityk Gospodarczych, Ministerstwo Finansów

Sprawę prowadzi: Anna Kowalczyk

E-mail: anna.kowalczyk1@miir.gov.pl

Telefon: 22 630 43 14