

Odpowiedź podsekretarza stanu w Ministerstwie Infrastruktury - z upoważnienia ministra - na zapytanie nr 629

w sprawie kredytów mieszkaniowych zaciągniętych przez spółdzielnie mieszkaniowe przed dniem 31 maja 1992 r. na realizację spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego, do których mają zastosowanie przepisy ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych

Szanowny Panie Marszałku! Uprzejmie przedstawiam odpowiedź na interpelację Pana Posła Adama Gawędy, przekazaną przy piśmie Pana Marszałka z dnia 15 lutego 2008 r., znak SPS-024-629/08, w sprawie kredytów mieszkaniowych zaciągniętych przed dniem 31 maja 1992 r. na realizację spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego, do których zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1115, z późn. zm.).

Na wstępie uprzejmie informuję, iż w związku z głębokimi przemianami ustrojowymi i gospodarczymi w Polsce, w tym także w zakresie kredytowania budownictwa mieszkaniowego, z dniem 1 stycznia 1990 r., ustawą z dnia 28 grudnia 1989 r. o uporządkowaniu stosunków kredytowych (Dz. U. Nr 74 poz. 440, z późn. zm.) zostały uchylone m.in. postanowienia umów kredytowych ustalające oprocentowanie kredytów według stawek stałych i preferencyjnych.

Jednocześnie z "urynkowaniem" kredytów mieszkaniowych, tj. ze zniesieniem preferencyjnych stawek oprocentowania kredytów mieszkaniowych oraz częściowego ich umarzania, wprowadzono nowe formy pomocy państwa w spłacie tych kredytów, polegające przede wszystkim na:

- limitowaniu wysokości oprocentowania stosowanego przez banki,
- ograniczeniu wysokości raty spłaty,
- przejściowym wykupieniu odsetek naliczanych przez banki.

Jak z powyższego wynika, banki prowadzące rozliczenia z budżetem państwa z tytułu wykupienia odsetek od spółdzielczych kredytów mieszkaniowych nie mogły stosować dowolnych stóp procentowych do naliczania odsetek, bowiem były one określone w umowach zawieranych z bankami przez ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej oraz ministra finansów lub w aktach prawnych podejmowanych przez Radę Ministrów w sprawie omawianej pomocy państwa. Natomiast od 2001 r. wysokość oprocentowania kredytów mieszkaniowych objętych przejściowym wykupieniem odsetek wynika z ww. ustawy o pomocy państwa w spłacie.

Kwestie dotyczące czynności banków w zakresie kapitalizowania odsetek od kredytów mieszkaniowych, do których miała zastosowanie pomoc państwa, w tym naliczania i kapitalizowania odsetek od zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek, były generalnie uregulowane zarówno w powszechnie obowiązujących aktach prawnych z zakresu tej pomocy, jak i przede wszystkim w umowach zawartych przez Skarb Państwa z bankami.

W szczególności należy wymienić ww. ustawę o uporządkowaniu stosunków kredytowych, rozporządzenia i uchwały Rady Ministrów, np. rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 25 marca 1991 r. w sprawie zasad i trybu wykupienia należności banków z tytułu skapitalizowania w 1991 r. odsetek od kredytów mieszkaniowych (Dz. U. Nr 28, poz. 118). Konsekwentnie zapisy dotyczące odsetek skapitalizowanych ujęte zostały w ww. ustawie o pomocy państwa oraz w wydanym na jej podstawie rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 25 lutego 2003 r. w sprawie rozliczeń z bankami z tytułu przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek od kredytów mieszkaniowych (Dz. U. Nr 51, poz. 440). Podkreślić należy, iż w rozporządzeniu tym zawarte są m. in. szczegółowe przepisy dotyczące zasad naliczania i kapitalizowania lub anulowania odsetek

od zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek.

Pragnę zapewnić, iż obowiązujące w ww. zakresie zasady są zgodne z prawem, w tym m.in. z ustawą Prawo bankowe i Kodeksem cywilnym.

Uprzejmie informuję, iż kredytobiorcy - spółdzielnie mieszkaniowe mają obowiązek prowadzenia analitycznej ewidencji zadłużenia z tytułu kredytu wraz z odsetkami, w tym przejściowo wykupionymi przez budżet państwa, w podziale na poszczególne lokale mieszkalne, oraz umożliwienia bankowi kontroli tej ewidencji. Bank PKO BP S.A., na podstawie zapisu w umowie z dnia 10 września 2004 r. zawartej z ministrem finansów i ministrem infrastruktury, sukcesywnie dokonuje kontroli ww. ewidencji analitycznej i przedstawia ministrowi budownictwa stosowne sprawozdania z tych kontroli.

Ponadto zgodnie z ww. rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 25 lutego 2003 r. banki i spółdzielnie mieszkaniowe mają wzajemne obowiązki dotyczące uzgadniania stanów zadłużenia na koniec danego roku.

W sprawie kwoty spłaty ww. kredytów, jaką otrzymał bank PKO BP SA od kredytobiorców, uprzejmie wyjaśniam, iż dane w tym zakresie wszystkie banki, w tym PKO BP SA, wykazują w okresach kwartalnych, począwszy od 1990 r., a więc od ponad 17 lat, na stosownych, obowiązujących formularzach rozliczeń z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od tych kredytów. Ministerstwo Infrastruktury nie dysponuje łączną kwotą tych spłat, ponieważ nigdy nie była prowadzona ich odrębna ewidencja w ujęciu narastającym.

Również w sprawie środków z budżetu państwa, jakie otrzymał bank PKO BP SA z tytułu umorzeń kredytów mieszkaniowych dokonywanych przy ostatecznym rozliczeniu inwestycji, oraz jaka kwota umorzeń pozostała jeszcze do spłacenia, Ministerstwo Infrastruktury nie dysponuje danymi. Pragnę podkreślić, iż omawiane umorzenia części kredytu generalnie funkcjonowały w powojennej Polsce, a ostatecznie zlikwidowała je dopiero ustawa z dnia 28 grudnia 1989 r. o uporządkowaniu stosunków kredytowych.

Uprzejmie informuję Pana Marszałka, że Ministerstwo Infrastruktury, jak również bank PKO BP SA, o największym portfelu udzielonych kredytów na spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe tzw. starego portfela, nie dysponują danymi w zakresie wysokości kapitału początkowego udzielonych kredytów, tym bardziej iż ponad połowa z ok. 280 tys. zadłużonych spółdzielców całkowicie spłaciła zadłużenie kredytowe. Na koniec 2007 r. pozostało około 113 tys. zadłużonych mieszkań i liczba ta sukcesywnie maleje, przede wszystkim dzięki ustawowo określonym preferencyjnym warunkom spłaty, określonym w ww. ustawie o pomocy państwa w spłacie.

Przedstawiając powyższe wyjaśnienia, wyrażam nadzieję, iż Pan Marszałek uzna je za wyczerpujące.

Z poważaniem

Podsekretarz stanu

Piotr Styczeń

Warszawa, dnia 10 marca 2008 r.