



MINISTER INFRASTRUKTURY

GABINET MARSZAŁKA SENATU

wpłynęło dn. 12.07.2010.

nr. 3781, podpis. Busewicz

Warszawa, dnia 9 lipca 2010 r.

BS-WFMm-0701-7/10-2070

W. R. E. T. A. K. I. C.
Biura Prac Senackich

wpłynęło dn. 13.07.10

nr. 8427, podpis. K.

Pan Bogdan Busewicz

Marszałek Senatu RP

Stanisław Pasała

Odpowiadając na oświadczenie złożone przez senatora Sławomira Kowalskiego podczas 56 posiedzenia Senatu RP w dniu 28 maja 2010 r. (znak: BPS/DSK-043-2758/10), w sprawie osób ubiegających się o przyznanie kredytów z dopłatami w ramach programu „Rodzina na Swoim” funkcjonującym na podstawie ustawy z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania (Dz. U. Nr 183, poz. 1354 z późn. zm.), uprzejmie przekazuję poniższe wyjaśnienia.

Zgodnie z opisanym przez senatora Sławomira Kowalskiego stanem faktycznym matka samotnie wychowująca dziecko, ubiegająca się o kredyt preferencyjny objęty dopłatami do jego oprocentowania na budowę domu w ramach programu „Rodzina na swoim”, otrzymała odpowiedź odmowną, w której uzasadnieniu bank kredytujący (Bank Millennium S.A.) powołał się na „zapis” mówiący o tym, że współwłaścicielem działki nie może być osoba trzecia. W przytoczonym wypadku w rozumieniu banku osobą trzecią jest syn kredytobiorcy, który prawo do ¼ działki otrzymał w wyniku śmierci ojca. Zgodnie z polskim prawem, prawo własności zostało nabyte automatycznie.

Przepisy ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania określają pewne kryteria stosowania finansowego wsparcia, które odnoszą się do posiadania tytułu własności. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy dopłaty mogą być stosowane, jeżeli docelowy kredytobiorca w dniu zawarcia umowy kredytu preferencyjnego nie jest m.in. właścicielem lub współwłaścicielem budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego, jak również podmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny. Ponadto zgodnie z art. 5 ust. 1 lit a) ustawy dopłaty mogą być stosowane, jeżeli kredyt preferencyjny został udzielony na zakup będącego w budowie lub istniejącego domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym, stanowiącego odrębną nieruchomość, z wyłączeniem zakupu domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, do którego którejkolwiek z osób, o których mowa w art. 3 ust. 1 i ust. 1a ustawy, w dniu zawarcia umowy kredytu preferencyjnego przysługiwał inny tytuł prawny.

Ograniczenie posiadania tytułu własności określone w art. 4 ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania dotyczy wszystkich docelowych kredytobiorców i nie jest uzależnione od rodzaju inwestycji przedstawionej do finansowania kredytem

preferencyjnym. Zaś ograniczenie określone w art. 5 ust. 1 lit a) ustawy odnosi się wyłącznie do wskazanego w tym przepisie rodzaju transakcji, tj. zakupu będącego w budowie lub istniejącego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Jak wynika z treści oświadczeniu senatora Sławomira Kowalskiego, w przedstawionym przypadku jako cel finansowania kredytem preferencyjnym wskazana została budowa domu jednorodzinnego na posiadanej przez wnioskodawczynię działce – przy czym współwłaścicielem działki (w udziale ¼) jest syn wnioskodawczyni.

W ocenie Ministerstwa Infrastruktury odmowa udzielona przez Bank w opisanym przypadku nie wynika z przepisów ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania, jak również z ograniczeń, jakie ta ustawa nakłada określając warunki stosowania dopłat do preferencyjnych kredytów mieszkaniowych. Podstawą odmowy udzielenia kredytu preferencyjnego mogły być inne przepisy ogólnie obowiązujące regulujące sprawy dotyczące posiadania tytułu własności czy współwłasności i dysponowania takim tytułem, działania w imieniu i na rzecz dzieci, jeżeli nie uzyskały pełnoletniości (przepisy ustawy prawo budowlane, kodeks cywilny, kodeks rodzinny i opiekuńczy), czy też wewnętrzne procedury stosowane przez Bank Millennium przy udzielaniu kredytów hipotecznych.

Należy przy tym zauważyć, iż ustawa o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania, wprowadzając pewne wymagania co do udzielanych na jej podstawie kredytów preferencyjnych, nie reguluje zasad przyznania kredytu konkretnej osobie. W tym zakresie należy stosować przepisy *ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz. U. z 2002 r., Nr 72, poz. 665 z późn. zm.)*.

Należy także zauważyć, iż udzielanie kredytów stanowi jedną z podstawowych czynności bankowych. Umowę kredytu definiuje art. 69 ust. 1 ustawy Prawo bankowe, stanowiąc, iż przez umowę kredytu bank zobowiązuje się oddać do dyspozycji kredytobiorcy na czas oznaczony w umowie kwotę środków pieniężnych z przeznaczeniem na ustalony cel, a kredytobiorca zobowiązuje się do korzystania z niej na warunkach określonych w umowie, zwrotu kwoty wykorzystanego kredytu wraz z odsetkami w oznaczonych terminach spłaty oraz zapłaty prowizji od udzielonego kredytu. Art. 69 ust. 2 tej ustawy określa natomiast istotne elementy umowy kredytu.

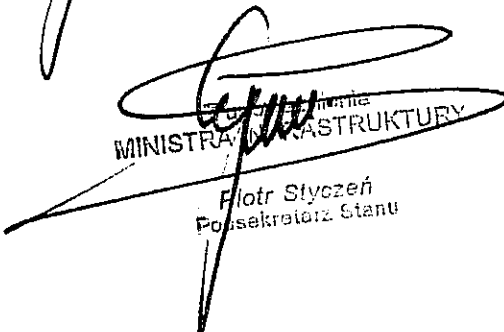
Prowadzenie działalności kredytowej przez bank pociąga za sobą tzw. ryzyko kredytowe, na które przede wszystkim składa się obawa, że klient nie będzie w stanie zapewnić wymaganych środków pieniężnych do zwrotu kredytu. Dlatego też podstawowym warunkiem przyznania przez bank kredytu jest posiadanie odpowiedniej zdolności kredytowej przez kredytobiorcę. Przez zdolność kredytową rozumie się zdolność do spłaty zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami w terminach określonych w umowie. Kredytobiorca jest obowiązany przedłożyć na żądanie banku dokumenty i informacje niezbędne do dokonania oceny tej zdolności. Można przypuszczać, iż w przedstawionym stanie faktycznym to właśnie ocena zdolności kredytowej, w tym możliwość zabezpieczenia kredytu, mogła stanowić podstawę do udzielenia odmowy przyznania kredytu.

Należy pamiętać, iż Bank Millennium S.A. nie jest jedyną instytucją ustawowo upoważnioną do udzielania kredytów, która zawarła z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowę

dotyczącą dopłat do oprocentowania kredytów preferencyjnych. Osoby zainteresowane uzyskaniem kredytu preferencyjnego mogą korzystać z usług innych banków które zawarły z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowę w sprawie stosowania dopłat do kredytów preferencyjnych. Lista takich instytucji finansowych, jest publikowana na stronach internetowych Bank Gospodarstwa Krajowego.

Przedstawiając powyższe wyjaśnienia chciałbym zwrócić uwagę, iż Minister Infrastruktury nie posiada kompetencji do dokonywania oceny wykonywania czynności bankowych przez poszczególne banki i nie uczestniczy w procedurze przyznawania kredytu zgodnie z przepisami ustawy z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania. Działalność banków podlega natomiast nadzorowi bankowemu sprawowanemu przez Komisję Nadzoru Finansowego w zakresie i na zasadach określonych w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe i w *ustawie z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz. U. Nr 157, poz. 1119 z późn. zm.)*.

z Jaworskiej



MINISTERSTWA
INFRASTRUKTURY

Piotr Styczeń
Posekretarz Stanu