

**Oszczędnościowe Książeczki Mieszkaniowe
z prawem do premii gwarancyjnej
Rejestracja Książeczek Mieszkaniowych w Banku**

Od 19 stycznia 2021 r. trzeba rejestrować książeczkę mieszkaniową w banku, który ją obsługuje. Do dokonania rejestracji konieczne jest posiadanie ze sobą książeczki mieszkaniowej. Od faktu jej zarejestrowania będzie zależeć, jak szybko będzie można ją zlikwidować.

W przypadku gdy będziesz likwidować książeczkę:

- do 31 grudnia 2022 r. – zasady likwidacji nie zmieniają się,
- od 1 stycznia 2023 r. – jeśli książeczka nie będzie zarejestrowana do 31.12.2022, właściciel nie będzie mógł jej zlikwidować jak dotychczas. Właściciel książeczki zarejestrowanej po 31.12.2022 r., będzie mógł się ubiegać o wypłatę premii gwarancyjnej dopiero od 1 stycznia kolejnego roku po dacie jej rejestracji (np. książeczkę mieszkaniową zarejestrowaną w 2023 r. będzie można zlikwidować od 1 stycznia 2024 r.).

Wyjątkiem są sytuacje, gdy czynność uprawniająca do wypłaty premii gwarancyjnej miała miejsce przed 1 stycznia 2023 r., ale sam wniosek został złożony już w 2023 roku – wtedy książeczkę można zlikwidować w tym samym roku (o ile nie upłynął ustawowy termin 90 dni).

Zagadnienie książeczek mieszkaniowych wystawionych do dnia 23 października 1990 r. reguluje ustawa z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych. Zgodnie z obowiązującymi przepisami warunkiem przyznania właścicielowi książeczki prawa do wypłaty premii gwarancyjnej jest realizacja jednego z 12 różnych celów mieszkaniowych.

Ustawodawca określił m.in. następujące przedsięwzięcia:

- uzyskanie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej,
- budowa lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego realizowana przez dewelopera,
- budowa lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego realizowana przez spółdzielnię mieszkaniową,
- przebudowa, nadbudowa, rozbudowa budynku mieszkalnego bądź pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkanie,
- kupno mieszkania/domu jednorodzinnego na rynku wtórnym,
- podpisanie umowy partycypacji lub umowy najmu z towarzystwem budownictwa społecznego,
- dokonanie remontu polegającego na wymianie okien lub instalacji gazowej lub instalacji elektrycznej,
- wpłata na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni mieszkaniowej.

Ponadto właściciel książeczki mieszkaniowej, zgodnie z pierwotnie zawartą umową z bankiem, może w każdej chwili odebrać zgromadzone na książeczce środki tj. wkład wraz z odsetkami, chociaż bez premii gwarancyjnej z powodu braku realizacji celu mieszkaniowego.

W sytuacji braku możliwości realizacji jakiegokolwiek celu mieszkaniowego uprawniającego do ubiegania się o premię gwarancyjną, prawa do książeczki mogą być scedowane na osobę bliską w rodzinie, która ma sposobność otrzymania premii. Książeczka może być przedmiotem cesji między: małżonkami (również rozwiedzionymi), rodzicami i dziećmi (również przysposobionymi i przysposabiającymi), dziadkami i wnukami, rodzeństwem rodzonym i przyrodnim oraz pomiędzy powinowatymi (macochą lub ojczymem i pasierbami). Istnieje także możliwość dokonania cesji książeczki na rzecz osoby z kręgu dalszej rodziny, tzw. cesja pośrednia, jednakże pod warunkiem udokumentowania stopnia pokrewieństwa lub powinowactwa pomiędzy kolejnymi (żyjącymi) zbywcami i nabywcami oraz przedłożenie dokumentów koniecznych dla przeprowadzenia cesji. Książeczka, na którą zostały wniesione zastrzeżenia nie podlega przepisaniu do czasu spełnienia warunków określonych w treści zastrzeżenia bądź ich odwołania.

Premia gwarancyjna

Premia gwarancyjna jest wypłacana właścicielom książeczek mieszkaniowych, którzy założyli książeczki mieszkaniowe do dnia 23 października 1990 r. i przeznaczą środki zgromadzone na książeczce na ściśle określone cele mieszkaniowe. Premia gwarancyjna jest finansowana ze środków budżetu Państwa.

Warunki uzyskania premii gwarancyjnej

Książeczka mieszkaniowa podlega obowiązkowej rejestracji w banku prowadzącym jej obsługę, dokonywanej na wniosek właściciela.

Dniem rejestracji książeczki mieszkaniowej jest dzień złożenia wniosku.

W związku z tym wymogiem, w przypadku złożenia wniosku o likwidację książeczki:

- do 31 grudnia 2022 r. - zasady likwidacji nie ulegają zmianie,
- od 1 stycznia 2023 r. - brak wcześniejszego zarejestrowania książeczki spowoduje, że jej właściciel nie będzie mógł od razu dokonać likwidacji.

Wniosek o likwidację książeczki będzie mógł złożyć dopiero od 1 stycznia roku następującego po roku jej rejestracji, (np. rejestracja książeczki w 2023 r., uprawnienie do jej likwidacji od 1 stycznia 2024 r.).

WAŻNE: Nie dotyczy to wniosków o likwidację książeczki, w związku ze zrealizowaniem czynności uprawniających do wypłaty premii gwarancyjnej przed 1 stycznia 2023 r.

Aby uzyskać premię gwarancyjną właściciel książeczki mieszkaniowej, powinien złożyć w oddziale Banku wniosek o likwidację książeczki i wypłatę premii gwarancyjnej oraz odpowiednio udokumentować dokonanie czynności uprawniającej do wypłaty premii gwarancyjnej. Wniosek ten powinien zostać złożony w terminie 90 dni od dnia wystąpienia czynności uprawniającej do wypłaty premii gwarancyjnej.

Przedłożenie przez właściciela książeczki mieszkaniowej wniosku o likwidację książeczki i wypłatę premii gwarancyjnej nie jest równoznaczne z jej wypłatą przez Bank. Przyjęty wniosek wraz z dokumentacją podlega weryfikacji merytorycznej w zakresie nabycia uprawnień do wypłaty premii gwarancyjnej, zgodnie z obowiązującą ustawą.

W przypadku nienależytego udokumentowania wniosku, Bank wyznacza termin na uzupełnienie dokumentów, nie dłuższy niż 30 dni, licząc od dnia złożenia wniosku. Po upływie tego terminu Bank zwraca właścicielowi książeczki mieszkaniowej wniosek bez rozpatrzenia (art. 3 ust. 5 Ustawy).

Zasady wyliczania jest premii gwarancyjnej.

Premia gwarancyjna przysługuje od wpłat dokonywanych w poszczególnych latach/kwartalach na rachunek bankowy, dla których wzrost ceny 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ostatnio ogłoszonej przed kwartałem złożenia wniosku o likwidację książeczki, w stosunku do ceny 1m² powierzchni użytkowej właściwej dla roku (kwartału) dokonania wpłat, jest wyższy od oprocentowania tych wpłat.

Na wysokość premii gwarancyjnej mają wpływ:

1. wysokość dokonywanych poszczególnych wpłat,
2. cena 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego obowiązująca w kwartale/ roku wniesienia wpłaty,
3. cena ostatnio ogłoszona przed kwartałem złożenia wniosku o likwidację książeczki,
4. jak również rodzaj budownictwa, na jaki zostaną wykorzystane środki z książeczki.

Na potrzeby obliczania premii gwarancyjnej Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza w Komunikatach i publikuje w Dziennikach Urzędowych GUS, cenę 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

Bank oblicza premię gwarancyjną od oszczędności zgromadzonych na książeczkach mieszkaniowych zgodnie z wzorem podanym w załączniku do Ustawy.

Przez cenę 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego rozumie się przeciętne dla całego kraju nakłady poniesione przez inwestorów na budowę wielomieszkaniowych budynków mieszkalnych w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej budynku, wyznaczone, jako średnia ważona powierzchnią użytkową budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania w poszczególnych województwach.

Ponowna wypłata premii gwarancyjnej.

W przypadku zwrotu równowartości przekazanej premii gwarancyjnej równowartość tej premii może zostać ponownie, za pośrednictwem Banku, wypłacona właścicielowi książeczki mieszkaniowej, przekazana wskazanemu przez niego inwestorowi, albo przekazana wskazanej przez niego instytucji ustawowo upoważnionej do udzielania kredytów, jeżeli w okresie 6 miesięcy od dnia:

- 1) zawarcia umowy zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu, lub
- 2) wpływu do Banku równowartości premii gwarancyjnej w związku z wycofaniem środków na wymagany przez spółdzielnie wkład, lub

3) wpływu do Banku równowartości premii gwarancyjnej w związku z wycofaniem środków na sfinansowanie kosztów budowy domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, budowanych na warunkach, określonych w załączniku nr 1 do niniejszej informacji (tabela 1 l.p. 5), lub

4) wpływu do Banku równowartości premii gwarancyjnej w związku z wycofaniem wpłaty, na warunkach określonych w załączniku nr 1 do niniejszej informacji (tabeli 3 l.p. 3 oraz tabela 1 l.p. 9),

5) wpływu do Banku równowartości premii gwarancyjnej w związku z rozwiązaniem umowy kredytu, na warunkach określonych w załączniku nr 1 do niniejszej informacji (tabela 4), zostanie dokonana czynność, na warunkach określonych w załączniku nr 1 (tabela 1 albo tabela 2 albo tabela 3 albo tabela 4), a właściciel księżeczki mieszkaniowej złoży wniosek o ponowną wypłatę premii gwarancyjnej wraz z odpowiednimi dokumentami. Ponowna wypłata premii gwarancyjnej, może być dokonana przez Bank tylko raz, w wysokości równowartości zwróconej premii gwarancyjnej. Do czasu upływu terminu 6 miesięcy zwrócona równowartość przekazanej premii gwarancyjnej jest przechowywana na nieoprocentowanym rachunku bankowym.

Przelew (cesja) praw do wkładu księżeczki mieszkaniowej (z prawem do premii gwarancyjnej).

Istnieje możliwość dokonania na rzecz wskazanej osoby z kręgu najbliższej rodziny, przelewu (cesji) praw do wkładu na księżeczce mieszkaniowej.

Księżeczka może być przedmiotem przelewu (cesji) praw do wkładu pomiędzy następującymi członkami rodziny: małżonkami (również rozwiedzionymi), rodzicami i dziećmi (również przysposobionymi i przysposabiającymi), dziadkami i wnukami, rodzeństwem rodzonym i przyrodnim, oraz pomiędzy powinowatymi (macochą lub ojczymem i pasierbami). Osoby zainteresowane, czyli cedent oraz cesjonariusz, powinni zgłosić się do Oddziału z dokumentami stwierdzającymi tożsamość, dokumentami potwierdzającymi stopień pokrewieństwa oraz przedmiotową księżeczką mieszkaniową.

Zaświadczenie o wysokości zgromadzonych środków.

Właściciel księżeczki może w każdej chwili uzyskać informację o wysokości zgromadzonego wkładu, należnych odsetek oraz ewentualnej premii gwarancyjnej. Osoba zainteresowana powinna, w Banku złożyć wniosek o wystawienie zaświadczenia o stanie zgromadzonych środków. Na zaświadczeniu tym, będzie wskazany zgromadzony wkład, należne odsetki oraz ewentualna premia gwarancyjna, która będzie przysługiwała po spełnieniu warunków określonych w ustawie.

Złożenie w Banku wniosku o likwidację księżeczki i wypłatę premii gwarancyjnej nie oznacza konieczności jej wypłaty przez Bank. Przyjęty wniosek wraz z dokumentacją podlega weryfikacji merytorycznej w zakresie nabycia uprawnień do wypłaty premii gwarancyjnej.