

**Dr Bogdan Mucha**

## **Premia gwarancyjna dla właścicieli książeczek mieszkaniowych**

Wiele osób mieszkających w Stanach Zjednoczonych już dawno zapomniało o książeczkach mieszkaniowych, które z reguły rodzice im założyli w czasach PRL-u. Zasadniczym ich celem było zabezpieczenie na przyszłość prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej, na który trzeba było oczekiwać kilka lub kilkanaście nawet lat. Czas sobie o nich przypomnieć i odnaleźć wśród zakurzonych dokumentów rodzinnych, bowiem przedstawiają one pewną wymierną wartość w złotychkach.

Zasady otrzymywania premii gwarancyjnych regulują przepisy ustawy z 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych (tekst jednolity - Dz. U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1115). Premie gwarancyjne przysługują właścicielom książeczek mieszkaniowych czyli posiadaczom wkładów oszczędnościowych gromadzonych na rachunkach bankowych na cele mieszkaniowe, których imiennymi dowodami są książeczki mieszkaniowe wystawiane do dnia 23 października 1990 roku. Zatem książeczki wystawione po tej dacie nie są objęte wypłatą premii. W większości przypadków książeczki były wystawiane w latach 70-tych i 80-tych ubiegłego stulecia.

W celu realizacji premii właściciele książeczek muszą generalnie nabyć spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego w drodze przydziału, zakupu lub zamiany albo w drodze tych samych czynności uzyskać własność domu jednorodzinnego lub gruntu pod jego budowę. Warto zwrócić uwagę, że ustawodawcy chodzi o pełne nabycie, albowiem premia gwarancyjna nie przysługuje, gdy ktoś nabywa prawo w części ułamkowej. Premia służy także na spłatę kredytu zaciągniętego na powyższe cele, jak również z pewnymi czasowymi ograniczeniami na przeprowadzenie remontu w istniejącym mieszkaniu polegającego na wymianie okien, instalacji gazowych i elektrycznych. W przypadku zdecydowania się na budowę własnego domu jednorodzinnego przysługuje ona gdy stan zaawansowania budowy wynosi co najmniej 20% wartości kosztorysowej. Jeśli zaś ktoś zechce nabyć mieszkanie od dewelopera lub dokonać rozbudowy albo przebudowy istniejącego budynku, to stan wymaganego zaawansowania musi wynosić co najmniej 50% przewidywanych kosztów. Takie zasady wypłaty premii preferują przeznaczanie ich na cele mieszkaniowe. Gdyby natomiast właściciel chciał otrzymać gotówkę na rękę w związku z likwidacją książeczki, to musi się liczyć z tym, że jej wysokość będzie prostym przeliczeniem „starych” złotych na „nowe” z niewielkim dodatkiem odsetek. W praktyce będzie to kwota stanowiąca ok. 10-15% tego, co otrzymałby gdyby środki przeznaczył na szeroko pojęte cele mieszkaniowe.

Premie gwarancyjne przysługują od wysokości wpłat na książeczkę mieszkaniową w danym roku lub kwartale bazujących na różnicach w cenie metra kwadratowego powierzchni użytkowej budynku i wielkości oprocentowania. Zatem nie są one uzależnione ani od tego, kto faktycznie wpłacał pieniądze na książeczkę, ani od tego jakie było źródło ich pochodzenia. Warto podkreślić, iż właściciel książki może dokonać przeniesienia praw z książki na inną bliską osobę, jeśli sam nie ma zamiaru skorzystać z uprawnień. Zatem nic nie przepada nawet w przypadku jego śmierci, albowiem prawa z książki wchodzi w skład masy spadkowej.

Przeniesienie praw na przykład na syna wymaga dokonania przez rodzica cesji na jego rzecz. W tym celu trzeba zgłosić się do lokalnego oddziału Banku PKO B.P. z dokumentami potwierdzającymi stopień pokrewieństwa, najlepiej z odpisem aktu urodzenia syna i dowodami osobistymi oraz złożyć stosowne oświadczenie. W przypadku osób przebywających w Stanach Zjednoczonych, którzy są właścicielami książeczek mieszkaniowych mogą oni umocować syna w formie specjalnego pełnomocnictwa do dokonania cesji. W takiej sytuacji on jako cesjonariusz złoży w ich imieniu oświadczenie o przejściu praw z książki przysługujących zbywcy, w tym prawa do premii gwarancyjnej. Tego typu pełnomocnictwa najlepiej sporządzać u osób, które w pełni rozumieją instytucję cesji praw.

Na zakończenie warto dodać, że prawa wynikające z posiadania książki mieszkaniowej nie są związane z koniecznością bycia członkiem spółdzielni mieszkaniowej. Zresztą wiele z nich uległo likwidacji lub zostało przekształcone. W przypadku rezygnacji z członkostwa w spółdzielni wygasa jedynie roszczenie o przydział lokalu, a nie prawo z książki.

**Bogdan Mucha, doktor nauk prawnych** jest autorem, współautorem książek i wielu publikacji naukowych oraz publicystycznych. Ostatnio ukazała się nakładem Wydawnictwa A. Marszałek książka nt. Finansowania kampanii wyborczych w USA. Dzięki współpracy z polskimi kancelariami prawniczymi, bez konieczności wyjazdu do Polski, pomoże w sprawach z zakresu prawa polskiego (**rozwoły, legalizacje** rozwodów amerykańskich, **podziały majątku, sprawy alimentacyjne, spadkowe, obrotu nieruchomości, sprawy mieszkaniowe, profesjonalne pełnomocnictwa z apostille** do kupna, sprzedaży, darowizn). Po umówienie dzwonić pod nr tel. **773/481-0588**, adres kancelarii: **5736 W. Belmont, Chicago, Il 60634**. Sponsorem artykułów jest biuro **ALTA TRAVEL AGENCY**, które poleca tanie bilety do Polski, Europy oraz po USA, pakiety wakacyjne na Florydę, Karaiby, Hawaje, Tahiti, do Meksyku. Najświeższe informacje na stronie [www.altatravel.com](http://www.altatravel.com) lub pod nr tel. **773/481-0585**.