

U S T A W A

z dnia 2024 r.

o „kredycie mieszkaniowym #naStart”¹⁾

Rozdział 1

Przepisy ogólne

Art. 1. Ustawa określa:

- 1) zasady i warunki udzielania „kredytu mieszkaniowego #naStart”, zwanego dalej „kredytem mieszkaniowym”;
- 2) zasady i warunki udzielania przez Bank Gospodarstwa Krajowego, zwany dalej „BGK”, gwarancji spłaty części kredytu mieszkaniowego, zwanej dalej „gwarancją”;
- 3) zasady i warunki dokonywania przez BGK na rzecz kredytobiorcy dopłat rodzinnych do rat kredytu mieszkaniowego, zwanych dalej „dopłatami rodzinnymi”;
- 4) zakres i sposób zawierania umowy uprawniającej do udzielania kredytu mieszkaniowego.

Art. 2. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

- 1) banku kredytującym – należy przez to rozumieć bank w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 2488 oraz z 2024 r. poz. 879), uprawniony do udzielania kredytu mieszkaniowego na podstawie umowy zawartej z BGK;
- 2) budowie – należy przez to rozumieć budowę w rozumieniu art. 3 pkt 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 i 834) z wyłączeniem odbudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektu budowlanego, w wyniku których nie dochodzi do wyodrębnienia własności nowego lokalu mieszkalnego;
- 3) dochodzie gospodarstwa domowego kredytobiorcy – należy przez to rozumieć średnią kwotę dochodu w rozumieniu art. 8 ust. 3 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 901, z późn. zm.²⁾), osiągniętego łącznie przez osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy w roku poprzedzającym rok złożenia wniosku o kredyt mieszkaniowy;

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawę z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2% oraz ustawę z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1693, 1938 i 2760 oraz z 2024 r. poz. 743, 858 i 859.

- 4) domu jednorodzinnym – należy przez to rozumieć położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
- 5) dziecku – należy przez to rozumieć dziecko osoby prowadzącej gospodarstwo domowe albo przez nią przysposobione, które na dzień 1 stycznia roku złożenia przez tę osobę wniosku o udzielenie kredytu mieszkaniowego nie ukończyło 18 lat lub będące osobą niepełnosprawną, której niepełnosprawność jest potwierdzona orzeczeniem o:
 - a) znacznym stopniu niepełnosprawności, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1,
 - b) całkowitej niezdolności do pracy i niezdolności do samodzielnej egzystencji, o którym mowa w art. 5 pkt 1,
 - c) niezdolności do samodzielnej egzystencji, o którym mowa w art. 5 pkt 1a,
 - d) niepełnosprawności, o której mowa w art. 4a ust. 1– ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 44 i 858);
- 6) gospodarstwie domowym kredytobiorcy – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe prowadzone przez kredytobiorcę samodzielnie albo wspólnie z drugim kredytobiorcą;
- 7) inwestycji mieszkaniowej kooperatywy mieszkaniowej – należy przez to rozumieć inwestycję mieszkaniową w rozumieniu art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 4 listopada 2022 r. o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 28) realizowaną przez członków kooperatywy mieszkaniowej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- 8) kredycie hipotecznym – należy przez to rozumieć kredyt zabezpieczony hipoteką oraz kredyt, którego umowa przewiduje zabezpieczenie hipoteką po zakończeniu budowy domu jednorodzinnego lub wyodrębnieniu własności lokalu mieszkalnego;
- 9) kredycie konsumenckim – należy przez to rozumieć kredyt udzielany na podstawie umowy o kredyt konsumencki, o której mowa w art. 3 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (Dz. U. z 2023 r. poz. 1028, 1285 i 1723 oraz z 2024 r. poz. 653);
- 10) lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 zdanie pierwsze ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 oraz z 2023 r.

poz. 1688) znajdujący się w budynku, w skład którego wchodzi co najmniej dwa lokale mieszkalne;

- 11) osobie wchodzącej w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy – należy przez to rozumieć:
 - a) każdego z kredytobiorców prowadzących to gospodarstwo oraz
 - b) dziecko:
 - pozostające pod wyłączną władzą rodzicielską albo opieką prawną jednego z kredytobiorców albo władzą rodzicielską obojga kredytobiorców albo
 - dziecko pozostające pod władzą rodzicielską jednego z kredytobiorców i innej niezamieszkującej z tym kredytobiorcą osoby, którego miejscem zamieszkania jest miejsce zamieszkania kredytobiorcy, albo które zgodnie z wyrokiem sądu zamieszkuje z kredytobiorcą przez łączny okres co najmniej 5 miesięcy w roku;
- 12) partycypacji – należy przez to rozumieć partycypację w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, o której mowa w art. 29a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 527);
- 13) Rządowym Funduszu Mieszkaniowym – należy przez to rozumieć fundusz, o którym mowa w art. 15 ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2% (Dz. U. z 2024 r. poz. 531 i ...);
- 14) spółdzielczym lokatorskim prawie do lokalu mieszkalnego – należy przez to rozumieć prawo, o którym mowa w rozdziale 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 558) dotyczące lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego;
- 15) spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu – należy przez to rozumieć prawo, o którym mowa w rozdziale 2¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego oraz dotyczącą takiego lokalu albo domu ekspektatywę własności, o której mowa w art. 19 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 16) stopie oprocentowania kredytu – należy przez to rozumieć stopę oprocentowania kredytu uwzględniającą marżę;
- 17) systemie ewidencji dopłat – należy przez to rozumieć system, o którym mowa w art. 2 pkt 9b ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2%;
- 18) wkładzie budowlanym – należy przez to rozumieć wkład, o którym mowa w art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;

- 19) wkładzie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć wkład mieszkaniowy, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 20) wkładzie własnym kredytobiorcy – należy przez to rozumieć środki własne kredytobiorcy przeznaczane na pokrycie części wydatków pokrywanych w pozostałej części kredytem mieszkaniowym udzielanym jako kredyt hipoteczny, w tym należącą do kredytobiorcy i nieobciążoną tym kredytem nieruchomości gruntową, w przypadku gdy kredytu tego udzielono w celu pokrycia wydatków ponoszonych w związku z budową domu jednorodzinnego na tej nieruchomości;
- 21) wykończeniu – należy przez to zrozumieć prace budowlane i remontowe mające na celu ukończenie, modernizację, odnowienie budynku lub jego części, obejmujące prace wewnętrzne, zewnętrzne oraz modernizacyjne.

Rozdział 2

Kredyt mieszkaniowy

Art. 3. 1. Kredyt mieszkaniowy może zostać udzielony jako:

- 1) kredyt hipoteczny, w celu pokrycia całości albo części wydatków ponoszonych w związku z:
 - a) budową domu jednorodzinnego, w tym z jego wykończeniem, oraz nabyciem prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części, w celu budowy na niej tego domu,
 - b) nabyciem prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, w tym z jego wykończeniem,
 - c) realizacją inwestycji mieszkaniowej kooperatywy mieszkaniowej przez członka tej kooperatywy,
 - d) nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w tym:
 - stanowiących wkład budowlany,
 - z wykończeniem lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, którego prawo to dotyczy;
- 2) kredyt konsumencki, w celu pokrycia całości albo części wydatków ponoszonych w związku z pokryciem kosztów:
 - a) partycypacji,
 - b) wkładu mieszkaniowego.

2. Kredyt mieszkaniowy może zostać udzielony jako kredyt hipoteczny w przypadku, gdy w wyniku poniesienia wydatków, o których mowa w ust. 1 pkt 1, kredytobiorca albo obaj kredytobiorcy, którym tego kredytu udziela się wspólnie, staną się jedynymi osobami:

- 1) posiadającymi prawo własności:
 - a) lokalu mieszkalnego nabytego,
 - b) domu jednorodzinnego nabytego lub wybudowanego,
- 2) którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nabytego – z wykorzystaniem środków tego kredytu.

3. Kredyt mieszkaniowy może zostać udzielony jako kredyt hipoteczny wspólnie dwóm kredytobiorcom w przypadku, gdy:

- 1) prawo własności:
 - a) lokalu mieszkalnego nabytego,
 - b) domu jednorodzinnego nabytego lub wybudowanego,
- 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nabytego – z wykorzystaniem środków tego kredytu stanowić będzie współwłasność obu tych kredytobiorców a ich udział w tej współwłasności będzie równy albo będzie to współwłasność łączna.

4. Kredytu mieszkaniowego jako kredytu hipotecznego nie udziela się jeżeli nabycie prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego następuje w związku z przeniesieniem na kredytobiorcę jako osobę trzecią wierzytelności związanych z dotyczącą tego lokalu albo tego domu umową rezerwacyjną, umową deweloperską, o której mowa w art. 5 pkt 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695), lub umową, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 i 5 tej ustawy.

Art. 4. 1. Kredyt mieszkaniowy może zostać udzielony, jeżeli:

- 1) w dniu podpisania umowy kredytu:
 - a) kredytobiorca nie posiada i przed tym dniem nie posiadał prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego oraz
 - b) kredytobiorcy nie przysługuje i przed tym dniem nie przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz
- 2) na dzień 1 stycznia roku złożenia wniosku o jego udzielenie, kredytobiorca nie ukończył 35 lat, chyba że w skład gospodarstwa domowego tego kredytobiorcy wchodzi co najmniej dwie osoby, kredyt ten jest udzielany jako kredyt konsumencki lub kredytobiorca jest osobą niepełnosprawną, której niepełnosprawność jest potwierdzona orzeczeniem o:
 - a) znacznym stopniu niepełnosprawności, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1,

- b) całkowitej niezdolności do pracy i niezdolności do samodzielnej egzystencji, o którym mowa w art. 5 pkt 1,
 - c) niezdolności do samodzielnej egzystencji, o którym mowa w art. 5 pkt 1a,
 - d) niepełnosprawności, o której mowa w art. 4a ust. 1
 - ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych oraz
- 3) w dniu podpisania umowy kredytu kredytobiorca nie jest ani nie był stroną umowy innego kredytu mieszkaniowego, bezpiecznego kredytu 2%, o którym mowa w art. 2 pkt 1a ustawy z dnia 1 października o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2% lub rodzinnego kredytu mieszkaniowego, o którym mowa w art. 2 pkt 7 ustawy z dnia 1 października o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2% oraz
- 4) kredytobiorca prowadzi gospodarstwo domowe:
- a) na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej albo
 - b) poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli:
 - posiada obywatelstwo polskie albo
 - nie posiada obywatelstwa polskiego i prowadzi gospodarstwo domowe wspólnie z osobą posiadającą takie obywatelstwo, a kredyt ten jest mu udzielany wspólnie z tą osobą.

2. Nie jest prawem własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego w rozumieniu ust. 1 pkt 1 lit. a, ani spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu w rozumieniu ust. 1 pkt 1 lit. b:

- 1) prawo nabyte przez kredytobiorcę w drodze dziedziczenia lub darowizny:
- a) przed ukończeniem 18 lat i zbyte przez niego na co najmniej 36 miesięcy przed dniem złożenia wniosku o kredyt mieszkaniowy lub
 - b) w udziale nie wyższym niż 50% i zbyte w drodze darowizny:
 - na co najmniej 24 miesiące przed dniem złożenia wniosku o kredyt mieszkaniowy na rzecz osoby wchodzącej w skład jego gospodarstwa domowego albo na rzecz niebędącego drugim kredytobiorcą małżonkiem kredytobiorcy lub drugim rodzicem jego dziecka, lub
 - na rzecz osoby niewchodzącej w skład jego gospodarstwa domowego albo niebędącego drugim kredytobiorcą małżonkiem kredytobiorcy lub drugim rodzicem jego dziecka;

2) prawo nabyte przez kredytobiorcę w udziale nie wyższym niż 50% z wykorzystaniem środków kredytu hipotecznego niebędącego kredytem mieszkaniowym i udzielonego wspólnie z innym kredytobiorcą, które zbyto na rzecz tego kredytobiorcy wraz z przeniesieniem na niego praw i obowiązków wynikających z umowy tego kredytu.

3. Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a, uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy prawem własności, które posiada lub posiadał kredytobiorca albo które łącznie posiadają lub posiadali obaj kredytobiorcy, którym kredytu mieszkaniowego udziela się wspólnie, jest prawo dotyczące nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, jeżeli:

- 1) prawo to nabyto w drodze dziedziczenia lub darowizny w udziale nie wyższym niż 50%,
lub
- 2) wobec tego lokalu albo domu wydano decyzję, o której mowa w art. 67 lub w art. 68 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, lub
- 3) w dniu złożenia wniosku o udzielenie kredytu mieszkaniowego w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy wchodzi co najmniej troje dzieci.

4. Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 lit. b, uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, które przysługuje lub przysługiwało kredytobiorcy albo które łącznie przysługuje lub przysługiwało obojgu kredytobiorcom, którym tego kredytu udziela się wspólnie, jest prawo dotyczące nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego jeżeli:

- 1) prawo to nabyto w drodze dziedziczenia lub darowizny w udziale nie wyższym niż 50%,
lub
- 2) wobec tego lokalu albo domu wydano decyzję o której mowa w art. 67 lub w art. 68 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, lub
- 3) w dniu złożenia wniosku o udzielenie kredytu mieszkaniowego w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy wchodzi co najmniej troje dzieci.

5. Zawierając umowę kredytu mieszkaniowego kredytobiorca składa w banku kredytuującym oświadczenie o spełnianiu warunków, o których mowa w ust. 1. W przypadku gdy warunki, o których mowa w ust. 1 pkt 1, są spełniane w sposób, o którym mowa w ust. 3 lub 4, kredytobiorca zamieszcza w oświadczeniu informację o sposobie spełnienia tych warunków.

Art. 5. 1. Kredyt mieszkaniowy może zostać udzielony wyłącznie:

- 1) w walucie polskiej;

2) jako kredyt o stałej stopie procentowej, która pozostaje stała co najmniej w okresie pierwszych 60 miesięcy spłaty tego kredytu.

2. W przypadku kredytu mieszkaniowego udzielanego jako kredyt hipoteczny, bank kredytujący udziela tego kredytu:

- 1) na okres co najmniej 15 lat;
- 2) ustalając stopę oprocentowania i wysokość prowizji na warunkach nie gorszych niż warunki, na jakich w ramach oferty kredytowej tego banku kredytobiorca uzyskałby kredyt hipoteczny na ten sam cel, spłacany w taki sam sposób, w takim samym okresie, w takiej samej wysokości i o takiej samej wysokości wkładu własnego, z tym że w przypadku objęcia części kredytu gwarancją, część tę uznaje się jako część wkładu własnego. Dniem ustalenia stopy oprocentowania i wysokości prowizji jest dzień przedstawienia kredytobiorcy przyjętej przez niego oferty banku kredytującego.

3. W przypadku kredytu mieszkaniowego udzielanego jako kredyt konsumencki bank kredytujący udziela tego kredytu:

- 1) na okres co najmniej 5 lat i nie dłuższy niż 15 lat;
- 2) ustalając w umowie zasady spłaty w ratach płatnych co miesiąc od dnia podpisania umowy tego kredytu;
- 3) ustalając stopę oprocentowania i wysokość prowizji, na warunkach nie gorszych niż warunki, na jakich w ramach oferty kredytowej tego banku kredytobiorca uzyskałby kredyt hipoteczny na zakup lokalu mieszkalnego, spłacany w taki sam sposób, w takim samym okresie, w takiej samej wysokości i o takiej samej wysokości z udziałem wkładu własnego wynoszącym 20%. Dniem ustalenia stopy oprocentowania i wysokości prowizji jest dzień przedstawienia kredytobiorcy przyjętej przez niego oferty banku kredytującego.

4. Umowa kredytu mieszkaniowego może przewidywać okresową zmianę stopy oprocentowania tego kredytu w wyniku przejściowego wzrostu marży spowodowanego naruszeniem przez kredytobiorcę warunków umowy tego kredytu.

5. Do kredytu mieszkaniowego udzielanego jako kredyt hipoteczny nie stosuje się przepisu art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2245 i 2339).

Art. 6. 1. W przypadku gdy:

- 1) wkład własny kredytobiorcy jest niższy niż 20% całkowitej kwoty wydatków, w celu pokrycia których kredyt mieszkaniowy jest udzielany jako kredyt hipoteczny a całkowita kwota tych wydatków nie jest wyższa niż 1 000 000 zł, część tego kredytu, stanowiąca

różnicę między kwotą odpowiadającą 20% całkowitej kwoty tych wydatków a wkładem własnym kredytobiorcy,

2) kredyt mieszkaniowy jest udzielany jako kredyt konsumencki, część tego kredytu stanowiącą kwotę kapitału tego kredytu

– obejmuje się gwarancją, z tym że wysokość objętej gwarancją części kredytu mieszkaniowego nie może być wyższa niż 100 000 zł.

2. Objęcie gwarancją części kredytu mieszkaniowego następuje wraz z uruchomieniem tego kredytu na zlecenie kredytobiorcy składane wraz z wnioskiem o jego udzielenie. Wysokość objętej gwarancją części kredytu określa umowa kredytu.

3. Gwarancji udziela BGK we własnym imieniu i na własny rachunek.

4. Z tytułu udzielenia gwarancji BGK pobiera od kredytobiorcy jednorazową opłatę prowizyjną w wysokości 1,0% objętej tą gwarancją części kredytu. Wniesienie opłaty prowizyjnej jest warunkiem udzielenia gwarancji. Opłata prowizyjna nie podlega zwrotowi, z wyjątkiem przypadku, w którym do objęcia gwarancją części kredytu nie doszło, oraz przypadku, o którym mowa w art. 15 lub art. 42 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami.

5. W przypadku gdy część kredytu mieszkaniowego jest objęta gwarancją, spłaty części kapitałowej tego kredytu zalicza się w pierwszej kolejności na poczet spłaty części tego kredytu objętej gwarancją. Spłaty pomniejszają wysokość części objętej gwarancją. Gwarancja wygasa z dniem spłaty części kapitałowej kredytu w wysokości objętej tą gwarancją.

6. Za spłatę części kapitałowej kredytu mieszkaniowego uznaje się również zmniejszenie kwoty kredytu dokonane po jego udzieleniu, a przed uruchomieniem pełnej kwoty, z wyłączeniem przypadków, w których zmniejszenie kwoty kredytu jest decyzją kredytobiorcy i powoduje naruszenie warunków wskazanych w ust. 1.

7. Do czasu wygaśnięcia gwarancji:

1) lokal mieszkalny, którego prawo własności, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo spółdzielcze lokatorskie prawo nabyto,

2) lokal mieszkalny, który wynajęto w związku z wniesieniem partycypacji,

3) dom jednorodzinny, którego prawo własności, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo spółdzielcze lokatorskie prawo nabyto lub który wybudowano

– z wykorzystaniem środków kredytu mieszkaniowego, nie może być wykorzystywany przez kredytobiorcę do prowadzenia działalności gospodarczej.

8. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do gwarancji stosuje się przepisy art. 2b ust. 1, art. 34ca ust. 2–5 i art. 47a ustawy z dnia 8 maja 1997 r. o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne (Dz. U. z 2024 r. poz. 291).

9. Rada Ministrów może określić, w drodze rozporządzenia, wyższe limity kwoty objętej gwarancją części kredytu mieszkaniowego i całkowitej kwoty wydatków, o których mowa w ust. 1, jednak o kwotę nie wyższą niż odpowiadająca proporcjonalnemu stosunkowi wzrostu średniej arytmetycznej cen 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłoszonej na podstawie art. 3b ust. 4 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 2023 r. poz. 1446 oraz z 2024 r. poz. 858) przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego dla czterech kwartałów roku poprzedzającego, do średniej arytmetycznej cen 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłoszonych na tej podstawie dla czterech kwartałów roku 2024.

10. Rada Ministrów wydając rozporządzenie, o którym mowa w ust. 9, uwzględnia bieżące ceny transakcyjne i ofertowe na rynku lokali mieszkalnych, zmianę poziomu kosztów budowy lokali mieszkalnych oraz związane z tym możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych z wykorzystaniem instrumentów wsparcia określonych w ustawie.

Rozdział 3

Dopłaty rodzinne

Art. 7. 1. Raty kredytu mieszkaniowego udzielanego jako:

- 1) kredyt hipoteczny:
 - a) na wniosek złożony do dnia 31 grudnia 2027 r. oraz
 - b) w wysokości wyższej niż 50% całkowitej kwoty wydatków, w celu pokrycia których jest udzielany, oraz
 - c) kredytobiorcy, który w dniu podpisania umowy tego kredytu nie jest ani nie był stroną umowy innego kredytu hipotecznego, zawartej w okresie 36 miesięcy przed tym dniem w celu pokrycia wydatków ponoszonych w związku z nabyciem lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, chyba że umowa ta została:
 - rozwiązana w związku z dokonaniem skutecznym odstąpieniem od umowy nabycia tego lokalu, domu lub tego prawa lub
 - rozwiązana przed dniem uruchomienia środków tego kredytu,
- 2) kredyt konsumencki

– mogą, na złożony wraz z wnioskiem o udzielenie tego kredytu wniosek kredytobiorcy, zostać objęte dopłatami rodzinnymi.

2. W okresie spłaty rat kredytu mieszkaniowego objętych dopłatą rodzinną spłata części kapitałowej tego kredytu następuje w częściach równych ustalanych z uwzględnieniem całego okresu jego spłaty.

3. Po spłacie ostatniej raty objętej dopłatami rodzinnymi dalsza spłata kredytu mieszkaniowego następuje w ratach równych, chyba że kredytobiorca złoży wniosek o utrzymanie dotychczasowego sposobu spłaty.

4. Podpisując umowę kredytu mieszkaniowego udzielanego jako kredyt hipoteczny z ratami objętymi dopłatami rodzinnymi, kredytobiorca wraz z oświadczeniem, o którym mowa w art. 4 ust. 5, składa także oświadczenie o spełnianiu warunków, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. c, oraz liczbie osób wchodzących w skład jego gospodarstwa domowego.

5. W przypadku gdy:

- 1) kredytobiorca posiada prawo własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego w udziale wyższym niż 50% lub w przypadku gdy obaj kredytobiorcy, którym kredytu mieszkaniowego udziela się wspólnie, posiadają łącznie takie prawo w udziale wyższym niż 50% albo
- 2) kredytobiorcy przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w udziale wyższym niż 50% lub w przypadku gdy obu kredytobiorcom, którym kredytu mieszkaniowego udziela się wspólnie, przysługuje łącznie takie prawo w udziale wyższym niż 50%

– do wniosku o objęcie dopłatami rodzinnymi rat kredytu mieszkaniowego udzielanego jako kredyt hipoteczny kredytobiorca dołącza oświadczenie o powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, którego dotyczy to prawo własności albo to spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, albo dołącza informację, że wobec tego lokalu albo domu wydano decyzję, o której mowa w art. 67 lub w art. 68 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

Art. 8. 1. Dopłatami rodzinnymi obejmuje się:

- 1) 120 pierwszych, spłacanych zgodnie z harmonogramem, rat kapitałowo-odsetkowych kredytu mieszkaniowego udzielonego jako kredyt hipoteczny;
- 2) 60 pierwszych rat kapitałowo-odsetkowych kredytu mieszkaniowego udzielonego jako kredyt konsumencki

– a objętą dopłatą rodzinną ratę obniża się o kwotę tej dopłaty.

2. W przypadku gdy kredytu mieszkaniowego udzielono jako kredyt hipoteczny kredytobiorcy spełniającemu warunek, o którym mowa w:

- 1) art. 4 ust. 1 pkt 1 lit. a w sposób, o którym mowa w art. 4 ust. 3 pkt 3, lub
 - 2) art. 4 ust. 1 pkt 1 lit. b w sposób, o którym mowa w art. 4 ust. 4 pkt 3
- liczbę rat tego kredytu objętych dopłatami rodzinnymi zmniejsza się do 24 pierwszych rat kapitałowo-odsetkowych, chyba że przed spłaceniem ostatniej z tych rat kredytobiorca dokona zbycia nabytego przed dniem udzielania tego kredytu prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i powiadomi o tym bank kredytujący.

3. W przypadku objęcia rat kredytu mieszkaniowego udzielanego jako kredyt hipoteczny dopłatami rodzinnymi, okres, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2, przedłuża się o kolejne 60 miesięcy, ustalając dla okresu tego przedłużenia nową stopę oprocentowania. Do ustalenia nowej stopy oprocentowania art. 5 ust. 2 pkt 2 stosuje się odpowiednio.

4. Wysokość dopłat rodzinnych do rat kredytu mieszkaniowego udzielanego jako kredyt hipoteczny ustala się jako różnicę między wysokością danej raty kapitałowo-odsetkowej tego kredytu a wysokością jego najwyższej ustalonej zgodnie z harmonogramem raty kapitałowo-odsetkowej pomniejszonej, w przypadku gospodarstwa domowego kredytobiorcy, w którego skład:

- 1) nie wchodzi żadne dziecko, o kwotę obliczoną zgodnie z wzorem:

$$K = Ck \times [(W - 1,5)/12]\%$$

- 2) wchodzi jedno dziecko, o kwotę obliczoną zgodnie z wzorem:

$$K = Ck \times [(W - 1)/12]\%$$

- 3) wchodzi dwoje dzieci, o kwotę obliczoną zgodnie z wzorem:

$$K = Ck \times [(W - 0,5)/12]\%$$

- 4) wchodzi troje albo więcej dzieci, o kwotę obliczoną zgodnie z wzorem:

$$K = Ck \times [(W - 0)/12]\%$$

– gdzie poszczególne symbole oznaczają:

K – kwotę pomniejszenia najwyższej raty kapitałowo-odsetkowej kredytu mieszkaniowego,

Ck – część kapitałową kredytu mieszkaniowego ustaloną na dzień zgodnej z harmonogramem spłaty najwyższej raty kapitałowo-odsetkowej tego kredytu,

W – obowiązujący w dniu ustalenia stopy oprocentowania kredytu mieszkaniowego wskaźnik średniej kwartalnej stopy procentowej, którym mowa w art. 9b ust. 4

ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2%.

5. Wysokość dopłat rodzinnych do rat kredytu mieszkaniowego udzielanego jako kredyt konsumencki ustala się jako różnicę między wysokością danej raty kapitałowo-odsetkowej a wysokością najwyższej ustalonej zgodnie z harmonogramem raty kapitałowo-odsetkowej tego kredytu pomniejszonej o kwotę obliczoną zgodnie z wzorem określonym w ust. 4 pkt 4.

6. W przypadku gdy część kapitałowa kredytu mieszkaniowego ustalona na dzień zgodnej z harmonogramem spłaty najwyższej raty kapitałowo-odsetkowej udzielonego jako:

- 1) kredyt hipoteczny jest wyższa niż:
 - a) 200 000 zł, a w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy wchodzi jedna osoba, do obliczenia wysokości kwoty, o której mowa w ust. 4 pkt 1, przyjmuje się, że część ta wynosi 200 000 zł,
 - b) 400 000 zł, a w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy wchodzi dwie osoby:
 - oraz nie wchodzi żadne dziecko, do obliczenia wysokości kwoty, o której mowa w ust. 4 pkt 1,
 - w tym jedno dziecko, do obliczenia wysokości kwoty, o której mowa w ust. 4 pkt 2
 - przyjmuje się, że część ta wynosi 400 000 zł,
 - c) 450 000 zł, a w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy wchodzi trzy osoby, w tym:
 - jedno dziecko, do obliczenia wysokości kwoty, o której mowa w ust. 4 pkt 2,
 - dwoje dzieci, do obliczenia wysokości kwoty, o której mowa w ust. 4 pkt 3
 - przyjmuje się, że część ta wynosi 450 000 zł,
 - d) 500 000 zł, a w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy wchodzi cztery osoby, w tym:
 - dwoje dzieci, do obliczenia wysokości kwoty, o której mowa w ust. 4 pkt 3,
 - troje dzieci, do obliczenia wysokości kwoty, o której mowa w ust. 4 pkt 4
 - przyjmuje się, że część ta wynosi 500 000 zł,
 - e) 600 000 zł, a w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy wchodzi pięć albo więcej osób, do obliczenia wysokości kwoty, o której mowa w ust. 4 pkt 4, przyjmuje się, że część ta wynosi 600 000 zł;
- 2) kredyt konsumencki jest wyższa niż 100 000 zł, do obliczenia wysokości kwoty, o której mowa w ust. 4 pkt 4, przyjmuje się, że część ta wynosi 100 000 zł.

7. W przypadku gdy w okresie karencji w spłacie kapitału kredytu mieszkaniowego poprzedzającym spłatę najwyższej, ustalonej zgodnie z harmonogramem raty kapitałowo-odsetkowej, wysokość raty odsetkowej przewyższa prognozowaną wysokość tej raty kapitałowo-odsetkowej pomniejszonej zgodnie z ust. 4, na wniosek kredytobiorcy, obejmuje się te raty odsetkowe dopłatą rodzinną w wysokości stanowiącej różnicę między wysokością raty odsetkowej a prognozowaną wysokością ustalonej zgodnie z harmonogramem najwyższej raty kapitałowo-odsetkowej pomniejszonej zgodnie z ust. 4. Rat odsetkowych objętych dopłatą rodzinną nie wlicza się do liczby rat, o której mowa w ust. 1, z tym że wysokość dopłat rodzinnych do rat kapitałowo-odsetkowych, obliczoną zgodnie z ust. 4, pomniejsza się o kwotę stanowiącą iloraz łącznej kwoty dopłat rodzinnych do rat odsetkowych i liczby:

- 1) 120 w przypadku kredytu mieszkaniowego udzielonego jako kredyt hipoteczny;
- 2) 60 w przypadku kredytu mieszkaniowego udzielonego jako kredyt konsumencki.

8. W przypadku gdy w okresie objęcia dopłatami rodzinnymi rat kredytu mieszkaniowego udzielonego jako kredyt hipoteczny, stroną umowy tego kredytu przestał być jeden z kredytobiorców, którym tego kredytu udzielono wspólnie, wysokość dopłat rodzinnych do rat tego kredytu ustala się dla dalszego okresu spłaty objętego dopłatami rodzinnymi ponownie, zgodnie z ust. 4 i 6, z uwzględnieniem aktualnej liczby osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy pozostającego stroną umowy tego kredytu, chyba że liczba ta nie zmieniła się albo zwiększyła względem dnia udzielenia tego kredytu lub gdy zdarzenie to nastąpiło w wyniku śmierci jednego z kredytobiorców. W przypadku gdy liczba osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy nie zmniejszyła się albo zwiększyła w wyniku przystąpienia do umowy kredytu mieszkaniowego innego kredytobiorcy, ponownego ustalenia wysokości dopłat rodzinnych, o której mowa w zdaniu pierwszym, nie dokonuje się, jeżeli przystępując do tej umowy kredytobiorca ten nabył udział w prawie własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nabytego z wykorzystaniem środków tego kredytu w udziale równym drugiemu kredytobiorcy albo na zasadach współwłasności łącznej.

Art. 9. 1. W przypadku gdy:

- 1) kredytu mieszkaniowego udziela się jako kredyt hipoteczny w celu pokrycia całości albo części wydatków ponoszonych w związku z nabyciem:
 - a) prawa własności albo
 - b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

- dotyczącego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, którego powierzchnia użytkowa przekracza sumę liczby 25 i iloczynu liczby 25 oraz liczby osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy, wysokość dopłaty rodzinnej pomniejsza się o 50 zł za każdy metr kwadratowy tego przekroczenia;
- 2) kredytu mieszkaniowego udziela się jako kredyt hipoteczny:
- a) kredytobiorcy posiadającemu prawo własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego w udziale wyższym niż 50% albo wspólnie obu kredytobiorcom posiadającym łącznie takie prawo w udziale wyższym niż 50% a powierzchnia użytkowa tego domu albo lokalu,
 - b) kredytobiorcy, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w udziale wyższym niż 50% albo wspólnie obu kredytobiorcom, którym takie prawo przysługuje łącznie w udziale wyższym niż 50%, a powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, którego dotyczy to prawo
- przekracza iloczyn liczby 25 oraz liczby osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy, wysokość dopłaty rodzinnej pomniejsza się o 50 zł za każdy metr kwadratowy tego przekroczenia, chyba że wobec tego lokalu albo domu wydano decyzję, o której mowa w art. 67 lub w art. 68 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
- 3) gospodarstwo domowe kredytobiorcy jest jednoosobowe i dochód tego gospodarstwa jest wyższy niż ustalona dla roku jego uzyskania kwota limitu dochodowego takiego gospodarstwa domowego, wysokość dopłaty rodzinnej do raty kredytu mieszkaniowego udzielanego jako kredyt hipoteczny, obliczonej zgodnie z art. 8 ust. 4 pkt 1 i ust. 6 pkt 1 lit. a oraz z art. 10 ust. 1, pomniejsza się o 50% kwoty tego przekroczenia;
- 4) gospodarstwo domowe kredytobiorcy jest:
- a) dwuosobowe i dochód tego gospodarstwa jest wyższy niż ustalona dla roku jego uzyskania kwota limitu dochodowego dla takiego gospodarstwa, wysokość dopłaty rodzinnej do raty kredytu mieszkaniowego udzielonego jako kredyt hipoteczny, obliczonej zgodnie z art. 8 ust. 4 pkt 1 lub 2, ust. 6 pkt 1 lit. b oraz z art. 10 ust. 1,
 - b) trzyosobowe i dochód tego gospodarstwa jest wyższy niż ustalona dla roku jego uzyskania kwota limitu dochodowego dla takiego gospodarstwa, wysokość dopłaty rodzinnej do raty kredytu mieszkaniowego udzielonego jako kredyt hipoteczny, obliczonej zgodnie z art. 8 ust. 4 pkt 2 lub 3, ust. 6 pkt 1 lit. c oraz z art. 10 ust. 1,
 - c) czterosobowe, w którego skład wchodzi dwoje dzieci i dochód tego gospodarstwa jest wyższy niż ustalona dla roku jego uzyskania kwota limitu dochodowego dla

takiego gospodarstwa, wysokość dopłaty rodzinnej do raty kredytu mieszkaniowego udzielonego jako kredyt hipoteczny, obliczonej zgodnie z art. 8 ust. 4 pkt 3 i ust. 6 pkt 1 lit. d oraz z art. 10 ust. 1

– pomniejsza się o 25% kwoty tego przekroczenia.

2. Kwoty limitów dochodowych, o których mowa w ust. 1 pkt 3 i 4, ustala dla danego roku uzyskania dochodu minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa i ogłasza w drodze obwieszczenia do dnia 30 września roku objętego tym limitem.

3. Kwoty limitów dochodowych, o których mowa w ust. 1 pkt 3 i 4, ustala się jako dwukrotność raty równej kredytu hipotecznego o okresie spłaty wynoszącym 25 lat i oprocentowaniu odpowiadającemu średniej arytmetycznej trzech kolejnych ogłoszonych przed dniem 31 sierpnia danego roku wskaźników średniej kwartalnej stopy procentowej, o których mowa w art. 9b ust. 4 ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2%, powiększonej o 2,5 punktu procentowego, udzielonemu w kwocie równej iloczynowi średniej ceny za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych nabytych z wykorzystaniem kredytu mieszkaniowego udzielonego w pierwszym i drugim kwartale tego roku oraz liczby będącej sumą liczby 25 i iloczynu liczby 25 oraz liczby osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy.

4. Składając wniosek o objęcie dopłatami rodzinnymi rat kredytu mieszkaniowego udzielanego jako kredyt hipoteczny kredytobiorca dołącza oświadczenie o wysokości dochodu jego gospodarstwa domowego.

5. W terminie trzech miesięcy od dnia podpisania umowy kredytu mieszkaniowego którego raty objęto dopłatami rodzinnymi kredytobiorca może dokonać zmiany oświadczenia, o którym mowa w ust. 4, polegającej na wskazaniu zgodnej ze stanem faktycznym wyższej wysokości dochodu gospodarstwa domowego. W przypadku dokonania przez kredytobiorcę zmiany, o której mowa w zdaniu pierwszym, bank kredytujący w terminie 7 dni dokonuje zgodnej z nią korekty wysokości dopłat rodzinnych oraz obniża wysokość tych dopłat do trzech kolejnych rat spłacanych przez kredytobiorcę o 1/3 kwoty stanowiącej różnicę między łączną kwotą dopłat rodzinnych do rat spłaconych przez kredytobiorcę przed dniem dokonania tej zmiany a łączną kwotą dopłat rodzinnych do tych rat wynikającą z dokonania tej korekty.

Art. 10. 1. W przypadku gdy lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny, którego dotyczy kredyt mieszkaniowy, znajduje się na terenie województwa lub miasta o liczbie ludności wyższej niż 300 000 mieszkańców, dla którego ogłoszony przez wojewodę wskaźnik

przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, o którym mowa w art. 2 ust 1 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2023 r. poz. 725), jest wyższy od średniej arytmetycznej z dwóch ostatnio ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, na podstawie art. 3b ust. 4 ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, cen 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego o co najmniej:

- 1) 25% a mniej niż 50%, w kolejnym półroczu kwoty, o których mowa w art. 8 ust. 6 i w art. 9 ust. 1 pkt 2 i 3, podwyższa się o 10%;
- 2) 50%, w kolejnym półroczu kwoty, o których mowa w art. 8 ust. 6 i w art. 9 ust. 1 pkt 2 i 3, podwyższa się o 20%.

2. Listę województw i miast, o których mowa w ust. 1, ustala dla każdego półrocza i ogłasza w drodze komunikatu minister właściwy do spraw budownictwa planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa na co najmniej 45 dni przed pierwszym dniem tego półrocza.

3. Listę województw i miast, o których mowa w ust. 1, ustala się dla:

- 1) pierwszego półrocza danego roku przyjmując wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązujący w trzecim kwartale roku poprzedniego oraz ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłoszone przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za I i II kwartał roku poprzedniego;
- 2) drugiego półrocza danego roku przyjmując wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązujący w I kwartale tego roku oraz ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłoszone przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za III i IV kwartał roku poprzedniego.

Art. 11. W terminie do ostatniego dnia miesiąca następującego po danym kwartale, banki kredytujące przekazują do BGK w postaci elektronicznej informację, o której mowa w art. 9b ust. 4 ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2%, obejmującą wskazanie łącznej kwoty kredytów hipotecznych z okresowo stałą stopą procentową, innych niż kredyt mieszkaniowy i bezpieczny kredyt 2%, o którym mowa w art. 2 pkt 1a ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2%, udzielonych w tym kwartale przez bank

kredujący na zakup lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, oraz średniej ważonej wysokości oprocentowania tej kwoty, gdzie wagą jest łączna kwota tych kredytów.

Art. 12. 1. W terminie 5 dni od dnia otrzymania przez bank kredytu wniosek o udzielenie kredytu mieszkaniowego złożonego wraz z wnioskiem o objęcie rat tego kredytu dopłatami rodzinnymi, bank ten wprowadza ten wniosek do systemu ewidencji dopłat wraz z prognozowanymi rocznymi kwotami dopłat rodzinnych, zgodnie z przewidywaną stopą oprocentowania tego kredytu, wnioskowaną kwotą tego kredytu oraz aktualnym na dzień jego złożenia wskaźnikiem średniej kwartalnej stopy procentowej.

2. W terminie 7 dni od dnia:

- 1) udzielenia kredytu mieszkaniowego którego raty objęto dopłatami rodzinnymi, bank kredytu dokonuje w systemie ewidencji dopłat:
 - a) potwierdzenia albo
 - b) korekty zgodnie z:
 - ustaloną stopą oprocentowania tego kredytu lub
 - umową tego kredytu w zakresie kwoty i okresu spłaty tego kredytu, lub
 - aktualnym na dzień ustalenia stopy oprocentowania tego kredytu wskaźnikiem średniej kwartalnej stopy procentowej,
- 2) odmowy udzielenia kredytu mieszkaniowego na wniosek złożony wraz z wnioskiem o objęcie rat tego kredytu dopłatami rodzinnymi, wycofania przez kredytobiorcę wniosku o udzielenie takiego kredytu lub wniosku o objęcie jego rat dopłatami rodzinnymi, odmowy objęcia rat tego kredytu dopłatami rodzinnymi, rezygnacji kredytobiorcy z podpisania umowy tego kredytu albo rozwiązania umowy tego kredytu przed uruchomieniem środków, bank kredytu dokonuje wycofania z systemu ewidencji dopłat,
- 3) zmiany wysokości dopłat rodzinnych w wyniku ponownego ustalenia stałej stopy oprocentowania po upływie okresu, o którym mowa w art. 5 ust. 2, wcześniejszej spłaty części kapitałowej kredytu mieszkaniowego, korekty oświadczenia o dochodzie gospodarstwa domowego, o której mowa w art. 9 ust. 5, lub wygaśnięcia dopłat rodzinnych, bank kredytu dokonuje w systemie ewidencji dopłat korekty
 - kwot, o których mowa w ust. 1.

3. W przypadku gdy liczba wprowadzonych do systemu ewidencji dopłat wniosków, o których mowa w ust. 1, przekroczy w danym kwartale 15 000, BGK ogłasza w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, informację o wstrzymaniu przyjmowania

w tym kwartale roku wniosków o udzielenie kredytu mieszkaniowego składanych wraz z wnioskiem o objęcie rat tego kredytu dopłatami rodzinnymi, w tym wniosków przekazywanych do banku kredytującego za pośrednictwem innych podmiotów.

4. W przypadku gdy:

- 1) jeden kredytobiorca złożył w danym kwartale więcej niż jeden wniosek, o którym mowa w ust. 1, do liczby wniosków, o których mowa w ust. 3, wlicza się jeden z tych wniosków;
- 2) przed dniem ogłoszenia informacji, o której mowa w ust. 3:
 - a) wycofano złożony w danym kwartale wniosek o udzielenie kredytu mieszkaniowego lub
 - b) odmówiono udzielenia kredytu mieszkaniowego na złożony w danym kwartale wniosek o udzielenie tego kredytu, lub
 - c) rozwiązano umowę kredytu mieszkaniowego udzielonego na złożony w danym kwartale wniosek i rozwiązanie tej umowy nastąpiło przed uruchomieniem środków – wniosku tego nie wlicza się do liczby wniosków, o których mowa w ust. 3.

5. Z dniem następującym po dniu ogłoszenia informacji, o której mowa w ust. 3, banki kredytujące wstrzymują przyjmowanie wniosków o udzielenie kredytów mieszkaniowych składanych wraz z wnioskiem o objęcie rat tego kredytu dopłatami rodzinnymi. Wnioski o udzielenie kredytu mieszkaniowego złożone przed dniem następującym po dniu ogłoszenia informacji, o której mowa w ust. 3, wraz z wnioskiem o objęcie rat tego kredytu dopłatami rodzinnymi, mogą być rozpatrywane.

Art. 13. 1. W terminie do ostatniego dnia miesiąca następującego po danym kwartale, bank kredytujący przekazuje BGK informację o:

- 1) łącznej kwocie dopłat rodzinnych do spłaconych w tym kwartale i objętych tymi dopłatami rat kredytu mieszkaniowego;
- 2) łącznej liczbie kredytobiorców, którym w tym kwartale udzielono takiego kredytu wraz z:
 - a) zestawieniem danych kredytobiorców, którym przysługiwała dopłata rodzinna, obejmujących ich imię albo imiona, nazwisko oraz numer PESEL, a w przypadku kredytobiorców nieposiadających numeru PESEL – numer dokumentu potwierdzającego ich tożsamość wraz z nazwą państwa, które wydało ten dokument,
 - b) informacją o wysokości dopłat rodzinnych przysługujących danemu kredytobiorcy;
- 3) średniej cenie 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, w związku z nabyciem których w kwartale tym udzielono kredytu mieszkaniowego.

2. Przekazanie BGK zestawienia i informacji, o których mowa w ust. 1, następuje w postaci elektronicznej.

3. BGK przekazuje bankowi kredytującemu kwotę dopłat rodzinnych obejmujących raty spłacone w danym kwartale w terminie 30 dni od dnia otrzymania od tego banku zestawienia i informacji, o których mowa w ust. 1.

4. W przypadku gdy w kwocie dopłat rodzinnych, o których mowa w ust. 3 pkt 1, zostały uwzględnione kwoty nienależne kredytobiorcy, bank kredytujący dokonuje ich zwrotu do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego w terminie 14 dni od dnia ujawnienia tych kwot. W przypadku przekroczenia terminu, o którym mowa w zdaniu pierwszym, nienależna kwota dopłat rodzinnych jest zwracana wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od pierwszego dnia następującego po dniu przekroczenia tego terminu.

Art. 14. 1. W przypadku:

- 1) uprawomocnienia się wyroku skazującego kredytobiorcę za przestępstwo określone w art. 297 § 1 lub 2 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (Dz. U. z 2024 r. poz. 17), popełnione w związku z udzieleniem kredytu mieszkaniowego z ratami objętymi dopłatami rodzinnymi, rat kredytu mieszkaniowego spłacanych po dniu tego uprawomocnienia dopłaty rodzinne nie obejmują, a kwoty dopłat rodzinnych do rat tego kredytu spłacone przed dniem tego uprawomocnienia lub w tym dniu, podlegają zwrotowi do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego w terminie 45 dni od dnia tego uprawomocnienia, wraz z odsetkami ustawowymi naliczanymi dla kwoty każdej z tych dopłat od dnia spłaty raty, którą obejmowała dana dopłata rodzinna;
- 2) gdy w okresie objęcia rat kredytu mieszkaniowego dopłatami rodzinnymi:
 - a) kredytobiorca zbył prawo własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego nabytego albo wybudowanego z wykorzystaniem środków kredytu mieszkaniowego, z wyłączeniem rozszerzenia wspólności ustawowej na podstawie art. 47 § 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. z 2023 r. poz. 2809) oraz zbycia na rzecz drugiego z kredytobiorców,
 - b) kredytobiorca zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nabyte z wykorzystaniem środków kredytu mieszkaniowego, z wyłączeniem zbycia na rzecz drugiego z kredytobiorców,
 - c) dokonano zwrotu kwoty partycypacji wniesionej z wykorzystaniem środków kredytu mieszkaniowego na podstawie art. 29a ust. 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa,

- d) wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu ustanowione w związku z wkładem mieszkaniowym wniesionym z wykorzystaniem środków kredytu mieszkaniowego, chyba że prawo to nie wygasło względem drugiego z kredytobiorców,
- e) kredytobiorca zmienił sposób użytkowania lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, o których mowa w lit. a i b, lub jego części w sposób uniemożliwiający zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych,
- f) kredytobiorca nabył prawo własności innego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo nabył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu dotyczące innego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, chyba że prawo to nabył w drodze dziedziczenia,
- g) kredytobiorca wynajął lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny, o których mowa w lit. a–d, lub jego część innej osobie lub użyczył ten lokal albo dom innej osobie,
- h) w stosunku do kredytobiorcy ogłoszono upadłość lub wydano postanowienie o otwarciu postępowania o zawarcie układu na zgromadzeniu wierzycieli, o którym mowa w art. 491²⁷ ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2024 r. poz. 794),
- i) nastąpiła zmiana sposobu oprocentowania tego kredytu ze stałego na zmienne – rat kredytu mieszkaniowego spłacanych po dniu tego zdarzenia dopłaty rodzinne nie obejmują.

2. W terminie 30 dni od wystąpienia zdarzenia, o którym mowa w ust. 1, kredytobiorca informuje o tym bank kredytujący.

3. W przypadku gdy po dniu wystąpienia zdarzenia, o którym mowa w ust. 1, spłacane raty kredytu mieszkaniowego pomniejszono o dopłaty rodzinne, kwota tych dopłat podlega zwrotowi do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego wraz z odsetkami ustawowymi naliczanymi dla kwoty każdej z tych dopłat rodzinnych od dnia spłaty raty, którą pomniejszono o wysokość tej dopłaty.

4. Zwrotu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 i w ust. 3, kredytobiorca dokonuje za pośrednictwem banku kredytującego, który udzielił kredytu mieszkaniowego, na rachunek wskazany w tym celu przez bank kredytujący.

5. W przypadku gdy kredytobiorca spełnił w terminie obowiązek informacyjny, o którym mowa w ust. 2, odsetki, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i w ust. 3, nalicza się od dnia spełnienia tego obowiązku.

6. Dokonując zmiany umowy kredytu mieszkaniowego w zakresie ustalenia stopy jego oprocentowania w związku z upływem terminów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lub w art. 8 ust. 3, lub w przypadku gdy raty tego kredytu przestały być objęte dopłatami rodzinnymi, kredytobiorca składa jednocześnie oświadczenie o niewystąpieniu w okresie objętym dopłatami rodzinnymi zdarzeń, o których mowa w ust. 1, chyba że zmiana tej umowy dokonywana jest w wyniku spełnienia przez kredytobiorcę obowiązku informacyjnego, o którym mowa w ust. 2.

7. Odmawiając złożenia oświadczenia, o którym mowa w ust. 6, kredytobiorca składa do banku kredytującego pisemną informację o rodzaju i dniu wystąpienia zdarzenia, o którym mowa w ust. 1. Niezłożenie informacji uznaje się za potwierdzenie wystąpienia zdarzenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, gdzie za dzień tego zdarzenia uznaje się dzień następujący po dniu złożenia przez kredytobiorcę oświadczenia, o którym mowa w art. 7 ust. 4, a w przypadku gdy po tym dniu złożył on oświadczenie, o którym mowa w ust. 6 – dzień następujący po dniu złożenia ostatniego takiego oświadczenia.

Art. 15. 1. Uprawnionym do dochodzenia zwrotów, o których mowa w art. 14 ust. 1 pkt 1 i w ust. 3, jest BGK, który może powierzyć ich dochodzenie bankowi kredytującemu. Dochodzenie zwrotów na podstawie powierzenia, o którym mowa w zdaniu pierwszym, nie wymaga zmiany statutu ani innego aktu stanowiącego podstawę działalności banku kredytującego.

2. Bank kredytujący, któremu BGK powierzył dochodzenie zwrotów, o których mowa w art. 14 ust. 1 pkt 1 lub w ust. 3, może wykonywać czynności związane z dochodzeniem zwrotów samodzielnie, w tym udzielając pełnomocnictwa procesowego do dochodzenia roszczeń w imieniu BGK swoim pracownikom, radcom prawnym, adwokatom lub, za zgodą BGK, powierzyć ich wykonywanie innemu podmiotowi. Inny podmiot, któremu zgodnie ze zdaniem pierwszym powierzono wykonywanie czynności związanych z dochodzeniem zwrotów, może za zgodą BGK, powierzyć ich wykonywanie innemu podmiotowi.

Art. 16. 1. W przypadku gdy kwota pierwszej nieobjętej dopłatą rodzinną raty kredytu mieszkaniowego jest wyższa od ostatniej pomniejszonej o tę dopłatę rodzinną raty tego kredytu, bank kredytujący, na wniosek kredytobiorcy, wydłuża okres spłaty tego kredytu, jednak nie więcej niż o 5 lat.

2. W przypadku gdy raty kredytu mieszkaniowego przestały być objęte dopłatami rodzinnymi po dniu ukończenia przez kredytobiorcę albo młodsze z kredytobiorców, którym kredytu tego udzielono wspólnie, 50 lat, przepisu ust. 1 nie stosuje się.

Rozdział 4

Oświadczenia kredytobiorców

Art. 17. 1. Oświadczenia, o których mowa w art. 4 ust. 5, art. 7 ust. 4, art. 9 ust. 4, art. 14 ust. 6, składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia. Składający oświadczenie zawiera w nim klauzulę następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

2. W przypadku wskazania w oświadczeniu, o którym mowa w art. 9 ust. 4, wysokości dochodu gospodarstwa domowego kredytobiorcy wyższej niż wysokość dochodu faktycznie uzyskanego przez to gospodarstwo lub w przypadku dokonania przez kredytobiorcę zmiany tego oświadczenia, o której mowa w art. 9 ust. 5 zdanie pierwsze, przepisu ust. 1 zdanie pierwsze nie stosuje się.

Art. 18. 1. W okresie:

- 1) 5 lat od dnia złożenia oświadczenia, o którym mowa w art. 4 ust. 5, art. 7 ust. 4, art. 9 ust. 4 lub art. 14 ust. 6, bank kredytujący może przeprowadzić kontrolę jego prawdziwości;
- 2) objętym dopłatami rodzinnymi, bank kredytujący może przeprowadzać kontrolę niewystąpienia przesłanek zwrotu, o których mowa w art. 14 ust. 1.

2. Sposób przeprowadzania kontroli, o których mowa w ust. 1, określa umowa kredytu mieszkaniowego. W szczególności bank kredytujący zastrzega w umowie kredytu mieszkaniowego zobowiązanie kredytobiorcy do przedstawienia na wezwanie tego banku dokumentów potwierdzających prawdziwość kontrolowanych oświadczeń w terminie nie krótszym niż 30 dni i pod rygorem możliwości stwierdzenia nieprawidłowości kontrolowanego oświadczenia w przypadku uchybienia tego terminu.

3. O stwierdzeniu nieprawdziwości oświadczenia, o którym mowa w art. 4 ust. 5, art. 7 ust. 4, art. 9 ust. 4 lub art. 14 ust. 6, lub wystąpienia przesłanek zwrotu, o których mowa w art. 14 ust. 1, bank kredytujący zawiadamia niezwłocznie BGK.

Rozdział 5

Banki kredytujące

Art. 19. 1. Bank kredytujący może udzielić kredytu mieszkaniowego, jeżeli w dniu złożenia wniosku o udzielenie tego kredytu, zgodnie z ogólnodostępną ofertą tego banku jest możliwe podpisanie z tym bankiem umowy, o której mowa w art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (Dz. U. poz. 1114),

chyba że bank ten jest bankiem hipotecznym w rozumieniu działu III ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 110).

2. Bank kredytujący może udzielić kredytu mieszkaniowego jako kredytu hipotecznego, jeżeli w dniu złożenia wniosku o udzielenie tego kredytu, zgodnie z ogólnodostępną ofertą tego banku, możliwe jest podpisanie z tym bankiem umowy o kredyt mieszkaniowy udzielany jako kredyt konsumencki.

Art. 20. 1. Umowę uprawniającą do udzielania kredytów mieszkaniowych BGK zawiera z bankiem kredytującym na wniosek tego banku. Umowa określa w szczególności:

- 1) sposób dokonywania oceny zdolności do spłaty zobowiązania gwarancyjnego i analizy ryzyka wypłaty z tytułu tego zobowiązania przy udzielaniu kredytu mieszkaniowego;
- 2) sposób informowania BGK o udzielonych kredytach mieszkaniowych;
- 3) wzory oświadczeń, o których mowa w art. 4 ust. 5, art. 7 ust. 4, art. 9 ust. 4 i art. 14 ust. 6;
- 4) wzór zlecenia, o którym mowa w art. 6 ust. 2;
- 5) sposób pobierania opłaty prowizyjnej z tytułu gwarancji;
- 6) sposób informowania BGK o spłacie przez kredytobiorcę objętej gwarancją części kredytu mieszkaniowego;
- 7) sposób dokonywania wypłat z tytułu gwarancji;
- 8) wytyczne dotyczące sposobu przeprowadzania kontroli, o których mowa w art. 18 ust. 1, oraz liczby kontrolowanych kredytobiorców;
- 9) termin i sposób przekazywania do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego zwrotu kwot, o których mowa w art. 14 ust. 1 pkt 1 i ust. 3, oraz wpłat, o których mowa w art. 8 ust. 9;
- 10) sposób dokonywania dopłat rodzinnych;
- 11) sposób obliczania średniej ważonej stopy oprocentowania kredytów hipotecznych z okresowo stałą stopą procentową, innych niż kredyt mieszkaniowy i bezpieczny kredyt 2%, o którym mowa w art. 2 pkt 1a ustawy o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2%, udzielonych w danym kwartale przez bank kredytujący, o której mowa w art. 11 ust. 1;
- 12) sposób i termin udzielenia bankowi kredytującemu dostępu do systemu ewidencji dopłat rodzinnych.

2. BGK prowadzi na swojej stronie internetowej wykaz:

- 1) banków kredytujących uprawnionych do udzielania kredytów mieszkaniowych;
- 2) miast, o których mowa w art. 10 pkt 1 i pkt 2.

Art. 21. 1. Bank kredytujący może przenieść wierzytelność dotyczącą spłaty kapitału i odsetek kredytu mieszkaniowego na inny bank, jeżeli:

- 1) jest jedynym akcjonariuszem tego banku oraz
- 2) bank ten jest bankiem hipotecznym w rozumieniu działu III ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych, oraz
- 3) bank ten jest stroną umowy, o której mowa w art. 20 ust. 1.

2. W przypadku przeniesienia wierzytelności, o której mowa w ust. 1, bankiem kredytującym staje się bank, na który przeniesiono tę wierzytelność.

3. Bank kredytujący, będący bankiem hipotecznym w rozumieniu działu III ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych, może, za zgodą BGK, powierzyć wykonywanie na rzecz BGK czynności związanych z realizacją umowy, o której mowa w art. 20 ust. 1, bankowi będącemu jedynym akcjonariuszem tego banku hipotecznego oraz będącemu stroną umowy, o której mowa w art. 20 ust. 1. Bank, któremu zgodnie ze zdaniem pierwszym powierzono wykonywanie na rzecz BGK czynności związanych z realizacją umowy, o której mowa w art. 20 ust. 1, może, za zgodą BGK, powierzyć ich wykonywanie innemu podmiotowi w zakresie określonym w umowie, o której mowa w art. 20 ust. 1.

4. Sposób wykonywania uprawnień i obowiązków wynikających z ustawy, w przypadku, o którym mowa w ust. 1, określa umowa, o której mowa w art. 20 ust. 1.

Rozdział 6

Zmiany w przepisach

Art. 22. W ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 226, 232, 854, 858, 859 i 863) w art. 21 w ust. 1 pkt 156a otrzymuje brzmienie:

„156a) dopłaty do rat:

- a) bezpiecznego kredytu 2%, o których mowa w art. 9b ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2%,
- b) „kredytu mieszkaniowego #naStart”, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia ... o „kredycie mieszkaniowym #naStart”;

Art. 23. W ustawie z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2% (Dz. U. z 2024 r. poz. 531) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 2 pkt 9b otrzymuje brzmienie:

- „9b) systemie ewidencji dopłat – należy przez to rozumieć prowadzony przez BGK i udostępniany bankom system elektroniczny służący monitorowaniu wydatków związanych z dopłatami do rat bezpiecznego kredytu 2%, oraz dopłatami rodzinnymi o których mowa w rozdziale 3 ustawy z dnia ... o „kredycie mieszkaniowym #naStart” (Dz. U. poz. ...);”;
- 2) w art. 3 ust. 4 i 5 otrzymują brzmienie:
- „4. Rodzinny kredyt mieszkaniowy może zostać udzielony do dnia 31 grudnia 2024 r.
5. Bezpieczny kredyt 2% może zostać udzielony do dnia 31 grudnia 2024 r.”;
- 3) w art. 9b:
- a) ust. 4 otrzymuje brzmienie:
- „4. Wskaźnik średniej kwartalnej stopy procentowej ustala BGK, jako iloczyn współczynnika 0,9 i średniej ważonej stopy oprocentowania nowo udzielonych kredytów hipotecznych z okresowo stałą stopą procentową, innych niż bezpieczny kredyt 2% i „kredyt mieszkaniowy #na Start”, o którym mowa w ustawie z dnia ... o „kredycie mieszkaniowym #naStart”, zwany dalej „kredytem mieszkaniowym #na Start”, obliczonej na podstawie przekazywanej do BGK informacji:
- 1) banków kredytujących,
 - 2) banków, o których mowa w art. 2 pkt 1, ustawy z dnia ... o „kredycie mieszkaniowym #naStart”
- gdzie wagą jest łączna kwota tych kredytów.”,
- b) w ust. 6 po wyrazach „innych niż bezpieczny kredyt 2%” dodaje się wyrazy „i „kredyt mieszkaniowy #na Start
- 4) w art. 11:
- a) w ust. 1:
- pkt 1 otrzymuje brzmienie:
- „1) udzielania gwarancji oraz gwarancji spłaty części kredytów udzielanych na podstawie ustawy z dnia ... o „kredycie mieszkaniowym #naStart”, zwanych dalej „kredytami mieszkaniowymi #na Start”,”;
- po pkt 3 dodaje się pkt 3a w brzmieniu:
- „3a) udzielania kredytów mieszkaniowych #naStart”,
- b) w ust. 2 dodaje się zdanie drugie w brzmieniu:

„Koszty wynagrodzenia, o którym mowa w zdaniu pierwszym, zalicza się do kosztów realizacji zadań, o których mowa w ust. 1.”,

c) w ust. 3:

– pkt 2–4 otrzymują brzmienie:

„2) opłat prowizyjnych z tytułu gwarancji oraz gwarancji spłaty części kredytów mieszkaniowych #naStart”;

3) wpływów z tytułu odzyskanych przez BGK kwot wypłaconych gwarancji oraz gwarancji spłaty części kredytów mieszkaniowych #naStart;

4) wpływów z tytułu zwrotu kwot, o których mowa w art. 17 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe, w art. 14 ust. 1 ustawy z dnia ... o „kredycie mieszkaniowym #naStart” oraz w art. 8 ust. 7 i art. 9b ust. 12;”;

– po pkt 4 dodaje się pkt 4a w brzmieniu:

„4a) wpływów z tytuł wpłat, o których mowa w art. 8 ust. 9, ustawy z dnia ... o „kredycie mieszkaniowym #naStart”;;”;

d) w ust. 4 w pkt 1a po wyrazach „innych niż bezpieczny kredyt 2%” dodaje się wyrazy „i kredyt mieszkaniowy #na Start”, o którym mowa w ustawie z dnia ... o „kredycie mieszkaniowym #naStart”;

e) w ust. 7:

– pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) kwotę udzielonych gwarancji oraz gwarancji spłaty części kredytów mieszkaniowych #naStart;”;

– w pkt 2:

– lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) gwarancji oraz gwarancji spłaty części kredytów mieszkaniowych #naStart;”;

– lit. c otrzymuje brzmienie:

„c) dopłat do rat bezpiecznych kredytów 2% i do rat kredytów mieszkaniowych #naStart;”;

5) art. 16 i art. 17 otrzymują brzmienie:

„Art. 16. Maksymalny limit środków budżetu państwa przekazywanych do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego z przeznaczeniem na realizację zadań związanych z udzielaniem gwarancji, gwarancji spłaty części kredytu mieszkaniowego #naStart oraz realizacją zadań wynikających z rozdziału 2 wynosi w:

- 1) 2022 r. – 100 000 000 zł;
- 2) 2023 r. – 200 000 000 zł;
- 3) 2024 r. – 10 000 000 zł;
- 4) 2025 r. – 10 000 000 zł;
- 5) 2026 r. – 10 000 000 zł;
- 6) 2027 r. – 10 000 000 zł;
- 7) 2028 r. – 15 000 000 zł;
- 8) 2029 r. – 25 000 000 zł;
- 9) 2030 r. – 40 000 000 zł;
- 10) 2031 r. – 60 000 000 zł;
- 11) 2032 r. – 90 000 000 zł.

Art. 17. 1. W przypadku gdy w danym roku łączna wysokość wypłat z tytułu gwarancji, gwarancji spłaty części kredytu mieszkaniowego #naStart oraz spłat rodzinnych osiągnie kwotę stanowiącą sumę pozostających w dyspozycji Rządowego Funduszu Mieszkaniowego środków, o których mowa w art. 11 ust. 3 pkt 2–6, i środków przewidzianych w ustawie budżetowej na ten rok, pomniejszoną o kwotę wynagrodzenia BGK, o którym mowa w art. 11 ust. 2, BGK:

- 1) wypłat z tytułu gwarancji lub gwarancji spłaty części kredytu mieszkaniowego #naStart dokonuje ze środków własnych na zasadach określonych w umowie pożyczki zawartej z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa za zgodą ministra właściwego do spraw finansów publicznych; koszty pożyczki, w tym kwotę zwrotu zaangażowanych środków BGK, zalicza się do kosztów, o których mowa w art. 11 ust. 1;
- 2) spłat rodzinnych dokonuje w roku następnym, w terminie do dnia 31 stycznia.

2. Organem właściwym do monitorowania wykorzystania limitu wypłat z tytułu gwarancji, gwarancji spłaty części kredytu mieszkaniowego #naStart oraz spłat rodzinnych jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.”.

Art. 24. W ustawie z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 1114) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 3 w ust. 1:
 - a) w pkt 3 lit. b otrzymuje brzmienie:

- „b) było prowadzone inne konto ani nie była prowadzona inna lokata, chyba że ich prowadzenie zakończono:
- przed ukończeniem przez tę osobę 18 lat i nie została wypłacona premia mieszkaniowa, lub
 - ze względu na brak dokonania pierwszej wpłaty na to konto,”
- b) w pkt 4 skreśla się wyrazy „i w dniu zawarcia umowy prowadzenia konta nie ukończyła 45 lat”;
- 2) w art. 5 w ust. 3 skreśla się wyrazy „, dla nowych środków,”;
- 3) w art. 6:
- a) w ust. 2 w pkt 1 wyrazy „500 zł” zastępuje się wyrazami „300 zł”;
- b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:
- „4. W przypadku gdy wpłata, o której mowa w ust. 2, jest dokonywana z innego rachunku bankowego, wpłaty tej dokonuje się nie później niż ostatniego dnia miesiąca niebędącego sobotą lub dniem ustawowo wolnym od pracy. W przypadku, o którym mowa w zdaniu pierwszym, za dzień dokonania wpłaty uznaje się dzień jej zaksięgowania przez bank prowadzący konto, chyba że w terminie 7 dnia od dnia tego zaksięgowania oszczędzający dostarczy do banku prowadzącego konto potwierdzenie złożenia dyspozycji realizacji tej wpłaty w innym terminie. W przypadku takim, za dzień dokonania wpłaty uznaje się dzień złożenia tej dyspozycji.”;
- 4) w art. 7:
- a) w ust. 1 w pkt 2 po wyrazach „o którym mowa w art. 6 ust. 2” dodaje się wyrazy „pkt 1”;
- b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:
- „1a W przypadku gdy określony w ust. 1 pkt 2 lub 3 termin przekształcenia konta w lokatę przypada w sobotę lub dzień ustawowo wolny od pracy, bank prowadzący konto może dokonać tego przekształcenia w pierwszym następującym po tym terminie dniu niebędącym sobotą lub dniem ustawowo wolnym od pracy.”;
- 5) w art. 8 po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:
- „1a W przypadku gdy określony w ust. 1 pkt 1, 3, 4 lub 5 termin przeniesienia środków pieniężnych na rachunek oszczędnościowo-rozliczeniowy, o którym mowa w art. 4 ust. 2 pkt 3, przypada w sobotę lub dzień ustawowo wolny od pracy, bank prowadzący konto może przenieść te środki na ten rachunek w pierwszym następującym po tym terminie dniu niebędącym sobotą lub dniem ustawowo wolnym od pracy.”;

- 6) w art. 13:
- a) w ust. 1 w pkt 8 dodaje się przecinek i dodaje się pkt 9 w brzmieniu:
„9) remontem lub przebudową lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, o którym mowa w:
 - a) art. 3 ust. 3 pkt 1 albo 2 albo
 - b) art. 3 ust. 4 pkt 1 albo 2– w przypadku gdy szacowany koszt tego remontu albo tej przebudowy przewyższa kwotę środków wypłacanych z konta albo lokaty”;
 - b) w ust. 3 pkt 2 otrzymuje brzmienie:
„2) wypłata środków pieniężnych, o której mowa w ust. 1, jest dokonywana w celu pokrycia całości albo części wydatków, o których mowa w ust. 1 pkt 9 lit. a lub w celu pokrycia całości albo części wydatków, o których mowa w ust. 1 pkt 3, odnoszących się do dalszych udziałów w prawie własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, o którym mowa w art. 3 ust. 3 pkt 1 albo 2.”;
 - c) w ust. 4 pkt 2 otrzymuje brzmienie:
„2) wypłata środków pieniężnych, o której mowa w ust. 1, jest dokonywana w celu pokrycia całości albo części wydatków, o których mowa w ust. 1 pkt 9 lit. b lub w celu pokrycia całości albo części wydatków, o których mowa w ust. 1 pkt 5, odnoszących się do dalszych udziałów w spółdzielczym prawie do lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, o którym mowa w art. 3 ust. 4 pkt 1 albo 2.”;
- 7) w art. 16 w ust. 2 w pkt 7 w lit. b kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 8 w brzmieniu:
„8) rachunek bankowy oszczędnościowo-rozliczeniowy, o którym mowa w art. 4 ust. 2 pkt 3, po dołączeniu przez oszczędzającego informacji o szacowanym koszcie remontu lub przebudowy lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, o którym mowa w art. 3 ust. 3 pkt 1 albo 2 albo art. 3 ust. 4 pkt 1 albo 2 – w przypadku gdy wypłata ta jest dokonywana w celu pokrycia całości albo części wydatków, o których mowa w art. 13 ust. 1 pkt 9”;
- 8) w art. 17 w ust. 2:
- a) w pkt 1 wyrazy „w związku z nabyciem lub wybudowaniem” zastępuje się wyrazami „w związku z nabyciem, wybudowaniem lub remontem”;
 - b) pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) zbył spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, w związku z nabyciem którego wypłacono premię mieszkaniową albo zbył takie prawo a premię mieszkaniową wypłacono w związku z remontem lub przebudową lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego objętego tym prawem;”;

9) art. 46 otrzymuje brzmienie:

„Art. 46. 1. Maksymalny limit wydatków budżetu państwa przekazywanych do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego z przeznaczeniem na realizację zadań wynikających z rozdziału 3 ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2%, oraz rozdziału 3 ustawy z dnia ... o „kredycie mieszkaniowym #naStart” (Dz. U...) wynosi w:

- 1) 2023 r. – 8 000 000 zł;
- 2) 2024 r. – 1 190 000 000 zł;
- 3) 2025 r. – 2 258 000 000 zł;
- 4) 2026 r. – 3 291 000 000 zł;
- 5) 2027 r. – 3 881 000 000 zł;
- 6) 2028 r. – 4 089 000 000 zł;
- 7) 2029 r. – 3 884 000 000 zł;
- 8) 2030 r. – 3 526 000 000 zł;
- 9) 2031 r. – 3 097 000 000 zł;
- 10) 2032 r. – 2 832 000 000 zł.

2. W przypadku gdy w danym roku łączna wysokość wprowadzonych do systemu ewidencji dopłat kwot, o których mowa w art. 9b ust. 7 ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2%, lub art. 12 ust. 1 ustawy z dnia ... o „kredycie mieszkaniowym #naStart”, należna do przekazania bankom kredytującym z tytułu przysługujących kredytobiorcom dopłat do rat zapłaconych przez kredytobiorców w ostatnim kwartale roku poprzedniego i trzech pierwszych kwartałach tego roku, osiągnie:

- 1) 90% kwoty stanowiącej równowartość środków przewidzianych w ustawie budżetowej na ten rok do przekazania do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego z przeznaczeniem na realizację zadań wynikających z:
 - a) rozdziału 3 ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2% lub
 - b) rozdziału 3 ustawy z dnia ... o „kredycie mieszkaniowym #naStart” lub

- 2) 75% kwoty limitu wydatków budżetu państwa przekazywanych do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego z przeznaczeniem na realizację zadań wynikających z:
 - a) rozdziału 3 ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2% lub
 - b) rozdziału 3 ustawy z dnia ... o „kredycie mieszkaniowym #naStart”
– na rok następny
- BGK ogłasza w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, informację o wstrzymaniu przyjmowania w danym roku wniosków o udzielenie kredytu mieszkaniowego #naStart z dopłatami rodzinnymi, o którym mowa w rozdziale 3 ustawy z dnia ... o „kredycie mieszkaniowym #naStart”.

3. Z dniem następującym po dniu ogłoszenia informacji, o której mowa w ust. 2, banki uprawnione do udzielania kredytów mieszkaniowych #naStart, wstrzymują przyjmowanie wniosków o udzielenie tych kredytów z dopłatami rodzinnymi, o których mowa w rozdziale 3 ustawy z dnia ... o „kredycie mieszkaniowym #naStart”.

4. Organem właściwym do monitorowania wykorzystania limitu wydatków budżetu państwa przeznaczonych na realizację zadań wynikających z rozdziału 3 ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2% oraz z rozdziału 3 ustawy z dnia ... o „kredycie mieszkaniowym #naStart” jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.”.

Rozdział 7

Przepisy epizodyczne, przepisy dostosowujące, przepis przejściowy i końcowy

Art. 25. W przypadku gdy kredytu mieszkaniowego udziela się jako kredyt hipoteczny na wniosek kredytobiorcy złożony do dnia 31 grudnia 2025 r., którego gospodarstwo domowe kredytobiorcy jest:

- 1) jednoosobowe i dochód tego gospodarstwa jest wyższy niż 7 000 zł, wysokość dopłaty rodzinne do raty kredytu mieszkaniowego udzielanego jako kredyt hipoteczny, obliczonej zgodnie z art. 8 ust. 4 pkt 1 i ust. 6 pkt 1 lit. a, pomniejsza się o 50% kwoty tego przekroczenia;
- 2) gospodarstwo domowe kredytobiorcy jest:
 - a) dwuosobowe i dochód tego gospodarstwa jest wyższy niż 11 000 zł wysokość dopłaty rodzinnej do raty kredytu mieszkaniowego udzielonego jako kredyt

hipoteczny, obliczonej zgodnie z art. 8 ust. 4 pkt 1 lub 2 oraz zgodnie z ust. 6 pkt 1 lit. b,

- b) trzyosobowe i dochód tego gospodarstwa jest wyższy niż 14500 zł wysokość dopłaty rodzinnej do raty kredytu mieszkaniowego udzielonego jako kredyt hipoteczny, obliczonej zgodnie z art. 8 ust. 4 pkt 2 lub 3 oraz zgodnie z ust. 6 pkt 1 lit. c,
- c) czteroosobowe, w którego skład wchodzi dwoje dzieci i dochód tego gospodarstwa jest wyższy niż 18 000 zł wysokość dopłaty rodzinnej do raty kredytu mieszkaniowego udzielonego jako kredyt hipoteczny, obliczonej zgodnie z art. 8 ust. 4 pkt 3 oraz zgodnie z ust. 6 pkt 1 lit. d.

– pomniejsza się o 25% kwoty tego przekroczenia.

Art. 26. 1. W przypadku gdy w:

- 1) pierwszym kwartale 2025 r. liczba wprowadzonych do systemu ewidencji dopłat wniosków, o których mowa w art. 12 ust. 1, przekroczy 25 000,
- 2) drugim kwartale 2025 r. liczba wprowadzonych do systemu ewidencji dopłat wniosków, o których mowa w art. 12 ust. 1, przekroczy 20 000

– BGK ogłasza w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, informację o wstrzymaniu przyjmowania w tym roku wniosków o udzielenie kredytu mieszkaniowego składanych wraz z wnioskiem o objęcie rat tego kredytu dopłatami rodzinnymi.

2. W przypadku gdy:

- 1) jeden kredytobiorca złożył w:
 - a) pierwszym kwartale 2025 r. więcej niż jeden wniosek, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, do liczby wniosków, o których mowa w ust. 1 pkt 1,
 - b) drugim kwartale 2025 r. więcej niż jeden wniosek, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, do liczby wniosków, o których mowa w ust. 1 pkt 2,

– wlicza się jeden z tych wniosków;

- 2) przed dniem ogłoszenia informacji, o której mowa w ust. 1:

- a) wycofano złożony w pierwszym lub drugim kwartale 2025 r. wniosek o udzielenie kredytu mieszkaniowego,
- b) odmówiono udzielenia kredytu mieszkaniowego na złożony w pierwszym lub drugim kwartale 2025 r. wniosek o udzielenie tego kredytu,
- c) oraz przed uruchomieniem środków rozwiązano umowę kredytu mieszkaniowego udzielonego na złożony w pierwszym lub drugim kwartale 2025 r. wniosek

– wniosku tego nie wlicza się do liczby wniosków, o których mowa w ust. 1.

3. Z dniem następującym po dniu ogłoszenia informacji, o której mowa w ust. 1, banki kredytujące wstrzymują przyjmowanie wniosków o udzielenie kredytów mieszkaniowych składanych wraz z wnioskiem o objęcie rat tego kredytu dopłatami rodzinnymi.

Art. 27. W przypadku rachunków oszczędnościowych, o których mowa w art. 1 pkt 1, ustawy zmienianej w art. 24, których prowadzenie rozpoczęto przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu, do dalszego prowadzenia tych rachunków stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 24 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 28. Ustawa wchodzi w życie z dniem 15 stycznia 2025 r., z wyjątkiem:

- 1) art. 24 pkt 1–8 i art. 27 które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2025 r.;
- 2) art. 12 ust. 3 i 4 i art. 19 ust. 2, które wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2025 r.;
- 3) art. 9 ust. 1 pkt 3 i 4, które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.

ZA ZGODNOŚĆ POD WZGLĘDEM PRAWNYM,
LEGISLACYJNYM I REDAKCYJNYM
Anna Chylińska
Zastępca Dyrektora Departamentu Prawnego
w Ministerstwie Rozwoju i Technologii
/podpisano elektronicznie/