

Dz. U. 2022 poz. 2008**OBWIESZCZENIE
MARSZAŁKA SEJMU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

z dnia 5 września 2022 r.

w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym

1. Na podstawie art. 16 ust. 1 zdanie pierwsze ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1461) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst ustawy z dnia 1 października 2021 r. o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym (Dz. U. poz. 2133), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych:

- 1) ustawą z dnia 9 grudnia 2021 r. o zmianie ustawy o podatku akcyzowym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 2427),
- 2) ustawą z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych (Dz. U. poz. 1561)

oraz zmian wynikających z przepisów ogłoszonych przed dniem 1 września 2022 r.

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity ustawy nie obejmuje:

- 1) art. 12–14 ustawy z dnia 1 października 2021 r. o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym (Dz. U. poz. 2133 i 2427), które stanowią:

„Art. 12. W ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1128, z późn. zm.^{a)}) w art. 21 w ust. 1 w pkt 155 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 156 w brzmieniu:

„156) spłaty części kredytu, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 1 października 2021 r. o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym (Dz. U. poz. 2133);”.

Art. 13. W ustawie z dnia 8 maja 1997 r. o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne (Dz. U. z 2021 r. poz. 442 i 1535) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) po art. 34c dodaje się art. 34ca w brzmieniu:

„Art. 34ca. 1. Bank Gospodarstwa Krajowego:

- 1) doszczegóławia na poziomie operacyjnym warunki udzielenia poręczeń i gwarancji w ramach programów rządowych, zawarte w umowie, o której mowa w art. 34c;
- 2) określa wzory wniosku o udzielenie poręczenia oraz wniosku o udzielenie gwarancji w ramach programów rządowych;
- 3) określa wzory umów poręczenia oraz gwarancji, udzielanych w ramach programów rządowych.

2. Do czynności związanych z udzielaniem poręczeń i gwarancji w ramach programów rządowych nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta (Dz. U. z 2020 r. poz. 287 oraz z 2021 r. poz. 2105) oraz przepisów art. 385¹–385⁵, art. 556¹–556⁵ i art. 576⁵ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 1509).

3. Bank Gospodarstwa Krajowego może powierzyć dochodzenie roszczeń związanych z poręczeniami i gwarancjami udzielonymi w ramach programów rządowych bankowi lub innej instytucji finansowej. Wykonywanie przez bank lub inną instytucję finansową czynności, o których mowa w zdaniu poprzednim, nie wymaga zmiany statutu ani innego aktu stanowiącego podstawę działalności tych podmiotów.

4. Podmioty, o których mowa w ust. 3, mogą wykonywać czynności związane z dochodzeniem roszczeń samodzielnie lub, za zgodą Banku Gospodarstwa Krajowego, powierzyć ich wykonywanie innemu podmiotowi.

5. Roszczenia Banku Gospodarstwa Krajowego związane z poręczeniem lub gwarancją udzielonymi w ramach programów rządowych, w tym roszczenie o zwrot kwot z tytułu wypłaty poręczenia lub gwarancji przysługujące

^{a)} Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 1163, 1243, 1551, 1574, 1834, 1981, 2071, 2105, 2133, 2232, 2269, 2270, 2328 i 2376.

Bankowi Gospodarstwa Krajowego wobec podmiotu, za zobowiązanie którego udzielono poręczenia lub gwarancji, przedawniają się z upływem sześciu lat od dnia wypłaty poręczenia lub gwarancji.”;

2) w art. 46 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) poręczeniach i gwarancjach udzielonych przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach programów rządowych, Funduszu Gwarancji Płynnościowych, o którym mowa w art. 70 ust. 1 ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 568, z późn. zm.^{b)}), i Rządowego Funduszu Mieszkaniowego, o którym mowa w art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 1 października 2021 r. o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym (Dz. U. poz. 2133);”.

Art. 14. W ustawie z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 2095 i 2120) w art. 15zzzd ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Do poręczenia i gwarancji stosuje się art. 2b ust. 1 i art. 34ca ustawy z dnia 8 maja 1997 r. o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne (Dz. U. z 2021 r. poz. 442, 1535 i 2133) o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez BGK w ramach rządowych programów poręczeniowo-gwarancyjnych.”;

2) art. 19 ustawy z dnia 9 grudnia 2021 r. o zmianie ustawy o podatku akcyzowym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 2427), który stanowi:

„Art. 19. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2022 r., z wyjątkiem:

- 1) art. 2 pkt 2, art. 5 pkt 1 i 3, art. 16 oraz art. 18, które wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia;
- 2) art. 1 pkt 37 lit. a, lit. b tiret pierwsze i drugie i lit. c, które wchodzi w życie z dniem 1 lutego 2022 r.;
- 3) art. 7, który wchodzi w życie z dniem 26 maja 2022 r.;
- 4) art. 1 pkt 14 lit. a tiret pierwsze i lit. b oraz art. 6 pkt 2, które wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2022 r.;
- 5) art. 1 pkt 12 lit. a i c, które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2023 r.;
- 6) art. 1 pkt 1 lit. a tiret drugie–szesnaste, lit. b i c, pkt 2–5, pkt 6 lit. a, pkt 7 lit. b, pkt 9, 10, pkt 12 lit. b, pkt 13, 17–27, 31–36, pkt 37 lit. b tiret trzecie, pkt 38–42, pkt 43 w zakresie art. 77 ust. 1 i 2, pkt 44–49, pkt 50 lit. b, pkt 57–60 i 62–64, art. 3, art. 4, art. 5 pkt 2, art. 10–14 oraz art. 15 ust. 2, które wchodzi w życie z dniem 13 lutego 2023 r.”;

3) art. 43 i art. 45 ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych (Dz. U. poz. 1561), które stanowią:

„Art. 43. Do gwarantowanych kredytów mieszkaniowych, o których mowa w art. 2 pkt 7 ustawy zmienianej w art. 27, udzielonych przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu, stosuje się przepisy art. 6 ust. 6 i 7a oraz art. 7 ust. 3 ustawy zmienianej w art. 27 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.”

„Art. 45. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem:

- 1) art. 1 i art. 30, które wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia;
- 2) art. 25 i art. 42, które wchodzi w życie po upływie 6 tygodni od dnia ogłoszenia;
- 3) art. 27 i art. 43, które wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia;
- 4) art. 28, który wchodzi w życie z dniem 1 sierpnia 2022 r.”.

Marszałek Sejmu: *E. Witek*

^{b)} Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 695, 1086, 1262, 1478, 1747, 2157 i 2255 oraz z 2021 r. poz. 1535.

Załącznik do obwieszczenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej
Polskiej z dnia 5 września 2022 r. (Dz. U. poz. 2008)

USTAWA

z dnia 1 października 2021 r.

o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym

Art. 1. Ustawa określa:

- 1) zasady i warunki udzielania gwarantowanego kredytu mieszkaniowego;
- 2) zasady i warunki udzielania przez Bank Gospodarstwa Krajowego, zwany dalej „BGK”, gwarancji spłaty części gwarantowanego kredytu mieszkaniowego, zwanej dalej „gwarancją”;
- 3) zasady i warunki dokonywania przez BGK na rzecz kredytobiorcy spłaty części gwarantowanego kredytu mieszkaniowego w związku z powiększeniem gospodarstwa domowego tego kredytobiorcy o drugie albo kolejne dziecko, zwanej dalej „spłatą rodzinną”;
- 4) zakres i sposób zawierania umowy uprawniającej do udzielania gwarantowanych kredytów mieszkaniowych;
- 5) źródła i sposób finansowania kosztów i wydatków BGK związanych z gwarantowanymi kredytami mieszkaniowymi.

Art. 2. Ilekroć w niniejszej ustawie jest mowa o:

- 1) banku – należy przez to rozumieć bank w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2021 r. poz. 2439, z późn. zm.¹⁾);
- 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 2021 r. poz. 2351 oraz z 2022 r. poz. 88, 1557, 1768 i 1783), z wyłączeniem odbudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektu budowlanego, w wyniku których nie dochodzi do wyodrębnienia własności nowego lokalu mieszkalnego;
- 3) 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, w którym wydzielono wyłącznie jeden lokal mieszkalny;
- 4) dziecku – należy przez to rozumieć dziecko osoby prowadzącej gospodarstwo domowe albo przez nią przysposobione, będące osobą małoletnią w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360) lub 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 2021 r. poz. 573 i 1981 oraz z 2022 r. poz. 558, 1700 i 1812);
- 5) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe prowadzone samodzielnie przez pełnoletnią osobę fizyczną albo wspólnie przez małżonków lub rodziców co najmniej jednego wspólnego dziecka pozostającego pod ich władzą rodzicielską albo opieką prawną;
- 6) osobie wchodzącej w skład gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć osobę lub osoby prowadzące gospodarstwo domowe oraz dzieci pozostające pod władzą rodzicielską albo opieką prawną co najmniej jednej z tych osób i stale z nią zamieszkujące;
- 7) gwarantowanym kredycie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć kredyt zabezpieczony hipoteką, w tym kredyt, którego umowa przewiduje zabezpieczenie hipoteką po zakończeniu budowy domu jednorodzinnego, oraz:
 - a) objęty gwarancją albo
 - b) spłacony w części objętej gwarancją;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 2247 oraz z 2022 r. poz. 830, 872, 1358, 1488 i 1692.

- 8) 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) znajdujący się w budynku, w skład którego wchodzi co najmniej dwa lokale mieszkalne;
- 9) spółdzielczym prawie – należy przez to rozumieć spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego oraz ekspektatywę własności, o której mowa w art. 19 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1208 oraz z 2022 r. poz. 1561);
- 10) średnim wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych – należy przez to rozumieć średnią arytmetyczną wartości wskaźnika, 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 2022 r. poz. 172, 975 i 1561), ogłoszonego w dwóch ostatnich okresach dla:
 - a) miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa – w przypadku gdy lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny jest położony na terenie miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa,
 - b) pozostałych gmin w województwie – w przypadku gdy lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny jest położony na terenie gminy niesąsiadującej z miastem będącym siedzibą wojewody lub sejmiku województwa,
 - c) miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa oraz pozostałych gmin w województwie, nie więcej jednak niż 120% wartości ustalonej zgodnie z lit. b – w przypadku gdy lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny jest położony na terenie gminy sąsiadującej z miastem będącym siedzibą wojewody lub sejmiku województwa;
- 11) 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;
- 12) wkładzie własnym kredytobiorcy – należy przez to rozumieć środki własne kredytobiorcy przeznaczone na pokrycie części wydatków pokrywanych w pozostałej części gwarantowanym kredytem mieszkaniowym, w tym należącą do kredytobiorcy i nieobciążoną kredytem nieruchomości gruntową, w przypadku gdy gwarantowanego kredytu mieszkaniowego udzielono w celu pokrycia wydatków ponoszonych w związku z budową domu jednorodzinnego na tej nieruchomości.

Art. 3. 1. Gwarantowany kredyt mieszkaniowy może zostać udzielony kredytobiorcy prowadzącemu gospodarstwo domowe:

- 1) na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej albo
- 2) poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli:
 - a) posiada obywatelstwo polskie albo
 - b) nie posiada obywatelstwa polskiego i prowadzi gospodarstwo domowe wspólnie z osobą posiadającą takie obywatelstwo, a gwarantowany kredyt mieszkaniowy jest mu udzielany wspólnie z tą osobą.

2. Gwarantowanego kredytu mieszkaniowego udziela bank uprawniony do udzielania takich kredytów na podstawie umowy zawartej z BGK, zwany dalej „bankiem kredytującym”.

3. Gwarantowany kredyt mieszkaniowy może zostać udzielony:

- 1) bez wymagań w zakresie minimalnej wysokości wkładu własnego kredytobiorcy;
- 2) w walucie polskiej;
- 3) na okres co najmniej 15 lat.

4. Gwarantowany kredyt mieszkaniowy może zostać udzielony do dnia 31 grudnia 2030 r.

Art. 4. 1. Gwarantowany kredyt mieszkaniowy może zostać udzielony w celu pokrycia całości albo części wydatków:

- 1) ponoszonych w związku z budową domu jednorodzinnego, w tym z jego wykończeniem, oraz nabyciem prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części, w celu budowy na niej tego domu;
- 2) ponoszonych w związku z nabyciem prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, w tym z jego wykończeniem;
- 3) stanowiących wkład budowlany.

2. Gwarantowany kredyt mieszkaniowy może zostać udzielony, jeżeli cena lokalu mieszkalnego:

- 1) albo wkład budowlany, w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, nie przekracza kwoty stanowiącej iloczyn średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych oraz współczynnika 1,3 – w przypadku gdy kredytu tego udziela się w celu pokrycia wydatków:
 - a) ponoszonych w związku z nabyciem prawa własności lokalu mieszkalnego, którego kredytobiorca jest pierwszym nabywcą, i którego nabycie następuje od podmiotu, który ten lokal wybudował w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, albo
 - b) stanowiących wkład budowlany;
- 2) w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, nie przekracza kwoty stanowiącej iloczyn średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych oraz współczynnika 1,2 – w przypadku gdy kredytu tego udziela się w celu pokrycia wydatków ponoszonych w związku z nabyciem prawa własności lokalu mieszkalnego, którego kredytobiorca nie jest pierwszym nabywcą, lub którego nabycie nie następuje od podmiotu, który ten lokal wybudował w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.

3. Rada Ministrów może określić, w drodze rozporządzenia, niższą wysokość współczynników, o których mowa w ust. 2, mając na względzie bieżące ceny transakcyjne i ofertowe na rynku lokali mieszkalnych, zmianę poziomu kosztów budowy lokali mieszkalnych oraz ograniczanie ryzyka działań spekulacyjnych, mogących skutkować nieuzasadnionym wzrostem cen tych lokali.

Art. 5. 1. Gwarantowany kredyt mieszkaniowy może zostać udzielony, jeżeli:

- 1) osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy nie posiadają prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego oraz w okresie pięciu lat poprzedzających złożenie wniosku o udzielenie tego kredytu nie dokonały zbycia takiego prawa w drodze darowizny na rzecz osoby zaliczanej do I albo II grupy podatkowej, o której mowa w art. 14 ust. 3 pkt 1 albo 2 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z 2021 r. poz. 1043);
- 2) osobom wchodzącym w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy nie przysługuje spółdzielcze prawo dotyczące lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego;
- 3) osobom wchodzącym w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy nie udzielono innego gwarantowanego kredytu mieszkaniowego.

2. Warunki, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, uznaje się za spełnione również gdy w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy wchodzi:

- 1) dwoje dzieci, a osoby wchodzące w skład tego gospodarstwa domowego posiadają łącznie prawo własności albo spółdzielcze prawo dotyczące nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, którego powierzchnia użytkowa nie przekracza 50 m², albo
- 2) troje dzieci, a osoby wchodzące w skład tego gospodarstwa domowego posiadają łącznie prawo własności albo spółdzielcze prawo dotyczące nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, którego powierzchnia użytkowa nie przekracza 75 m², albo
- 3) czworo dzieci, a osoby wchodzące w skład tego gospodarstwa domowego posiadają łącznie prawo własności albo spółdzielcze prawo dotyczące nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, którego powierzchnia użytkowa nie przekracza 90 m², albo
- 4) pięć albo więcej dzieci, a osoby wchodzące w skład tego gospodarstwa domowego posiadają łącznie prawo własności albo spółdzielcze prawo dotyczące nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego.

3. Składając wniosek o udzielenie gwarantowanego kredytu mieszkaniowego, kredytobiorca składa jednocześnie oświadczenie o spełnianiu warunków, o których mowa w ust. 1. W przypadku gdy warunki, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, spełniane są w sposób, o którym mowa w ust. 2, kredytobiorca umieszcza w oświadczeniu informację o posiadaniu prawa własności albo spółdzielczego prawa dotyczącego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego oraz jego powierzchni użytkowej.

Art. 6. 1. Objęcie gwarancją części gwarantowanego kredytu mieszkaniowego następuje wraz z udzieleniem tego kredytu, na zlecenie kredytobiorcy składane wraz z wnioskiem o udzielenie tego kredytu. Wysokość objętej gwarancją części gwarantowanego kredytu mieszkaniowego określa umowa kredytu.

2. Wysokość objętej gwarancją części gwarantowanego kredytu mieszkaniowego nie może być niższa od kwoty stanowiącej 10% wydatków, w celu pokrycia których jest udzielany ten kredyt.

3. Łączna wysokość objętej gwarancją części gwarantowanego kredytu mieszkaniowego oraz wkładu własnego kredytobiorcy nie może przekroczyć kwoty stanowiącej 20% wydatków, w celu pokrycia których jest udzielany ten kredyt.

4. Wysokość objętej gwarancją części gwarantowanego kredytu mieszkaniowego nie może być wyższa niż 100 000 zł.

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

6. Z tytułu udzielenia gwarancji BGK pobiera od kredytobiorcy jednorazową opłatę prowizyjną w wysokości 1,0% objętej tą gwarancją części gwarantowanego kredytu mieszkaniowego. Wniesienie opłaty prowizyjnej jest warunkiem udzielenia gwarantowanego kredytu mieszkaniowego. Opłata prowizyjna nie podlega zwrotowi, z wyjątkiem przypadku, w którym nie doszło do objęcia gwarancją części gwarantowanego kredytu mieszkaniowego, 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 1027 i 2320 oraz z 2022 r. poz. 872, 1488 i 1719).²⁾

7. Spłaty części kapitałowej gwarantowanego kredytu mieszkaniowego zalicza się w pierwszej kolejności na poczet spłaty części tego kredytu objętej gwarancją. Spłaty pomniejszają wysokość części objętej gwarancją. Z dniem spłaty części kapitałowej gwarantowanego kredytu mieszkaniowego w wysokości objętej gwarancją, gwarancja wygasa.

7a.³⁾ Za spłatę części kapitałowej gwarantowanego kredytu mieszkaniowego uznaje się również zmniejszenie kwoty tego 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. 2 i 3.

8. Do czasu wygaśnięcia gwarancji:

- 1) lokal mieszkalny, którego prawo własności nabyto,
- 2) dom jednorodzinny, którego prawo własności nabyto albo który wybudowano

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

9. 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 2022 r. poz. 1613) o gwarancjach udzielanych przez BGK w ramach rządowych programów poręczeniowo-gwarancyjnych.

Art. 7. 1. BGK dokonuje na rzecz kredytobiorcy spłaty rodzinnej, jeżeli:

- 1) osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy nie posiadają prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego innego niż nabyty albo wybudowany z wykorzystaniem środków z gwarantowanego kredytu mieszkaniowego;
- 2) osobom wchodzącym w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy nie przysługuje spółdzielcze prawo dotyczące lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego;
- 3) powiększenie gospodarstwa domowego kredytobiorcy o drugie albo kolejne dziecko nastąpiło w okresie spłaty gwarantowanego kredytu mieszkaniowego;
- 4) kredytobiorca prowadzi gospodarstwo domowe na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- 5) umowa gwarantowanego kredytu mieszkaniowego nie została wypowiedziana.

2. W przypadku gdy przy udzielaniu gwarantowanego kredytu mieszkaniowego, warunki, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 i 2, spełniono w sposób, o którym mowa w art. 5 ust. 2, spłata rodzinna jest dokonywana, jeżeli gwarancja wygasła w sposób, o którym mowa w art. 6 ust. 7 zdanie trzecie.

3. Spłata rodzinna jest dokonywana w wysokości:

- 1) 20 000 zł – w przypadku powiększenia gospodarstwa domowego kredytobiorcy o drugie dziecko,
- 2) 60 000 zł – w przypadku powiększenia gospodarstwa domowego kredytobiorcy o trzecie albo kolejne dziecko

– jednak nie wyższej niż wysokość pozostałej do spłaty części kapitałowej gwarantowanego kredytu mieszkaniowego.⁴⁾

²⁾ Zdanie trzecie dodane przez art. 27 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych (Dz. U. poz. 1561); weszła w życie z dniem 27 lipca 2022 r.

³⁾ Dodany przez art. 27 pkt 1 lit. b ustawy, o której mowa w odnośniku 2; weszła w życie z dniem 27 lipca 2022 r.

⁴⁾ Część wspólna ze zmianą wprowadzoną przez art. 27 pkt 2 ustawy, o której mowa w odnośniku 2; wszedł w życie z dniem 27 lipca 2022 r.

Art. 8. 1. Spłata rodzinna jest dokonywana na zlecenie kredytobiorcy składane:

- 1) BGK za pośrednictwem banku kredytującego, który udzielił gwarantowanego kredytu mieszkaniowego;
- 2) nie później niż rok, licząc od dnia powiększenia gospodarstwa domowego.

2. Do zlecenia spłaty rodzinnej kredytobiorca dołącza:

- 1) oświadczenie o powiększeniu gospodarstwa domowego i prowadzeniu go na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- 2) odpis aktu urodzenia albo dokumentu potwierdzającego przysposobienie dziecka, w związku z którym nastąpiło powiększenie gospodarstwa domowego;
- 3) oświadczenie o spełnianiu warunków, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 1 i 2.

3. Jeżeli po złożeniu zlecenia, o którym mowa w ust. 1, wystąpią zdarzenia skutkujące niespełnieniem warunku, o którym mowa w art. 7 ust. 1 pkt 1 lub 2, kredytobiorca niezwłocznie informuje o tym bank kredytujący.

4. W przypadku przekroczenia terminu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, lub stwierdzenia niekompletności dokumentów, o których mowa w ust. 2, bank kredytujący odmawia przekazania BGK zlecenia spłaty rodzinnej, informując o tym kredytobiorcę.

5. Zlecenia, o których mowa w ust. 1, złożone w danym kwartale bank kredytujący przekazuje BGK w terminie do ostatniego dnia miesiąca następującego po tym kwartale wraz z informacją o łącznej liczbie tych zleceń i łącznej kwocie objętych tymi zleceniami spłat rodzinnych.

6. BGK dokonuje spłaty rodzinnej w terminie 30 dni od dnia otrzymania od banku kredytującego zlecenia, o którym mowa w ust. 1.

7. W przypadku gdy kredytobiorca:

- 1) został prawomocnie skazany za przestępstwo określone w art. 297 § 1 lub 2 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1138 i 1726) popełnione w związku z:
 - a) udzieleniem gwarantowanego kredytu mieszkaniowego, w ramach którego dokonano na rzecz kredytobiorcy spłaty rodzinnej,
 - b) dokonaniem na rzecz kredytobiorcy spłaty rodzinnej– spłata rodzinna podlega zwrotowi do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego w pełnej kwocie;
- 2) w okresie 5 lat od dnia dokonania spłaty rodzinnej:

- a) dokonał zbycia prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego nabytego albo wybudowanego z wykorzystaniem środków z gwarantowanego 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 2020 r. poz. 1359),
- b) wynajął lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny, o którym mowa w lit. a, lub jego część innej osobie lub użyczył ten lokal albo dom innej osobie,
- c) dokonał zmiany sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, o którym mowa w lit. a, lub jego części w sposób uniemożliwiający zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych

– część spłaty rodzinnej dokonanej na rzecz kredytobiorcy podlega zwrotowi do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego w kwocie odpowiadającej iloczynowi kwoty dokonanej na rzecz tego kredytobiorcy spłaty rodzinnej oraz wskaźnika równego ilorazowi liczby pełnych miesięcy pozostających do zakończenia okresu 5 lat i liczby 60.

8. Kwotę zwrotu, o której mowa w ust. 7 pkt 2, określa się na dzień wystąpienia zdarzenia, o którym mowa w ust. 7 pkt 2.

9. W terminie 30 dni od uprawomocnienia się wyroku, o którym mowa w ust. 7 pkt 1, albo wystąpienia zdarzenia, o którym mowa w ust. 7 pkt 2, kredytobiorca informuje o tym pisemnie bank kredytujący.

10. Zwrotu, o którym mowa w ust. 7, kredytobiorca dokonuje za pośrednictwem banku kredytującego, który udzielił gwarantowanego kredytu mieszkaniowego poprzez rachunek wskazany w tym celu w umowie tego kredytu, w terminie:

- 1) 45 dni od dnia uprawomocnienia się wyroku, o którym mowa w ust. 7 pkt 1;
- 2) 60 dni od dnia wystąpienia zdarzenia, o którym mowa w ust. 7 pkt 2.

11. W przypadku niedopełnienia obowiązku informacyjnego, o którym mowa w ust. 9, zwrotu, o którym mowa w ust. 7, kredytobiorca dokonuje wraz z odsetkami ustawowymi naliczonymi począwszy od dnia:

- 1) dokonania na jego rzecz spłaty rodzinnej – w przypadku, o którym mowa w ust. 7 pkt 1;
- 2) wystąpienia zdarzenia, o którym mowa w ust. 7 pkt 2 – w przypadku, o którym mowa w ust. 7 pkt 2.

Art. 9. Oświadczenia, o których mowa w art. 5 ust. 3 oraz art. 8 ust. 2 pkt 1 i 3, 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.

Art. 10. 1. Umowę uprawniającą do udzielania gwarantowanych kredytów mieszkaniowych BGK zawiera z bankiem na wniosek tego banku.

2. Umowa uprawniającą do udzielania gwarantowanych kredytów mieszkaniowych określa w szczególności:

- 1) sposób dokonywania oceny zdolności do spłaty zobowiązania gwarancyjnego i analizy ryzyka wypłaty z tytułu tego zobowiązania przy udzielaniu gwarantowanego kredytu mieszkaniowego;
- 2) sposób informowania BGK o udzielonych gwarantowanych kredytach mieszkaniowych;
- 3) wzory oświadczeń, o których mowa w art. 5 ust. 3 i art. 8 ust. 2 pkt 1 i 3;
- 4) wzór zlecenia, o którym mowa w art. 6 ust. 1;
- 5) sposób pobierania opłaty prowizyjnej z tytułu gwarancji;
- 6) sposób informowania BGK o spłacie przez kredytobiorcę objętej gwarancją części gwarantowanego kredytu mieszkaniowego;
- 7) sposób dokonywania wypłat z tytułu gwarancji;
- 8) sposób dokonywania wypłat z tytułu spłat rodzinnych;
- 9) termin i sposób przekazywania do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego zwrotu kwot, o których mowa w art. 8 ust. 7.

3. BGK prowadzi na swojej stronie internetowej wykaz banków kredytujących.

Art. 11. 1. Koszty i wydatki BGK związane z gwarantowanymi kredytami mieszkaniowymi, w tym wypłaty z tytułu gwarancji i spłat rodzinnych, są pokrywane ze środków Rządowego Funduszu Mieszkaniowego utworzonego w BGK.

2. Z tytułu obsługi Rządowego Funduszu Mieszkaniowego BGK przysługuje wynagrodzenie pokrywane ze środków tego funduszu.

3. Środki Rządowego Funduszu Mieszkaniowego pochodzą z:

- 1) budżetu państwa;
- 2) opłat prowizyjnych z tytułu gwarancji;
- 3) wpływów z tytułu odzyskanych przez BGK kwot wypłaconych gwarancji;
- 4) wpływów z tytułu zwrotu kwot, o których mowa w art. 8 ust. 7;
- 5) odsetek z tytułu oprocentowania środków Rządowego Funduszu Mieszkaniowego;
- 6) wpływów z innych tytułów.

4. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa zawiera z BGK umowę określającą:

- 1) zasady obsługi Rządowego Funduszu Mieszkaniowego, w tym szczegółowe warunki i terminy przekazywania środków, o których mowa w ust. 3 pkt 1;
- 2) wysokość wynagrodzenia BGK, o którym mowa w ust. 2.

5. BGK:

- 1) sporządza dla Rządowego Funduszu Mieszkaniowego odrębny bilans, rachunek zysków i strat oraz pozycji pozabilansowych;
- 2) wyodrębnia plan finansowy Rządowego Funduszu Mieszkaniowego w planie finansowym BGK.

6. BGK przedstawia ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa oraz ministrowi właściwemu do spraw finansów publicznych projekt rocznego planu finansowego Rządowego Funduszu Mieszkaniowego w terminie do dnia 15 czerwca roku poprzedzającego rok, którego ten plan dotyczy.

7. Roczny plan finansowy Rządowego Funduszu Mieszkaniowego określa w szczególności przewidywaną:

- 1) kwotę udzielonych gwarancji;
- 2) kwotę kosztów i wydatków, w tym wypłat z tytułu:
 - a) gwarancji,
 - b) spłat rodzinnych;
- 3) wysokość zasilenia Rządowego Funduszu Mieszkaniowego środkami, o których mowa w ust. 3;
- 4) wysokość wynagrodzenia BGK, o którym mowa w ust. 2.

8. Projekt rocznego planu finansowego Rządowego Funduszu Mieszkaniowego zatwierdza minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw finansów publicznych, w terminie do dnia 31 lipca roku poprzedzającego rok, którego ten plan dotyczy.

9. BGK składa ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa oraz ministrowi właściwemu do spraw finansów publicznych:

- 1) sprawozdanie z realizacji rocznego planu finansowego Rządowego Funduszu Mieszkaniowego za dany rok, w terminie do dnia 30 kwietnia roku następnego;
- 2) informację o realizacji rocznego planu finansowego Rządowego Funduszu Mieszkaniowego w danym kwartale, w terminie do ostatniego dnia pierwszego miesiąca kwartału następnego.

10. Środki budżetu państwa przekazuje do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa:

- 1) z części budżetu państwa, której jest dysponentem;
- 2) w wysokości umożliwiającej pokrycie kosztów i wydatków, o których mowa w ust. 1, nieznajdujących pokrycia w środkach, o których mowa w ust. 3 pkt 2–6.

Art. 12–14. (pominięte)⁵⁾

Art. 15. 1. W BGK tworzy się Rządowy Fundusz Mieszkaniowy.

2. W terminie 90 dni od dnia wejścia w życie niniejszego przepisu BGK przedstawi ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa oraz ministrowi właściwemu do spraw finansów publicznych projekt rocznego planu finansowego Rządowego Funduszu Mieszkaniowego na rok 2022. Projekt rocznego planu finansowego Rządowego Funduszu Mieszkaniowego na rok 2022 zatwierdza minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw finansów publicznych, w terminie 120 dni od dnia wejścia w życie niniejszego przepisu.

Art. 16. Maksymalny limit środków budżetu państwa przekazywanych do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego z przeznaczeniem na realizację zadań wynikających z ustawy wynosi w:

- 1) 2022 r. – 100 000 000 zł;
- 2) 2023 r. – 200 000 000 zł;
- 3) 2024 r. – 500 000 000 zł;
- 4) 2025 r. – 700 000 000 zł;
- 5) 2026 r. – 900 000 000 zł;
- 6) 2027 r. – 1 200 000 000 zł;
- 7) 2028 r. – 1 400 000 000 zł;
- 8) 2029 r. – 1 650 000 000 zł;

⁵⁾ Zamieszczone w obwieszczeniu.

- 9) 2030 r. – 1 850 000 000 zł;
- 10) 2031 r. – 2 000 000 000 zł;
- 11) 2032 r. – 2 150 000 000 zł.

Art. 17. 1. W przypadku gdy w danym roku łączna wysokość wypłat z tytułu gwarancji 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 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 oraz spłat rodzinnych jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Art. 18. Ustawa wchodzi w życie po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia⁶⁾, z wyjątkiem art. 11 i art. 13–15, które wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

⁶⁾ Ustawa została ogłoszona w dniu 25 listopada 2021 r.