

U S T A W A

z dnia 2024

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 dopłaty do rat kredytu mieszkaniowego;
- 4) zakres i sposób zawierania umowy uprawniającej do udzielania kredytu mieszkaniowego.

Art. 2. Ilekroć w niniejszej 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), 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 2023 r. poz. 682, z późn. zm.²⁾) 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 przeciętny miesięczny dochód w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r.

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawę z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych, ustawę z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu, ustawę z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, 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. 967, 1506, 1597, 1681, 1688, 1762, 1890, 1963 i 2029.

- o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 323), osiągnięty łącznie przez osoby wchodzące w skład gospodarstwa kredytobiorcy w roku poprzedzającym rok złożenia wniosku o kredyt mieszkaniowy;
- 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, będące osobą małoletnią w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, 1615, 1890 i 1933) 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 2024 r. poz. 44);
 - 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);


- 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 i 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 co najmniej 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, o której mowa w art. 29a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2023 r. poz. 790, 1114, 1463 i 1693);
- 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 2023 r. poz. 859 i 1114 oraz ...);
- 14) spółdzielczym lokatorskim prawie do lokalu – należy przez to rozumieć prawo, o którym mowa w rozdziale 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 438, 1463 i 1681) 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 przeznaczone na pokrycie części wydatków pokrywanych w pozostałej części kredytem mieszkaniowym udzielanym jako kredyt hipoteczny, w tym należącą do kredytobiorcy i nieobciążoną tym kredytem nieruchomością gruntową, w przypadku gdy kredytu tego udzielono w celu pokrycia wydatków ponoszonych w związku z budową domu jednorodzinnego na tej nieruchomości.

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 tego lokalu albo tego domu;
- 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 oboje kredytobiorców, 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, 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 jego udzielenia:

- 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 oraz

2) w dniu złożenia wniosku o jego udzielenie kredytobiorca nie ukończył 35 lat, chyba że w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy wchodzi co najmniej dwie osoby lub kredyt ten jest udzielany jako kredyt konsumencki;

- 3) 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;

4) kredytobiorca uzyskuje dochód w walucie polskiej;

5) w dniu jego udzielenia 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%.

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 i zbyte:
 - a) przez niego przed ukończeniem 18 lat lub
 - b) w drodze darowizny na rzecz osoby nie wchodzącej w skład jego gospodarstwa domowego;
- 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 oboje kredytobiorcy, którym kredytu mieszkaniowego udziela się wspólnie, jest prawo dotyczące nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego:

- 1) nabytego w drodze dziedziczenia lub darowizny w udziale nie wyższym niż 50%, a lokal ten albo dom nie są przez kredytobiorcę albo oboje kredytobiorców, którym kredytu mieszkaniowego udziela się wspólnie, zamieszkiwane od co najmniej 12 miesięcy lub

2) wobec którego wydano decyzję, o której mowa w art. 67 lub w art. 68 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane lub

3) jeżeli 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:

1) nabytego w drodze dziedziczenia lub darowizny w udziale nie wyższym niż 50%, a lokal ten albo dom są przez kredytobiorcę albo oboje kredytobiorców, którym kredytu mieszkaniowego udziela się wspólnie, zamieszkiwane od co najmniej 12 miesięcy lub

2) wobec którego wydano decyzję o której mowa w art. 67 lub w art. 68 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane lub

3) w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy wchodzi co najmniej troje dzieci.

5. Zawierając umowę kredytu mieszkaniowego kredytobiorca składa w banku kredytującym 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 zawarcia 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 uzyskiwałby 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 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 do rat kredytu mieszkaniowego

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

1) kredyt hipoteczny:

- a) na wniosek kredytobiorcy złożony do dnia 31 grudnia 2027 r.,
- b) którego kredytobiorca w dniu zawarcia 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, chyba że umowa ta została:
 - rozwiązana w związku z dokonany skutecznym odstąpieniem od umowy nabycia tego lokalu, domu lub tego prawa lub
 - przeniesiona na inną osobę będącą stroną umowy tego kredytu 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.

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

3. Po okresie spłaty rat objętych dopłatami spłata kredytu mieszkaniowego następuje w ratach równych.

4. Zawierając umowę kredytu mieszkaniowego udzielanego jako kredyt hipoteczny z ratami objętymi dopłatami, 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. b. oraz liczbie osób wchodzących w skład jego gospodarstwa domowego.

Art. 8. 1. Dopłatami do rat kredytu mieszkaniowego obejmuje się:

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

– a objętą dopłatą 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 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, 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 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 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 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 nie wlicza się do liczby rat, o której mowa w ust. 1, z tym że wysokość dopłaty do rat kapitałowo-odsetkowych, obliczoną zgodnie z ust. 4 pomniejsza się o kwotę stanowiącą iloraz łącznej kwoty dopłat 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 rat kredytu mieszkaniowego udzielonego jako kredyt hipoteczny, stroną umowy tego kredytu przestał być jeden z kredytobiorców, którym tego kredytu udzielono wspólnie, wysokość dopłat do rat tego kredytu ustala się dla dalszego okresu spłaty objętego dopłatami ponownie, zgodnie z ust. 4–6 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.

9. W przypadku gdy raty kredytu mieszkaniowego udzielonego jako kredyt hipoteczny objęto dopłatami, a ustalona zgodnie z harmonogramem spłaty tego kredytu, wysokość nieobjętej dopłatą raty kapitałowo-odsetkowej tego kredytu, jest niższa niż wysokość najwyższej objętej dopłatą raty kapitałowo-odsetkowej tego kredytu pomniejszonej o kwotę dopłaty, kwotę odpowiadającą różnicy w tych wysokościach kredytobiorca wpłaca do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego. Wpłaty, o której mowa w zdaniu pierwszym, nie dokonuje się, jeżeli łączna wysokość tej wpłaty i wpłat dokonanych w związku ze spłatą

poprzednich nieobjętych dopłatą rat kapitałowo-odsetkowych jest wyższa od łącznej kwoty dopłat do rat kredytu mieszkaniowego uzyskanych przez kredytobiorcę.

10. Wpłaty, o której mowa w ust. 9, kredytobiorca dokonuje za pośrednictwem banku kredytującego, w terminie ustalonym dla spłaty nieobjętej dopłatą raty kapitałowo-odsetkowej tego kredytu, w związku z wysokością której powstał obowiązek jej dokonania.

11. Kwoty uzyskane z wpłat, o których mowa w ust. 9, bank kredytujący przekazuje do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego do dnia 31 stycznia roku następującego po roku ich dokonania.

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 pomniejsza się o 50 zł za każdy metr kwadratowy tego przekroczenia;
- 2) w gdy gospodarstwo domowe kredytobiorcy jest jednoosobowe i dochód tego gospodarstwa jest wyższy niż 7 000 zł, wysokość dopłaty do raty kredytu mieszkaniowego obliczonej zgodnie z art. 8 ust. 4 pkt 1 i ust. 6 pkt 1 lit. a, pomniejsza się o 50% kwoty tego przekroczenia;
- 3) dochód gospodarstwa domowego kredytobiorcy jest wyższy niż:
 - a) 13 000 zł – w przypadku gdy w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy wchodzi dwie osoby,
 - b) 16 000 zł – w przypadku gdy w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy wchodzi trzy osoby,
 - c) 19 500 zł – w przypadku gdy w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy wchodzi cztery osoby,
 - d) 23 000 zł – w przypadku gdy w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy wchodzi pięć albo więcej osób
– wysokość dopłaty do raty kredytu mieszkaniowego obliczonej zgodnie z art. 8 ust. 4 pkt 2–4 i ust. 6 pkt 1 lit. b–e, pomniejsza się o 25% kwoty tego przekroczenia.

2. Składając wniosek o udzielenie kredytu mieszkaniowego objętego dopłatami do rat kredytobiorca dołącza oświadczenie o wysokości dochodu jego gospodarstwa domowego.

Art. 10. 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 ostatnio ogłoszony przez wojewodę na podstawie art. 12 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) wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych jest wyższy od ostatnio ogłoszonej 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1446) ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego o co najmniej:

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

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 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 o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2%, udzielonych w tym kwartale przez bank kredytujący 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 kredytujący wniosku o udzielenie kredytu mieszkaniowego złożonego wraz z wnioskiem o objęcie rat tego kredytu dopłatami, bank ten wprowadza ten wniosek do systemu ewidencji dopłat wraz z prognozowanymi rocznymi kwotami dopłat do rat tego kredytu, 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 objętego dopłatami do rat, bank kredytujący 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, wycofania przez kredytobiorcę wniosku o jego udzielenie, rezygnacji kredytobiorcy z podpisania umowy tego kredytu albo rozwiązania umowy tego kredytu przed uruchomieniem środków bank kredytujący dokonuje wycofania z systemu ewidencji dopłat,
- 3) zmiany wysokości dopłat do rat w wyniku ponownego ustalenia stałej stopy oprocentowania po upływie okresu, o którym mowa w art. 5 ust. 2, wcześniejszej spłaty części kapitałowej kredytu mieszkaniowego lub wygaśnięcia dopłat, bank kredytujący 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.

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
 - b) odmówiono udzielenia kredytu mieszkaniowego na złożony w danym kwartale wniosek o udzielenie tego kredytu
 - c) oraz przed uruchomieniem środków rozwiązano umowę kredytu mieszkaniowego udzielonego na złożony w danym kwartale wniosek
- 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.

Art. 13. 1. W terminie do ostatniego dnia miesiąca następującego po danym kwartale, bank kredytujący przekazuje BGK informację o łącznej kwocie dopłat do spłaconych w tym kwartale i objętych tymi dopłatami rat kredytu mieszkaniowego oraz łącznej liczbie kredytobiorców, którym w tym kwartale udzielono takiego kredytu wraz z:

- 1) zestawieniem danych kredytobiorców, którym przysługiwała dopłata do rat kredytu mieszkaniowego, 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;
- 2) informacją o wysokości dopłat do rat kredytu mieszkaniowego przysługujących danemu kredytobiorcy.

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

3. BGK przekazuje bankowi kredytującemu kwotę dopłat do rat kredytu mieszkaniowego 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, o których mowa w ust. 3, zostały uwzględnione kwoty nienależne kredytobiorcy, bank kredytujący dokonuje ich zwrotu do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego w terminie 14 dni od daty ich otrzymania. W przypadku przekroczenia terminu, o którym mowa w zdaniu pierwszym, nienależna kwota dopłat 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 dopłatami do rat kredytu mieszkaniowego, rat kredytu mieszkaniowego spłacanych po dniu tego uprawomocnienia dopłaty nie obejmują, a kwoty dopłat 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;

- 2) gdy w okresie objęcia rat kredytu mieszkaniowego dopłatami:
- 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) na podstawie art. 29a ust. 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, dokonano zwrotu kwoty partycypacji wniesionej z wykorzystaniem środków kredytu mieszkaniowego,
 - 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,
 - i) nastąpiła zmiana sposobu oprocentowania tego kredytu ze stałego na zmienne – rat kredytu mieszkaniowego spłacanych po dniu tego zdarzenia dopłaty 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, kwota tych dopłat podlega zwrotowi do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego wraz z odsetkami ustawowymi naliczanymi dla kwoty każdej z tych dopłat 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 lub w art. 8 ust. 1, lub w przypadku gdy raty tego kredytu przestały być objęte dopłatami, kredytobiorca składa jednocześnie oświadczenie o niewystąpieniu w okresie objętym dopłatami 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.

8. Uprawnionym do dochodzenia zwrotów, o których mowa w 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.

9. Bank kredytujący, któremu BGK powierzył dochodzenie zwrotów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lub w ust. 3, może wykonywać czynności związane z dochodzeniem zwrotów samodzielnie 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. 15. 1. Kredytobiorca kredytu mieszkaniowego, którego raty przestały być objęte dopłatami w związku ze zdarzeniem, o którym mowa w art. 14 ust. 1 pkt 2 lit. g, może wystąpić do banku kredytującego z wnioskiem o ponowne objęcie rat tego kredytu dopłatami, jeżeli lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny, o których mowa w art. 14 ust. 1 pkt 2 lit. a–d, ani część tego lokalu albo domu nie są wynajmowane od co najmniej trzech miesięcy poprzedzających złożenie tego wniosku, a od dnia udzielenia kredytu mieszkaniowego nie wystąpiły zdarzenia, o których mowa w art. 14 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a–f, h lub i. Prawo do złożenia wniosku, o którym mowa w zdaniu pierwszym, nie przysługuje, jeżeli w związku ze zdarzeniem, o którym mowa w art. 14 ust. 1 pkt 2 lit. g, kredytobiorca nie dopełnił obowiązku informacyjnego, o którym mowa w art. 14 ust. 2.

2. Składając wniosek, o którym mowa w ust. 1 zdanie pierwsze, kredytobiorca składa jednocześnie oświadczenie o spełnianiu warunków, o których mowa w ust. 1.

3. Ponowne objęcie rat kredytu mieszkaniowego dopłatami następuje od pierwszej raty spłacanej po dniu rozpatrzenia wniosku, o którym mowa w ust. 1. Raty kredytu mieszkaniowego spłacone w okresie poprzedzającym ponowne objęcie ich dopłatami wlicza się do liczby rat, o których mowa w art. 8 ust. 1.

4. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy art. 12.

Art. 16. 1. W przypadku gdy kwota pierwszej nieobjętej dopłatą raty kredytu mieszkaniowego jest wyższa od ostatniej pomniejszonej o dopłatę 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:

- 1) w związku ze zdarzeniem, o którym mowa w art. 14 ust. 1, i nie zostały ponownie objęte dopłatami na podstawie wniosku, o którym mowa w art. 15 ust. 1, lub
- 2) po dniu ukończenia przez kredytobiorcę albo młodszego z kredytobiorców, którym kredytu tego udzielono wspólnie, 50 lat

– przepisu ust. 1 nie stosuje się.

Rozdział 4

Oświadczenia kredytobiorców

Art. 17. Oświadczenia, o których mowa w art. 4 ust. 5, art. 7 ust. 4, art. 9 ust. 2, art. 14 ust. 6 i art. 15 ust. 2, 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. 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. 2, art. 14 ust. 6 lub art. 15 ust. 2, bank kredytujący może przeprowadzić kontrolę jego prawdziwości;
- 2) objętym dopłatami do rat kredytu mieszkaniowego 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.

3. O stwierdzeniu nieprawdziwości oświadczenia, o którym mowa w art. 4 ust. 5, art. 7 ust. 4, art. 9 ust. 2, art. 14 ust. 6 lub art. 15 ust. 2, 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 zawarcie 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 oraz), 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 zawarcie 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. 2, art. 14 ust. 6 i art. 15 ust. 2;
- 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 do rat kredytu mieszkaniowego;
- 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.
 2. BGK prowadzi na swojej stronie internetowej wykaz banków kredytujących uprawnionych do udzielania kredytów mieszkaniowych.

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 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2023 r. poz. 1984) w art. 364 w ust. 8 w pkt 25 skreśla się wyrazy „w zakresie związanym z realizacją zadań określonych w rozdziale 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym”.

Art. 23. W ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 226 i 232) 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. 24. W ustawie z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 2500) w art. 102a po ust. 5 dodaje się ust. 5a w brzmieniu:

„5a. W celu realizacji zadań, o których mowa w ust. 1, Fundusz oraz podmioty, o których mowa w ust. 4, przetwarzają dane i informacje, o których mowa w art. 50 ust. 2 i art. 56a ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.”.

Art. 25. W ustawie z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (Dz. U. z 2023 r. poz. 1124, 1285, 1723 i 1843) w art. 72 w ust. 6 pkt 7a otrzymuje brzmienie:

- „7a) przedmiot transakcji, a jeżeli przedmiotem transakcji jest nieruchomość, także:
- a) adres lub miejsce położenia nieruchomości,
 - b) powierzchnię nieruchomości, a jeżeli nieruchomość stanowi lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny, również powierzchnię użytkową tej nieruchomości,
 - c) liczbę pokoi w lokalu mieszkalnym albo domu jednorodzinnym,
 - d) kondygnację budynku, na której znajduje się lokal mieszkalny
- w przypadku informacji przekazywanych przez instytucje obowiązane, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 13;”.

Art. 26. W ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114, 1688 i 1843) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 1 w pkt 8 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 9 w brzmieniu:
„9) zasady działania Portalu Danych o Obrocie Mieszkań i udostępniania z niego informacji oraz sposób pozyskiwania danych i informacji do tego portalu.”;
- 2) w art. 48 dodaje się ust. 10 w brzmieniu:
„10. Ze środków Funduszu pokrywa się koszty związane z utworzeniem, utrzymywaniem i rozwijaniem Portalu Danych o Obrocie Mieszkań, o którym mowa w rozdziale 8a.”;
- 3) w art. 50 w ust. 2 w pkt 5 w lit. h średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. i–p w brzmieniu:
„i) rodzaj obiektu będącego przedmiotem umowy, przez wskazanie lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego,
j) cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego objętego umową,
k) powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego objętego umową,
l) liczba pokoi w lokalu mieszkalnym albo domu jednorodzinnym objętym umową,
m) kondygnacja budynku, na której znajduje się lokal mieszkalny objęty umową,
n) liczba kondygnacji budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny objęty umową,
o) termin zakończenia robót budowlanych dotyczących budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny objęty umową, albo domu jednorodzinnego objętego umową,

- p) dane o akcie notarialnym zawierającym przeniesienie na nabywcę prawa własności nieruchomości, której dotyczy umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1:
- numer, pod którym akt notarialny został wpisany do repertorium A,
 - imię i nazwisko notariusza, który sporządził akt, a jeżeli akt sporządziła osoba wyznaczona do zastępstwa notariusza lub upoważniona do dokonywania czynności notarialnych – imię i nazwisko tej osoby;”;
- 4) w art. 51 w ust. 1:
- a) w pkt 1 wyrazy „d oraz g” zastępuje się wyrazami „d, g oraz p”,
 - b) w pkt 3 wyrazy „oraz h” zastępuje się wyrazami „oraz h–o”;
- 5) art. 52 otrzymuje brzmienie:
- „Art. 52. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny gromadzi i przetwarza dane i informacje zawarte w Ewidencji w celu:
- 1) weryfikacji prawidłowości wysokości odprowadzanych składek, o których mowa w art. 49, prowadzenia analiz, oceny ryzyka i adekwatności posiadanych środków oraz realizacji obowiązku sprawozdawczego, o którym mowa w art. 56;
 - 2) utworzenia, utrzymywania i rozwijania Portalu Danych o Obrocie Mieszkań, o którym mowa w rozdziale 8a.”;
- 6) po rozdziale 8 dodaje się rozdział 8a w brzmieniu:

„Rozdział 8a

Portal Danych o Obrocie Mieszkań

Art. 56a. 1. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny tworzy, utrzymuje i rozwija Portal Danych o Obrocie Mieszkań, zwany dalej „Portalem DOM”, jako punkt dostępu do informacji o cenach transakcyjnych lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych.

2. W Portalu DOM są gromadzone dane i informacje:

- 1) w zakresie umów, o których mowa w art. 2 ust. 1, obejmujące dane i informacje, o których mowa w art. 50 ust. 2 pkt 2 lit. b oraz pkt 5 lit. a w zakresie daty zawarcia umowy, lit. e oraz i–p, przekazywane z Ewidencji;
- 2) o umowach, o których mowa w art. 3 pkt 1 i art. 4 pkt 1, obejmujące:
 - a) datę zawarcia umowy,
 - b) numer, pod którym akt notarialny został wpisany do repertorium A, oraz imię i nazwisko notariusza, który sporządził akt, a jeżeli akt sporządziła osoba

wyznaczona do zastępstwa notariusza lub upoważniona do dokonywania czynności notarialnych – imię i nazwisko tej osoby,

- c) numer księgi wieczystej nieruchomości objętej umową i adres tej nieruchomości,
 - d) rodzaj obiektu będącego przedmiotem umowy, przez wskazanie lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego,
 - e) cenę lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego objętego umową,
 - f) powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego objętego umową,
 - g) liczbę pokoi w lokalu mieszkalnym albo domu jednorodzinnym objętym umową,
 - h) kondygnację budynku, na której znajduje się lokal mieszkalny objęty umową,
 - i) liczbę kondygnacji budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny objęty umową,
 - j) termin zakończenia robót budowlanych dotyczących budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny objęty umową, albo domu jednorodzinnego objętego umową,
 - k) numer PESEL nabywcy, a jeżeli numer PESEL nie został nadany – datę urodzenia, serię, numer i nazwę dokumentu potwierdzającego tożsamość oraz nazwę państwa, które wydało ten dokument;
- 3) o umowach, których przedmiotem jest:
- a) przeniesienie na nabywcę własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu,
 - b) przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych
- w zakresie określonym w pkt 2 lit. a–h i k, gromadzone przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej na podstawie art. 84a ustawy z dnia 19 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2023 r. poz. 2383 i 2760).

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 3, przez nabywcę rozumie się osobę fizyczną, która w celu niezwiązanym bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową zawiera umowę, o której mowa w tym punkcie.

Art. 56b. 1. Dane i informacje, o których mowa w:

- 1) art. 56a ust. 2 pkt 1, są przekazywane do Portalu DOM z Ewidencji niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od dnia przekazania tych danych lub informacji do Ewidencji;
- 2) art. 56a ust. 2 pkt 2, są przekazywane do Portalu DOM za pośrednictwem systemu teleinformatycznego przez dewelopera albo przedsiębiorcę innego niż deweloper niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy, której te dane lub informacje dotyczą;
- 3) art. 56a ust. 2 pkt 3, są przekazywane do Portalu DOM przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej.

2. Zasady, sposób i termin przekazywania danych i informacji, o których mowa w art. 56a ust. 2 pkt 3, określa umowa zawarta między Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym a Szefem Krajowej Administracji Skarbowej.

Art. 56c. 1. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny przetwarza dane i informacje gromadzone w Portalu DOM w celu:

- 1) udostępniania tych danych i informacji podmiotom, o których mowa w art. 56d ust. 1;
- 2) udostępniania w Portalu DOM informacji o cenach transakcyjnych lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych;
- 3) opracowywania na ich podstawie analiz statystycznych oraz upubliczniania tych analiz.

2. Dane i informacje gromadzone w Portalu DOM usuwa się najpóźniej z dniem zakończenia działania Portalu DOM.

Art. 56d. 1. Dane i informacje gromadzone w Portalu DOM mogą być udostępniane przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny:

- 1) ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa,
- 2) ministrowi właściwemu do spraw finansów publicznych,

- 3) Szefowi Krajowej Administracji Skarbowej, dyrektorowi izby administracji skarbowej, naczelnikowi urzędu skarbowego lub naczelnikowi urzędu celno-skarbowego,
 - 4) Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,
 - 5) Prezesowi Narodowego Banku Polskiego,
 - 6) Prezesowi Głównego Urzędu Statystycznego
- w celu realizacji ustawowych zadań tych podmiotów.

2. Dane i informacje gromadzone w Portalu DOM udostępnia się podmiotowi, o którym mowa w ust. 1, w postaci elektronicznej za pomocą środków komunikacji elektronicznej na zasadach określonych w ustawie z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 307).

3. Dane i informacje gromadzone w Portalu DOM udostępnia się podmiotowi, o którym mowa w ust. 1, na wniosek złożony w postaci elektronicznej opatrzony kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym albo podpisem osobistym.

4. Dane i informacje gromadzone w Portalu DOM udostępnia się podmiotowi, o którym mowa w ust. 1, za pomocą urządzeń teletransmisji danych po złożeniu jednorazowego uproszczonego wniosku, jeżeli podmiot ten spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) posiada urządzenia lub systemy teleinformatyczne przeznaczone do komunikowania się pomiędzy tym podmiotem a Portalem DOM, umożliwiające identyfikację osoby, której udostępniono dane lub informacje, zakres udostępnionych danych lub informacji oraz datę ich udostępnienia;
- 2) posiada zabezpieczenia techniczne i organizacyjne właściwe dla przetwarzania danych osobowych, w szczególności uniemożliwiające dostęp osób nieuprawnionych do przetwarzania danych osobowych i wykorzystanie danych niezgodnie z celem ich udostępnienia.

5. Do wniosku, o którym mowa w ust. 4, przepis ust. 3 stosuje się.

6. Udostępnianie danych i informacji podmiotowi, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, odbywa się na zasadach określonych w art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773).

Art. 56e. 1. Portal DOM upublicznia informacje o liczbie transakcji oraz cenach transakcyjnych lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych w lokalizacji, okresie i przekroju rodzajowym wybranych przez użytkownika Portalu DOM.

2. Informacje, o których mowa w ust. 1, mogą być upublicznione, jeżeli dla łącznie wybranych przez użytkownika Portalu DOM lokalizacji, okresu i przekroju rodzajowego są spełnione łącznie następujące warunki:

- 1) liczba lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych jest wyższa niż trzy;
- 2) liczba nabywców jest wyższa niż trzech.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, przez nabywcę rozumie się również osobę, o której mowa w art. 56a ust. 3.”;

- 7) po art. 60 dodaje się art. 60a–60c w brzmieniu:

„Art. 60a. 1. Kto, będąc obowiązany do przekazania do Portalu DOM danych i informacji, o których mowa w art. 56a ust. 2 pkt 2, przekazuje dane i informacje niezgodne ze stanem faktycznym, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo karze pozbawienia wolności do lat 2.

2. W wypadku mniejszej wagi sprawca podlega grzywnie.

Art. 60b. Kto, będąc obowiązany do przekazania do Portalu DOM danych i informacji, o których mowa w art. 56a ust. 2 pkt 2, nie spełnia tego obowiązku, podlega grzywnie.

Art. 60c. Kto, będąc obowiązany do przekazania do Portalu DOM danych i informacji, o których mowa w art. 56a ust. 2 pkt 2, przekazuje dane i informacje po upływie terminu, podlega karze grzywny.”;

- 8) art. 61 otrzymuje brzmienie:

„Art. 61. 1. Jeżeli deweloperem jest podmiot niebędący osobą fizyczną, odpowiedzialność przewidzianą w art. 57–60c ponosi osoba fizyczna działająca w imieniu lub w interesie dewelopera w ramach uprawnienia lub obowiązku do jego reprezentowania lub podejmowania w jego imieniu decyzji.

2. Jeżeli przedsiębiorcą innym niż deweloper jest podmiot niebędący osobą fizyczną, odpowiedzialność przewidzianą w art. 60a–60c ponosi osoba fizyczna działająca w imieniu lub w interesie przedsiębiorcy innego niż deweloper w ramach uprawnienia lub obowiązku do jego reprezentowania lub podejmowania w jego imieniu decyzji.”;

- 9) w art. 63 po wyrazach „o których mowa w art. 58” dodaje się wyrazy „i art. 60c”.

Art. 27. W ustawie z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2% (Dz. U. z 2023 r. poz. 859 i 1114) 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 do rat „kredytu mieszkaniowego #naStart”, o którym 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 poprzedzającego dzień wejścia w życie ustawy z dnia ... o „kredycie mieszkaniowym #naStart”.

5. Bezpieczny kredyt 2% może zostać udzielony do dnia poprzedzającego dzień wejścia w życie ustawy z dnia ... o „kredycie mieszkaniowym #naStart”.”;

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”, 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”, o którym mowa w ustawie z dnia ... o „kredycie mieszkaniowym #naStart””;

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 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. 28. 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. 6 w ust. 2 w pkt 1 wyrazy „500 zł” zastępuje się wyrazami „300 zł”;
- 3) w art. 7 w ust. 1 w pkt 2 po wyrazach „o którym mowa w art. 6 ust. 2” dodaje się wyrazy „pkt 1”;
- 4) 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.”;
- 5) 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”;
- 6) 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;”;
- 7) 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. – 1 329 000 000 zł;
 - 3) 2025 r. – 2 876 000 000 zł;

- 4) 2026 r. – 3 676 000 000 zł;
- 5) 2027 r. – 4 236 000 000 zł;
- 6) 2028 r. – 4 412 000 000 zł;
- 7) 2029 r. – 4 134 000 000 zł;
- 8) 2030 r. – 3 589 000 000 zł;
- 9) 2031 r. – 3 191 000 000 zł;
- 10) 2032 r. – 2 914 000 000 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, 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, 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

Przepis epizodyczny, przepisy dostosowujące i przepis końcowy

Art. 29. 1. W przypadku gdy w 2024 r. liczba wprowadzonych do systemu ewidencji dopłat wniosków, o których mowa w art. 12 ust. 1, przekroczy 35 000, 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.

2. W przypadku gdy:

- 1) jeden kredytobiorca złożył w 2024 r. więcej niż jeden wniosek, o którym mowa w ust. 1, do liczby wniosków, o których mowa w ust. 1, wlicza się jeden z tych wniosków;
- 2) przed dniem ogłoszenia informacji, o której mowa w ust. 1:
 - a) wycofano złożony w 2024 r. wniosek o udzielenie kredytu mieszkaniowego
 - b) odmówiono udzielenia kredytu mieszkaniowego na złożony w 2024 r. wniosek o udzielenie tego kredytu
 - c) oraz przed uruchomieniem środków rozwiązano umowę kredytu mieszkaniowego udzielonego na złożony w 2024 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.

Art. 30. Banki i spółdzielcze kasy oszczędnościowo-kredytowe, które przekazały do Ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, zwanej dalej „Ewidencją”, dane i informacje o umowach, o których mowa w art. 2 ust. 1 ustawy zmienianej w art. 26, przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu, przekazują do Ewidencji dotyczącą tych umów

informację, o której mowa w art. 50 ust. 2 pkt 5 lit. p ustawy zmienianej w art. 26, w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszego przepisu.

Art. 31. Deweloperzy, którzy przekazali do Ewidencji dane i informacje o umowach, o których mowa w art. 2 ust. 1 ustawy zmienianej w art. 26, przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu, przekazują do Ewidencji dotyczące tych umów dane i informacje, o których mowa w art. 50 ust. 2 pkt 5 lit. i–o ustawy zmienianej w art. 26, w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszego przepisu.

Art. 32. Dane i informacje, o których mowa w art. 56a ust. 2 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 26, które podlegają obowiązkowi przekazania do Ewidencji przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu, podlegają przekazaniu z Ewidencji do Portalu Danych o Obrocie Mieszkań w terminie 14 dni od dnia wejścia w życie niniejszego przepisu.

Art. 33. Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem:

- 1) art. 12 ust. 3 i 4 i art. 19 ust. 2, które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2025 r.;
- 2) art. 22, art. 24, art. 26 pkt 1, 2 i 6 w zakresie art. 56a ust. 1, art. 27 pkt 4 i 5 oraz art. 28 pkt 7, które wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia;
- 3) art. 25, art. 26 pkt 3 i 4, art. 30 oraz art. 31, które wchodzi w życie po upływie 12 miesięcy od dnia ogłoszenia;
- 4) art. 26 pkt 5 i 6 w zakresie art. 56a ust. 2 i 3 i art. 56b–56e oraz pkt 7–9, oraz art. 32, które wchodzi w życie po upływie 20 miesięcy od dnia ogłoszenia.

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