



# Prezes Rady Ministrów

---

Mateusz Morawiecki

Warszawa, dnia /elektroniczny znacznik czasu/

RM-0610-25-23  
UD479

Pani Elżbieta WITEK  
Marszałek Sejmu

Szanowna Pani Marszałek,

na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej przedstawiam Sejmowi projekt ustawy o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe. Do prezentowania stanowiska Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych został upoważniony Minister Rozwoju i Technologii.

Z poważaniem  
Mateusz Morawiecki  
/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Do wiadomości:  
wnioskodawca

## U S T A W A

z dnia

### **o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe<sup>1)</sup>**

#### Rozdział 1

#### **Przepisy ogólne**

**Art. 1.** Ustawa określa zasady:

- 1) gromadzenia oszczędności na cele mieszkaniowe na rachunku oszczędnościowym pod nazwą „Konto Mieszkaniowe”, zwanym dalej „kontem”, oraz na rachunku terminowej lokaty oszczędnościowej pod nazwą „Lokata Mieszkaniowa”, zwanym dalej „lokata”;
- 2) nabywania uprawnienia do premii mieszkaniowej w związku z gromadzeniem oszczędności na koncie i na lokacie oraz naliczania i wypłaty tej premii;
- 3) zawierania z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, zwanym dalej „BGK”, umowy uprawniającej do prowadzenia kont i lokat.

**Art. 2.** Ilekroć w 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 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180);
- 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, z późn. zm.<sup>2)</sup>), z wyłączeniem odbudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektu budowlanego, chyba że:
  - a) w wyniku odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy dochodzi do wyodrębnienia własności nowego lokalu mieszkalnego lub
  - b) odbudowa, rozbudowa lub nadbudowa dotyczą lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego wyłączzonego z użytkowania na podstawie decyzji organu nadzoru

---

<sup>1)</sup> Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawę z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawę z dnia 8 maja 1997 r. o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania oraz ustawę z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym.

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 88, 1557, 1768, 1783, 1846, 2206 i 2687.

budowlanego, o której mowa w art. 68 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;

- 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;
- 4) dziecku – należy przez to rozumieć dziecko osoby fizycznej, na rzecz której prowadzone jest konto albo lokata, albo przysposobione przez tę osobę, będące osobą małoletnią w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360, 2337 i 2339 oraz z 2023 r. poz. 326) 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 2023 r. poz. 100, 173 i 240);
- 5) 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 terenie Rzeczypospolitej Polskiej;
- 6) 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;
- 7) nabyciu prawa własności lokalu mieszkalnego – należy przez to rozumieć również nabycie prawa własności lokalu mieszkalnego w wyniku realizacji umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, o której mowa w art. 19k 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, 1561 i 2456);

- 8) spółdzielczym prawie – należy przez to rozumieć spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz ekspektatywę własności, o której mowa w art. 19 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 438);
- 9) prawie własności – należy przez to rozumieć również współwłasność;
- 10) Rządowym Funduszu Mieszkaniowym – należy przez to rozumieć Rządowy Fundusz Mieszkaniowy, o którym mowa w art. 11 ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2% (Dz. U. z 2022 r. poz. 2008 oraz z 2023 r. poz. 28 i ...).

## Rozdział 2

### Konto i lokata

**Art. 3.** 1. Konto i lokata mogą być prowadzone na rzecz osoby fizycznej:

- 1) która nie posiada ani nie posiadała prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego,
- 2) której nie przysługuje ani nie przysługiwało spółdzielcze prawo dotyczące lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego,
- 3) na rzecz której:
  - a) nie jest prowadzone inne konto ani lokata oraz
  - b) nie było prowadzone inne konto ani lokata, chyba że ich prowadzenie zakończono, przed ukończeniem przez tę osobę 18 lat i nie została wypłacona premia mieszkaniowa,
- 4) która ukończyła 13 lat i w dniu zawarcia umowy o prowadzenie konta nie ukończyła 45 lat – zwanej dalej „oszczędzającym”.

2. Warunki, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, uznaje się za spełnione również w przypadku, gdy oszczędzający posiada albo posiadał prawo własności albo spółdzielcze prawo dotyczące nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego:

- 1) którego powierzchnia użytkowa nie przekracza 50 m<sup>2</sup> i w którym zamieszkuje z dwojgiem dzieci albo
- 2) którego powierzchnia użytkowa nie przekracza 75 m<sup>2</sup> i w którym zamieszkuje z trojgiem dzieci, albo
- 3) którego powierzchnia użytkowa nie przekracza 90 m<sup>2</sup> i w którym zamieszkuje z czworgiem dzieci, albo
- 4) w którym zamieszkuje z co najmniej pięciorgiem dzieci.

3. Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy oszczędzający posiada albo posiadał prawo własności nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego:

- 1) nabyte w drodze dziedziczenia w okresie prowadzenia konta albo lokaty lub
- 2) w udziale nie wyższym niż 50% i nabyte w drodze dziedziczenia przed rozpoczęciem prowadzenia konta, lub
- 3) wyłączonego z użytkowania na podstawie decyzji organu nadzoru budowlanego, o której mowa w art. 68 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, wydanej:
  - a) w związku z katastrofą budowlaną, skutkami powodzi, wiatru, osunięcia ziemi lub działania innego żywiołu lub
  - b) co najmniej 12 miesięcy przed rozpoczęciem prowadzenia konta.

4. Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy oszczędzającemu przysługuje albo przysługiwało spółdzielcze prawo dotyczące nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego:

- 1) nabyte w drodze dziedziczenia w okresie prowadzenia konta albo lokaty lub
- 2) w udziale nie wyższym niż 50% i nabyte w drodze dziedziczenia przed rozpoczęciem prowadzenia konta, lub
- 3) wyłączonego z użytkowania na podstawie decyzji organu nadzoru budowlanego, o której mowa w art. 68 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, wydanej:
  - a) w związku z katastrofą budowlaną, skutkami powodzi, wiatru, osunięcia ziemi lub działania innego żywiołu lub
  - b) co najmniej 12 miesięcy przed rozpoczęciem prowadzenia konta.

**Art. 4. 1.** Konto i lokatę prowadzi, na rzecz oszczędzającego, bank uprawniony do ich prowadzenia na podstawie umowy zawartej z BGK, zwany dalej „bankiem prowadzącym konto”.

2. Konto i lokata są prowadzone na podstawie umowy zawieranej z oszczędzającym, zgodnie z art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, z tym że:

- 1) zawarte w tej umowie określenie stron umowy obejmuje numer PESEL oszczędzającego, a w przypadku oszczędzającego nieposiadającego numeru PESEL – numer dokumentu potwierdzającego jego tożsamość wraz z nazwą państwa, które wydało ten dokument;
- 2) zawarte w tej umowie określenie rodzaju rachunku obejmuje oznaczenie umożliwiające jego identyfikację;

- 3) w umowie tej oszczędzający wskazuje oznaczenie rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego do przeniesienia środków pieniężnych z konta albo lokaty, umożliwiające jego identyfikację;
- 4) w umowie tej wskazuje się dane przedstawicieli ustawowych oszczędzającego będącego osobą małoletnią lub nieposiadającą zdolności do czynności prawnych, w tym ich imiona, nazwiska i numer PESEL, a w przypadku przedstawicieli nieposiadających numeru PESEL – numer dokumentu potwierdzającego ich tożsamość wraz z nazwą państwa, które wydało ten dokument.

3. Zawierając umowę, oszczędzający albo zawierający ją w jego imieniu przedstawiciel ustawowy składa jednocześnie oświadczenie o spełnianiu warunków, o których mowa w art. 3 ust. 1. Oświadczenie 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.

4. W przypadku nabycia prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego lub spółdzielczego prawa dotyczącego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego w okresie prowadzenia konta albo lokaty, oszczędzający lub jego przedstawiciel ustawowy informuje o tym bank prowadzący konto w terminie 30 dni od dnia nabycia takiego prawa, chyba że nabycie tego prawa nastąpiło w drodze dziedziczenia.

**Art. 5.** 1. Konto prowadzone jest w walucie polskiej.

2. Bank prowadzący konto nie pobiera od oszczędzającego opłat i prowizji w związku z prowadzeniem konta.

3. Gromadzone na koncie środki pieniężne są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej nie niższej niż 75% stopy oprocentowania rachunku oszczędnościowego, który zgodnie z pozostałą ofertą banku prowadzącego konto, mogłaby jako obecny klient, dla nowych środków, równoległe prowadzić w tym banku osoba fizyczna, a w przypadku gdy bank prowadzący konto nie oferuje prowadzenia takich rachunków – według zmiennej stopy procentowej nie niższej niż 50% wskaźnika WIRON.

4. W przypadku gdy oferta banku prowadzącego konto obejmuje prowadzenie rachunków oszczędnościowych o różnych stopach oprocentowania lub gdy zgodnie z tą ofertą stopa oprocentowania jest różna w zależności od okresu obowiązywania umowy prowadzenia tego rachunku oszczędnościowego albo od wysokości wpłacanych środków, do ustalenia najniższej

dopuszczalnej stopy oprocentowania konta zgodnie z ust. 3 przyjmuje się ofertę prowadzenia rachunku oszczędnościowego, w której:

- 1) minimalna kwota wpłaty jest najbliższa kwocie 6000 zł,
- 2) najwyższa kwota wpłaty jest najbliższa kwocie 24 000 zł,
- 3) okres obowiązywania umowy jest najbliższy okresowi 12 miesięcy

– z wyłączeniem ofert prowadzenia rachunku oszczędnościowego w okresie krótszym niż 6 miesięcy.

**Art. 6.** 1. Konto może być prowadzone nie dłużej niż do dnia 31 marca roku następującego po upływie 10 lat liczonych od dnia 31 grudnia roku kalendarzowego, w którym zawarto umowę, o której mowa w art. 4 ust. 2.

2. Warunkiem prowadzenia konta na rzecz oszczędzającego jest dokonywanie na ten rachunek comiesięcznych wpłat:

- 1) nie niższych niż 500 zł oraz
- 2) nie wyższych niż 2000 zł.

3. Warunek, o którym mowa w ust. 2, uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy wpłaty na konto nie dokonano:

- 1) w jednym z miesięcy danego roku kalendarzowego lub w jednym z miesięcy okresu liczonego od miesiąca, w którym zawarto umowę, o której mowa w art. 4 ust. 2, do końca roku kalendarzowego lub
- 2) w miesiącu następującym po upływie 10 lat liczonych od dnia 31 grudnia roku kalendarzowego, w którym zawarto umowę, o której mowa w art. 4 ust. 2.

4. W przypadku gdy wpłata, o której mowa w ust. 2, dokonywana jest z innego rachunku bankowego, dniem dokonania wpłaty jest dzień realizacji przekazania środków wskazany przez oszczędzającego w dyspozycji tego przekazu.

5. Wpłaty zgromadzonych na koncie środków pieniężnych dokonuje się do kwoty tych środków pomniejszonej o kwotę podatku dochodowego niepobranego w okresie prowadzenia konta zgodnie ze zwolnieniem, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 58ab ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2647, 2687 i 2745 oraz z 2023 r. poz. 28, 185, 326 i...), chyba że wypłata tych środków jest dokonywana na zasadach, o których mowa w rozdziale 3.

**Art. 7.** 1. W przypadku:

- 1) upływu okresu prowadzenia konta, o którym mowa w art. 6 ust. 1 – z dniem 1 kwietnia roku następującego po upływie 10 lat liczonych od dnia 31 grudnia roku kalendarzowego, w którym zawarto umowę, o której mowa w art. 4 ust. 2,
- 2) gdy po upływie 3 lat liczonych od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym zawarto umowę, o której mowa w art. 4 ust. 2, doszło do naruszenia warunku, o którym mowa w art. 6 ust. 2 – z ostatnim dniem miesiąca następującego po miesiącu, w którym doszło do naruszenia tego warunku,
- 3) gdy po upływie 3 lat liczonych od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym zawarto umowę, o której mowa w art. 4 ust. 2, dokonano wypłaty części zgromadzonych na koncie środków pieniężnych – z ostatnim dniem miesiąca, w którym dokonano tej wypłaty, z zastrzeżeniem art. 8 ust. 1 pkt 4

– bank prowadzący konto przekształca konto w lokatę.

2. Przekształcenie konta w lokatę następuje w drodze jednostronnej zmiany warunków umowy, o której mowa w art. 4 ust. 2, przez bank prowadzący konto, w sposób dostosowujący tę umowę do warunków prowadzenia lokaty. O zmianie umowy bank prowadzący konto informuje oszczędzającego w terminie 3 dni od jej dokonania.

3. Lokata prowadzona jest w walucie polskiej.

4. Bank prowadzący konto nie pobiera od oszczędzającego opłat i prowizji w związku z przekształceniem konta w lokatę oraz z prowadzeniem lokaty.

5. Lokatę prowadzi się przez okres 12 miesięcy i odnawia po tym okresie, jednak nie więcej niż 4 razy, chyba że odnowienie lokaty następuje przed ukończeniem przez oszczędzającego 30 lat. W takim przypadku lokata jest odnawiana bez względu na liczbę poprzednich odnowień.

6. Zgromadzone na lokacie środki pieniężne są oprocentowane według stałej stopy procentowej nie niższej niż 75% stopy oprocentowania rachunku terminowej lokaty oszczędnościowej, który zgodnie z pozostałą ofertą banku mogłaby w dniu przekształcenia, o którym mowa w ust. 1, otworzyć w tym banku osoba fizyczna, na okres 12 miesięcy, a w przypadku gdy bank prowadzący konto nie oferuje prowadzenia takich rachunków – według stałej stopy procentowej nie niższej niż 50% obowiązującego w dniu ustalania jej wysokości wskaźnika WIRON.

7. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, bank prowadzący konto pomniejsza zgromadzone na koncie środki pieniężne o kwotę podatku dochodowego niepobranego w okresie prowadzenia konta zgodnie ze zwolnieniem, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 58ab



ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, w kwocie odpowiadającej proporcji wypłaconych środków pieniężnych do wysokości środków pieniężnych zgromadzonych na koncie przed tą wypłatą i odprowadza tę kwotę na rachunek organu podatkowego, w sposób właściwy dla odprowadzenia podatku dochodowego od przychodów, o których mowa w art. 17 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych.

8. W przypadku wypłaty zgromadzonych na lokacie środków pieniężnych bank prowadzący konto pomniejsza te środki o kwotę podatku dochodowego niepobranego w okresie prowadzenia konta i lokaty zgodnie ze zwolnieniem, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 58ab ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, i odprowadza tę kwotę na rachunek organu podatkowego, w sposób właściwy dla odprowadzenia podatku dochodowego od przychodów, o których mowa w art. 17 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, chyba że wypłata tych środków dokonywana jest na zasadach, o których mowa w rozdziale 3.

**Art. 8. 1.** W przypadku:

- 1) gdy w okresie prowadzenia konta albo lokaty doszło do naruszenia warunku, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1 i 2 – z ostatnim dniem miesiąca następującego po miesiącu, w którym bank prowadzący konto uzyskał informację, o której mowa w art. 4 ust. 4, bank prowadzący konto przenosi środki pieniężne znajdujące się na koncie albo lokacie,
- 2) upływu okresu prowadzenia lokaty bez możliwości jej odnowienia zgodnie z art. 7 ust. 5 – z dniem upływu tego okresu, bank prowadzący konto przenosi środki pieniężne znajdujące się na lokacie,
- 3) gdy przed upływem 3 lat prowadzenia konta liczonych od dnia 1 stycznia roku następującego po roku zawarcia umowy, o której mowa w art. 4 ust. 2, doszło do naruszenia warunku, o którym mowa w art. 6 ust. 2 pkt 1 – z ostatnim dniem miesiąca następującego po miesiącu, w którym doszło do tego naruszenia, bank prowadzący konto przenosi środki pieniężne znajdujące się na koncie,
- 4) wypłaty części zgromadzonych na koncie środków pieniężnych przed upływem 3 lat jego prowadzenia, liczonych od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym zawarto umowę, o której mowa w art. 4 ust. 2, lub wypłaty części zgromadzonych na koncie środków pieniężnych w wysokości odpowiadającej łącznej kwocie wpłat dokonanych na konto – z ostatnim dniem miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano tej

wypłaty, bank prowadzący konto przenosi pozostałe znajdujące się na koncie środki pieniężne,

- 5) gdy miesięczna wpłata na konto przekracza limit, o którym mowa w art. 6 ust. 2 pkt 2 – w terminie trzech dni od dnia wpłaty, w związku z którą nastąpiło to przekroczenie, bank prowadzący konto przenosi środki pieniężne, o które przekroczone ten limit

– na rachunek oszczędnościowo-rozliczeniowy, o którym mowa w art. 4 ust. 2 pkt 3.

2. Przenosząc środki pieniężne na rachunek oszczędnościowo-rozliczeniowy, o którym mowa w art. 4 ust. 2 pkt 3, bank prowadzący konto:

- 1) w przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–4, pomniejsza te środki o kwotę podatku dochodowego niepobranego w okresie prowadzenia konta i lokaty zgodnie ze zwolnieniem, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 58ab ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, oraz
- 2) w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, pomniejsza te środki o kwotę odsetek od zaległości podatkowych dla podatku dochodowego niepobranego w okresie prowadzenia konta i lokaty zgodnie ze zwolnieniem, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 58ab ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, obliczonych zgodnie z zasadami naliczania takich odsetek, od dnia upływu terminu na dopełnienie obowiązku informacyjnego, o którym mowa w art. 4 ust. 4, chyba że zaległość ta powstała pomimo terminowego dopełnienia tego obowiązku

– i odprowadza tę kwotę na rachunek organu podatkowego, w sposób właściwy dla odprowadzenia podatku dochodowego od przychodów, o których mowa w art. 17 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych.

3. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–4, po przeniesieniu środków pieniężnych na rachunek oszczędnościowo-rozliczeniowy, o którym mowa w art. 4 ust. 2 pkt 3, umowa, o której mowa w art. 4 ust. 2, wygasa.

**Art. 9.** Małoletni posiadacz konta albo lokaty może dysponować środkami zgromadzonymi na tym koncie albo na tej lokacie wyłącznie za zgodą przedstawiciela ustawowego. Przepisu art. 58 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe nie stosuje się.

**Art. 10.** 1. Oszczędzający może nieodpłatnie przenieść prowadzenie konta albo lokaty do innego banku prowadzącego konto.

2. Przeniesienie prowadzenia konta albo lokaty następuje:

- 1) przez przeniesienie wszystkich oszczędności zgromadzonych na dotychczasowym koncie albo lokacie;
- 2) na podstawie dyspozycji oszczędzającego, złożonej do dotychczasowego banku prowadzącego konto za pośrednictwem i zgodą banku prowadzącego konto, do którego przenoszone jest prowadzenie konta albo lokaty;
- 3) w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia złożenia dyspozycji, o której mowa w pkt 2.

3. Prawo do zmiany banku prowadzącego konto przysługuje oszczędzającemu nie wcześniej niż po upływie 12 miesięcy liczonych od dnia zawarcia umowy, o której mowa w art. 4 ust. 2, oraz od dnia złożenia dyspozycji, o której mowa w ust. 2 pkt 2, skutkującej ostatnią zmianą banku prowadzącego konto.

4. Dniem złożenia dyspozycji, o której mowa w ust. 2 pkt 2, jest dzień wpływu tej dyspozycji do banku prowadzącego konto.

**Art. 11.** 1. W terminie do ostatniego dnia pierwszego miesiąca danego kwartału kalendarzowego bank prowadzący konto przekazuje BGK informację o:

- 1) zawartych w poprzednim kwartale kalendarzowym umowach, o których mowa w art. 4 ust. 2,
- 2) kontach przekształconych w poprzednim kwartale kalendarzowym w lokaty,
- 3) przeniesionych w poprzednim kwartale kalendarzowym środków z kont oraz lokat na rachunki oszczędnościowo-rozliczeniowe, zgodnie z art. 8,
- 4) przeniesionych w poprzednim kwartale kontach i lokatach z innego banku prowadzącego konto lub do innego banku prowadzącego konto, wraz ze wskazaniem tego banku – wraz ze wskazaniem oznaczeń tych kont i lokat.

2. Przekazując informacje, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, bank informuje o przyczynach przekształcenia kont w lokatę albo przeniesienia środków na rachunki oszczędnościowo-rozliczeniowe.

3. Informacje, o których mowa w ust. 1 i 2, są przekazywane w postaci elektronicznej.

**Art. 12.** Uprawnionym do używania nazwy „Konto Mieszkaniowe” oraz „Lokata Mieszkaniowa” do określenia prowadzonej działalności lub reklamy jest wyłącznie bank prowadzący konto oraz BGK.

## Rozdział 3

### Premia mieszkaniowa

**Art. 13.** 1. W przypadku gdy zgromadzone na koncie albo lokacie środki pieniężne wypłacono w celu pokrycia całości albo części wydatków ponoszonych przez oszczędzającego w związku z:

- 1) budową domu jednorodzinnego, w tym jego wykończeniem,
- 2) nabyciem prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części w celu budowy na niej domu jednorodzinnego, jeżeli zgodnie z miejscowym planem zabudowy albo wydaną decyzją o warunkach zabudowy na tej nieruchomości możliwa jest taka budowa,
- 3) nabyciem prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, w tym jego wykończeniem,
- 4) realizacją inwestycji mieszkaniowej kooperatywy mieszkaniowej przez członka tej kooperatywy,
- 5) nabyciem spółdzielczego prawa dotyczącego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, w tym z jego wykończeniem, lub wkładem budowlanym, o którym mowa w art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 6) wniesieniem wkładu mieszkaniowego, o którym mowa w art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 7) wniesieniem partycypacji, o której mowa w art. 29a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224, z 2022 r. poz. 807, 1561 i 2456 oraz z 2023 r. poz. 185 i ...),
- 8) remontem lub przebudową lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, wyłączonego z użytkowania na podstawie decyzji organu nadzoru budowlanego, o której mowa w art. 68 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane

– oszczędzającemu przysługuje premia mieszkaniowa.

2. Prawo do premii mieszkaniowej nie podlega dziedziczeniu.

3. W przypadku gdy warunek, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1, został spełniony w sposób, o którym mowa w art. 3 ust. 3 pkt 1 i 2, premia mieszkaniowa przysługuje, jeżeli:

- 1) przed dniem wypłaty środków pieniężnych, o której mowa w ust. 1, oszczędzający zbył prawo własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, o których mowa w art. 3 ust. 3 pkt 1 i 2, albo

- 2) wypłata środków pieniężnych, o której mowa w ust. 1, dokonywana jest 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 lub domu jednorodzinnego, o którym mowa w art. 3 ust. 3 pkt 1 i 2.

4. W przypadku gdy warunek, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 2, został spełniony w sposób, o którym mowa w art. 3 ust. 4 pkt 1 i 2, premia mieszkaniowa przysługuje, jeżeli:

- 1) przed dniem wypłaty środków pieniężnych, o której mowa w ust. 1, oszczędzający zbył spółdzielcze prawo dotyczące lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, o którym mowa w art. 3 ust. 4 pkt 1 i 2, albo
- 2) wypłata środków pieniężnych, o której mowa w ust. 1, dokonywana jest w celu pokrycia całości albo części wydatków, o których mowa w ust. 1 pkt 5, odnoszących się do dalszych udziałów w spółdzielczym prawie dotyczącym lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, o którym mowa w art. 3 ust. 4 pkt 1 i 2.

5. Premia mieszkaniowa nie przysługuje, jeżeli nabycie:

- 1) prawa własności nieruchomości gruntowej w celu budowy domu jednorodzinnego – w przypadku gdy zgromadzone na koncie albo lokacie środki pieniężne są wypłacane w celu pokrycia całości albo części wydatków, o których mowa w ust. 1 pkt 2,
- 2) prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego – w przypadku gdy zgromadzone na koncie albo lokacie środki pieniężne są wypłacane w celu pokrycia całości albo części wydatków, o których mowa w ust. 1 pkt 3, i innych niż wskazane w ust. 3 pkt 2,
- 3) spółdzielczego prawa dotyczącego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego – w przypadku gdy zgromadzone na koncie albo lokacie środki pieniężne są wypłacane w celu pokrycia całości albo części wydatków, o których mowa w ust. 1 pkt 5, i innych niż wskazane w ust. 4 pkt 2

– następuje od osoby zaliczanej do I grupy podatkowej, o której mowa w art. 14 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z 2021 r. poz. 1043, z 2022 r. poz. 1846 i 2180 oraz z 2023 r. poz. 326).

**Art. 14.** 1. Premia mieszkaniowa przysługuje, w przypadku gdy została naliczona co najmniej trzy razy, z pominięciem naliczenia za pierwszy rok kalendarzowy prowadzenia konta, jeżeli w roku tym konto było prowadzone przez okres krótszy niż dziewięć miesięcy.

2. Premia mieszkaniowa jest naliczana wyłącznie w okresie prowadzenia konta:

- 1) za każdy rok kalendarzowy jego prowadzenia, z pominięciem roku następującego po upływie 10 lat liczonych od dnia 31 grudnia roku kalendarzowego, w którym zawarto umowę, o której mowa w art. 4 ust. 2, jako suma dwunastu miesięcznych składników naliczeniowych tego roku, obliczonych zgodnie z wzorem:

$$S = K \times \frac{W}{12}$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

$S$  – miesięczny składnik naliczeniowy,

$K$  – aktualna na ostatni dzień danego miesiąca łączna kwota wpłat dokonanych na konto,

$W$  – wskaźnik premii mieszkaniowej;

- 2) z dniem 15 marca roku następującego po roku prowadzenia konta, za który jest naliczana.  
3. Wskaźnikiem premii mieszkaniowej dla danego roku prowadzenia konta jest wyższa z wartości obliczonych zgodnie z wzorami:

1)

$$W = \frac{(cp - 100)}{100}$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

$W$  – wskaźnik premii mieszkaniowej,

$cp$  – ogłaszany na podstawie art. 94 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 504, 1504 i 2461) przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych dla roku prowadzenia konta, za który naliczana jest premia mieszkaniowa

albo

2)

$$W = \frac{(mp - mu)}{mu}$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

$W$  – wskaźnik premii mieszkaniowej,

$mp$  – średnia arytmetyczna cen 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłoszonych 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 2022 r. poz. 1202 i 1561) przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego dla czterech kwartałów roku prowadzenia konta, za który naliczana jest premia mieszkaniowa,

*mu* – średnia arytmetyczna cen 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłoszonych 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 rok prowadzenia konta, za który naliczana jest premia mieszkaniowa.

4. W przypadku gdy wyższa z wartości obliczonych zgodnie z ust. 3 jest:

- 1) wyższa niż 0,15, wskaźnik premii mieszkaniowej dla danego roku prowadzenia konta wynosi 0,15;
- 2) niższa niż 0,01, wskaźnik premii mieszkaniowej dla danego roku prowadzenia konta wynosi 0,01.

5. Wskaźnik premii mieszkaniowej dla danego roku prowadzenia konta ogłasza BGK w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, do dnia 10 marca roku następnego.

**Art. 15.** 1. Dla każdego konta i lokaty bank prowadzący konto prowadzi w postaci elektronicznej zestawienie:

- 1) premii mieszkaniowych naliczanych za każdy rok, wraz ze wskazaniem aktualnej kwoty tej premii;
- 2) niepobranego zgodnie ze zwolnieniem, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 58ab ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, podatku dochodowego z odsetek od środków pieniężnych zgromadzonych na koncie albo lokacie.

2. Bank prowadzący konto zapewnia oszczędzającemu bieżący dostęp do zestawień, o których mowa w ust. 1.

3. W przypadku, o którym mowa w art. 10 ust. 1, dokonując przeniesienia konta albo lokaty bank dotychczas prowadzący konto, w terminie 14 dni od tego przeniesienia, przekazuje zestawienie do nowego banku prowadzącego konto.

**Art. 16.** 1. Premia mieszkaniowa jest wypłacana wraz ze środkami pieniężnymi zgromadzonymi na koncie albo lokacie, w terminie 14 dni od dnia złożenia dyspozycji wypłaty tych środków wraz z premią mieszkaniową albo w terminie późniejszym, wskazanym przez oszczędzającego w tej dyspozycji.

2. Wypłata zgromadzonych na koncie albo lokacie środków pieniężnych wraz z premią mieszkaniową jest dokonywana na wskazany przez oszczędzającego:

- 1) mieszkaniowy rachunek powierniczy, po dołączeniu przez oszczędzającego poświadczonej za zgodność z oryginałem przez notariusza kopii umowy, o której mowa w art. 5 pkt 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) – w przypadku gdy wypłata ta jest dokonywana w celu pokrycia całości albo części wydatków, o których mowa w art. 13 ust. 1 pkt 1 albo 3, ponoszonych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego;
- 2) rachunek bankowy sprzedającego nieruchomość gruntową lub jej część, po dołączeniu przez oszczędzającego poświadczonej za zgodność z oryginałem przez notariusza lub sprzedającego kopii umowy o przeniesieniu własności tej nieruchomości oraz oświadczenia, że nabycie tego prawa nastąpiło w celu budowy domu jednorodzinnego lub realizacji inwestycji kooperatywy mieszkaniowej – w przypadku gdy wypłata ta jest dokonywana w celu pokrycia całości albo części wydatków, o których mowa w art. 13 ust. 1 pkt 2 lub 4;
- 3) rachunek bankowy sprzedającego lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny, po dołączeniu przez oszczędzającego poświadczonej za zgodność z oryginałem przez notariusza lub sprzedającego kopii umowy o ustanowieniu lub przeniesieniu własności tego lokalu albo domu albo umowy określającej zobowiązanie do ustanowienia lub przeniesienia własności tego lokalu albo domu – w przypadku gdy wypłata ta jest dokonywana w celu pokrycia całości albo części wydatków, o których mowa w art. 13 ust. 1 pkt 3, i wydatki te nie są ponoszone w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego;
- 4) rachunek bankowy zbywającego spółdzielcze prawo dotyczące lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, po dołączeniu przez oszczędzającego poświadczonej za zgodność z oryginałem przez notariusza lub sprzedającego kopii umowy o nabyciu tego prawa;
- 5) rachunek bankowy spółdzielni mieszkaniowej, po dołączeniu przez oszczędzającego poświadczonej za zgodność z oryginałem przez notariusza lub spółdzielnię mieszkaniową kopii umowy, o której mowa:



- a) w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych – w przypadku gdy wypłata ta jest dokonywana w celu pokrycia całości albo części wydatków, o których mowa w art. 13 ust. 1 pkt 5,
  - b) w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych – w przypadku gdy wypłata ta jest dokonywana w celu pokrycia całości albo części wydatków, o których mowa w art. 13 ust. 1 pkt 6;
- 6) rachunek bankowy społecznej inicjatywy mieszkaniowej, po dołączeniu przez oszczędzającego poświadczonej za zgodność z oryginałem przez notariusza lub społeczną inicjatywę mieszkaniową kopii umowy, o której mowa w art. 29a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa – w przypadku gdy wypłata ta jest dokonywana w celu pokrycia całości albo części wydatków, o których mowa w art. 13 ust. 1 pkt 7;
- 7) rachunek bankowy oszczędnościowo-rozliczeniowy, o którym mowa w art. 4 ust. 2 pkt 3, po dołączeniu przez oszczędzającego poświadczonej za zgodność z oryginałem przez notariusza lub organ wydający:
- a) kopii decyzji o pozwoleniu na budowę albo skutecznego zgłoszenia – w przypadku gdy wypłata ta dokonywana jest w celu pokrycia całości albo części wydatków, o których mowa w art. 13 ust. 1 pkt 1, jeżeli wydatki te nie są ponoszone w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego, albo w przypadku gdy wypłata ta jest dokonywana w celu pokrycia całości albo części wydatków, o których mowa w art. 13 ust. 1 pkt 4, oraz
  - b) kopii decyzji, o której mowa w art. 68 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane – w przypadku gdy wypłata ta jest dokonywana w celu pokrycia całości albo części wydatków, o których mowa w art. 13 ust. 1 pkt 1 lub 4, w zakresie odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, oraz w przypadku gdy wypłata ta jest dokonywana w celu pokrycia całości albo części wydatków, o których mowa w art. 13 ust. 1 pkt 8.

3. Składając dyspozycję wypłaty zgromadzonych na koncie albo lokacie środków pieniężnych wraz z premią mieszkaniową oszczędzający albo składający ją w jego imieniu przedstawiciel ustawowy składa jednocześnie oświadczenie o nienaruszeniu warunków, o których mowa w art. 3 ust. 1, w okresie prowadzenia konta lub lokaty. Oświadczenie 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.

4. W przypadku stwierdzenia przez bank prowadzący konto niekompletności dokumentów, o których mowa w ust. 2 i 3, bank ten, w terminie 14 dni od dnia otrzymania dyspozycji, o której mowa w ust. 1, informuje oszczędzającego o stwierdzonych brakach. W takim przypadku dyspozycję, o której mowa w ust. 1, bank prowadzący konto realizuje w terminie 7 dni od dnia uzupełnienia braków albo w terminie późniejszym, wskazanym przez oszczędzającego w dyspozycji wypłaty zgromadzonych na koncie albo lokacie środków pieniężnych wraz z premią mieszkaniową.

5. W przypadku gdy w celu pokrycia całości lub części wydatków, o których mowa w ust. 1, oszczędzający dokonuje wypłaty części zgromadzonych na koncie albo lokacie środków pieniężnych, wypłacana z tymi środkami premia mieszkaniowa ulega zmniejszeniu proporcjonalnie do stosunku kwoty środków pieniężnych wypłacanych w celu pokrycia całości lub części wydatków, o których mowa w ust. 1, względem łącznej kwoty środków zgromadzonych w okresie prowadzenia konta.

6. Wypłaty premii mieszkaniowej dokonuje bank prowadzący konto z własnych środków.

7. Z tytułu wypłaty premii mieszkaniowej bank prowadzący konto pobiera prowizję odpowiadającą 1% tej premii. Prowizję pobiera się przez jej potrącenie z wypłacanej premii mieszkaniowej.

8. Bank prowadzący konto przekazuje do BGK informacje o liczbie wypłaconych w danym kwartale kalendarzowym premii mieszkaniowych. Informacje przekazuje się w postaci elektronicznej, w terminie do ostatniego dnia miesiąca następującego po kwartale, w którym dokonano tych wypłat, wraz z informacją o łącznej kwocie wypłaconych premii mieszkaniowych i łącznej kwocie prowizji pobranych zgodnie z ust. 7.

9. W terminie 30 dni od dnia otrzymania informacji, o której mowa w ust. 8, BGK wypłaca bankowi prowadzącemu konto wskazaną w tej informacji kwotę wypłaconych premii mieszkaniowych i prowizji pobranych zgodnie z ust. 7.

**Art. 17. 1.** W przypadku gdy:

- 1) oszczędzający 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, 1726, 1855, 2339 i 2600 oraz z 2023 r. poz. 289) popełnione w związku z wypłatą premii mieszkaniowej,
- 2) w okresie 5 lat od dnia wypłaty premii mieszkaniowej:

- a) nie rozpoczęto:
    - budowy, remontu lub przebudowy domu jednorodzinnego,
    - realizacji inwestycji kooperatywy mieszkaniowej,
    - remontu lub przebudowy lokalu mieszkalnego
    - w związku z realizacją których wypłacono premię mieszkaniową,
  - b) oszczędzający dokonał zbycia nieruchomości gruntowej, w związku z nabyciem której wypłacono premię mieszkaniową, lub części tej nieruchomości,
  - c) nie rozpoczęto budowy domu jednorodzinnego lub realizacji inwestycji kooperatywy mieszkaniowej na nieruchomości gruntowej, w związku z nabyciem której wypłacono premię mieszkaniową, lub części tej nieruchomości
- oszczędzający dokonuje zwrotu tej premii do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego w pełnej kwocie.

2. W przypadku gdy w okresie 3 lat od dnia wypłaty premii mieszkaniowej oszczędzający:

- 1) dokonał zbycia prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, w związku z nabyciem lub wybudowaniem którego wypłacono premię mieszkaniową, 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 oraz z 2022 r. poz. 2140),
- 2) dokonał zbycia spółdzielczego prawa dotyczącego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, w związku z nabyciem którego wypłacono premię mieszkaniową,
- 3) wynajął lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny, o którym mowa w pkt 1 i 2, lub jego część innej osobie lub użył ten lokal albo dom innej osobie,
- 4) dokonał zmiany sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, o którym mowa w pkt 1 i 2, lub jego części w sposób uniemożliwiający zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych

– oszczędzający dokonuje zwrotu tej premii do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego w kwocie odpowiadającej iloczynowi wypłaconej premii mieszkaniowej oraz wskaźnika równego ilorazowi liczby pełnych miesięcy pozostających do zakończenia okresu 3 lat i liczby 36.

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

4. W terminie 30 dni od:

- 1) uprawomocnienia się wyroku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, lub

2) wystąpienia zdarzenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. b lub ust. 2

– oszczędzający informuje o tym bank prowadzący konto, który wypłacił premię mieszkaniową.

5. Zwrotu, o którym mowa w ust. 1 i 2, oszczędzający dokonuje za pośrednictwem banku prowadzącego konto, który wypłacił premię mieszkaniową, poprzez rachunek wskazany przez bank prowadzący konto, w terminie:

- 1) 45 dni od dnia uprawomocnienia się wyroku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1;
- 2) 60 dni od dnia upływu terminu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a lub lit. c, albo wystąpienia zdarzenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. b lub ust. 2.

6. Zwrotu premii mieszkaniowej oszczędzający dokonuje wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi począwszy od dnia upływu terminu na dokonanie zwrotu, o którym mowa w ust. 5.

7. W przypadku niedopełnienia obowiązku informacyjnego, o którym mowa w ust. 4, zwrotu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, pkt 2 lit. b i ust. 2, oszczędzający dokonuje wraz z odsetkami ustawowymi naliczonymi począwszy od dnia:

- 1) wypłaty premii mieszkaniowej – w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1;
- 2) wystąpienia zdarzenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. b lub ust. 2 – w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. b lub ust. 2.

8. Z tytułu pośredniczenia w dokonaniu zwrotu, o którym mowa w ust. 1, bank prowadzący konto pobiera prowizję odpowiadającą 5% kwoty zwracanej premii mieszkaniowej i odsetek. Prowizję pobiera się przez jej potrącenie ze zwracanej premii mieszkaniowej i odsetek.

9. Po pobraniu prowizji, o której mowa w ust. 7, bank prowadzący konto, do ostatniego dnia miesiąca następującego po kwartale, w którym dokonano zwrotu, o którym mowa w ust. 1 albo ust. 2, przekazuje do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego pozostałą kwotę zwróconej premii mieszkaniowej i odsetek wraz z informacją o:

- 1) imieniu i nazwisku oszczędzającego, który dokonał zwrotu, oraz o jego numerze PESEL, a w przypadku oszczędzającego nieposiadającego numeru PESEL – o numerze dokumentu potwierdzającego jego tożsamość wraz z nazwą państwa, które wydało ten dokument;
- 2) przyczynie zwrotu wskazanej w informacji, o której mowa w ust. 4;
- 3) pozostałej do zwrotu kwocie premii mieszkaniowej albo z informacją, że należna do zwrotu kwota została zwrócona w całości.

10. Uprawnionym do dochodzenia zwrotów, o których mowa w ust. 1 i 2, jest BGK, który może powierzyć ich dochodzenie bankowi prowadzącemu konto. Dochodzenie zwrotów na podstawie powierzenia, o którym mowa w zdaniu pierwszym, nie wymaga zmiany statutu ani innego aktu stanowiącego podstawę działalności banku prowadzącego konto.

11. Bank prowadzący konto, któremu BGK powierzył dochodzenie zwrotów, o których mowa w ust. 1 i 2, może wykonywać czynności związane z dochodzeniem roszczeń samodzielnie lub, za zgodą BGK, powierzyć ich wykonywanie innemu podmiotowi.

12. W okresie:

- 1) 5 lat od dnia złożenia oświadczenia, o którym mowa w art. 4 ust. 3 lub w art. 16 ust. 3, bank prowadzący konto może dokonywać kontroli jego prawdziwości;
- 2) 7 lat od dnia wypłaty premii mieszkaniowej bank prowadzący konto może dokonywać kontroli niewystąpienia przesłanek zwrotu premii mieszkaniowej, o których mowa w ust. 1 i 2.

13. Sposób przeprowadzania kontroli, o której mowa w ust. 12, określa umowa, o której mowa w art. 4 ust. 2.

14. O stwierdzeniu nieprawdziwości oświadczenia, o którym mowa w art. 4 ust. 3 lub w art. 16 ust. 3, lub wystąpienia przesłanek zwrotu premii mieszkaniowej, o których mowa w ust. 1 i 2, bank prowadzący konto zawiadamia niezwłocznie BGK.

## Rozdział 4

### **Umowa uprawniająca do prowadzenia kont i lokat**

**Art. 18.** 1. Umowę uprawniającą do prowadzenia kont i lokat BGK zawiera z bankiem na wniosek tego banku.

2. Umowa uprawniająca do prowadzenia kont i lokat określa w szczególności:

- 1) zasady i szczegółową formę prowadzenia zestawienia, o którym mowa w art. 15 ust. 1, zapewniające:
  - a) jednolity sposób prowadzenia zestawienia przez wszystkie banki prowadzące konto,
  - b) możliwość przeniesienia zestawienia do innego banku prowadzącego konto w przypadku, o którym mowa w art. 10 ust. 1,
  - c) dostęp BGK do informacji o liczbie i wysokości naliczanych premii mieszkaniowych;
- 2) wzory oświadczeń, o których mowa w art. 4 ust. 3 i art. 16 ust. 3;
- 3) sposób dokonywania wypłat z tytułu premii mieszkaniowych;

- 4) wzór informacji, o której mowa w art. 11 ust. 1;
  - 5) wytyczne dotyczące sposobu przeprowadzania kontroli, o której mowa w art. 17 ust. 12, oraz liczby kontrolowanych oszczędzających;
  - 6) sposób przekazywania do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego kwot zwróconych premii mieszkaniowych i odsetek od tych kwot.
3. BGK prowadzi na swojej stronie internetowej wykaz banków prowadzących konto.

## Rozdział 5

### Przepisy karne

**Art. 19.** 1. Kto, nie będąc do tego uprawnionym, używa do określenia prowadzonej działalności lub reklamy nazwy „Konto Mieszkaniowe” lub „Lokata Mieszkaniowa”, podlega grzywnie albo karze pozbawienia wolności do lat 3, albo obu tym karom łącznie.

2. Tej samej karze podlega, kto dopuszcza się czynu określonego w ust. 1, działając w imieniu lub interesie innej osoby fizycznej, osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej.

## Rozdział 6

### Zmiany w przepisach obowiązujących

**Art. 20.** W ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2647, 2687 i 2745 oraz z 2023 r. poz. 28, 185 i 326) w art. 21 w ust. 1:

- 1) po pkt 58a dodaje się pkt 58aa i 58ab w brzmieniu:  
„58aa) premia mieszkaniowa, o której mowa w rozdziale 3 ustawy z dnia ... o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (Dz. U. poz. ...);  
58ab) odsetki od wkładów oszczędnościowych gromadzonych na podstawie umowy, o której mowa w art. 4 ust. 2 ustawy z dnia ... o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe, z uwzględnieniem art. 7 ust. 7 i 8 oraz art. 8 ust. 2 tej ustawy;”;
- 2) w pkt 156 po wyrazach „o rodzinnym kredycie mieszkaniowym” dodaje się wyrazy „i bezpiecznym kredycie 2%”;
- 3) po pkt 156 dodaje się pkt 156a w brzmieniu:  
„156a) dopłaty do rat bezpiecznego kredytu 2%, o których mowa w art. 9b ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2%”.

**Art. 21.** W ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224, z 2022 r. poz. 807, 1561 i 2456 oraz z 2023 r. poz. 185) w art. 15c:

1) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Bank Gospodarstwa Krajowego otrzymuje do oprocentowania kredytu:

- 1) dopłatę w kwocie stanowiącej różnicę między częścią odsetkową 60 pierwszych miesięcznych rat tego kredytu, w tym rat obejmujących wyłącznie spłatę odsetek w okresie karencji w spłacie kapitału, obliczoną zgodnie ze stopą procentową określoną w ust. 1, a częścią odsetkową tych rat, obliczoną zgodnie z oprocentowaniem tego kredytu wynoszącym 2%, jednak nie wyższą niż część odsetkowa tych rat obliczona zgodnie ze stopą procentową wynoszącą 7%, oraz
- 2) dopłatę wynoszącą 1,3 punktu procentowego powyżej stopy określonej w ust. 1 – naliczaną i płatną na warunkach i w terminach wynikających z umowy, o której mowa w ust. 4.”;

2) po ust. 2 dodaje się ust. 2a i 2b w brzmieniu:

„2a. Bank Gospodarstwa Krajowego obniża kwoty 60 pierwszych rat kredytu objętego dopłatą, o której mowa w ust. 2 pkt 1, o kwotę stanowiącą różnicę między wysokością tych rat, w tym rat obejmujących wyłącznie spłatę odsetek w okresie karencji w spłacie kapitału, obliczoną zgodnie ze stopą procentową określoną w ust. 1, a częścią odsetkową tych rat, obliczoną zgodnie z oprocentowaniem tego kredytu wynoszącym 2%, jednak nie wyższą niż część odsetkowa tych rat obliczona zgodnie ze stopą procentową wynoszącą 7%.

2b. Do kredytów objętych dopłatą, o której mowa w ust. 2 pkt 1, nie stosuje się przepisu art. 76 ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznościami dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom (Dz. U. z 2023 r. poz. 414).”.

**Art. 22.** W ustawie 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 oraz z 2023 r. poz. 28 i 412) w art. 46 w pkt 3 po wyrazach „o rodzinnym kredycie mieszkaniowym” dodaje się wyrazy „i bezpiecznym kredycie 2%”.

**Art. 23.** W ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2021 r. poz. 2158 oraz z 2022 r. poz. 1561) wprowadza się następujące zmiany:

1) po art. 15 dodaje się art. 15a w brzmieniu:

„Art. 15a. W przypadku zmiany stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu objętego umową, o której mowa w art. 12, inwestor informuje o tej zmianie gminę.”;

2) w art. 16:

a) w ust. 9 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) informuje najemcę o stosowaniu dopłat w stosunku do tego najemcy w miesięcznej wysokości wynikającej z dotychczasowej decyzji w sprawie dopłat, w przypadkach innych niż określone w pkt 1 i 2 oraz ust. 9a.”,

b) po ust. 9 dodaje się ust. 9a i 9b w brzmieniu:

„9a. Jeżeli w okresie od ostatniej weryfikacji, o której mowa w ust. 1, nastąpiło podwyższenie stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu objętego umową, o której mowa w art. 12, na wniosek najemcy organ właściwy zmienia decyzję w sprawie dopłat, podwyższając wysokość dopłaty proporcjonalnie do wyrażonego w procentach wzrostu tej stawki, jednak o nie więcej niż o wzrost średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 94 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych względem tego wskaźnika ogłoszonego dla roku poprzedzającego rok, w którym nastąpiło podwyższenie tej stawki.

9b. Decyzję zmieniającą decyzję w sprawie dopłat, na podstawie wniosku, o którym mowa w ust. 9a, organ właściwy wydaje w terminie 14 dni od dnia wpływu tego wniosku.”,

c) w ust. 11 po wyrazach „w ust. 9 pkt 1 albo 2” dodaje się wyrazy „oraz w ust. 9a”;

3) w art. 30 w ust. 1 pkt 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2) kwota z roku poprzedzającego powiększona o dodatkowe 200 mln zł – dla każdego roku w latach 2020–2023,

3) 350 mln zł – dla każdego roku od 2024 r.”;

4) w art. 32 w ust. 1:

a) w pkt 6 wyrazy „2000 mln zł” zastępuje się wyrazami „500 mln zł”,

b) w pkt 7 wyrazy „2000 mln zł” zastępuje się wyrazami „500 mln zł”,

c) w pkt 8 wyrazy „2000 mln zł” zastępuje się wyrazami „500 mln zł”,

d) w pkt 9 wyrazy „2000 mln zł” zastępuje się wyrazami „500 mln zł”,



e) w pkt 10 wyrazy „2000 mln zł” zastępuje się wyrazami „500 mln zł”.

**Art. 24.** W ustawie z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym (Dz. U. z 2022 r. poz. 2008 oraz z 2023 r. poz. 28) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w tytule ustawy po wyrazach „rodzinnym kredycie mieszkaniowym” dodaje się wyrazy „i bezpiecznym kredycie 2%”;
- 2) po tytule ustawy dodaje się oznaczenie i tytuł rozdziału w brzmieniu:

„Rozdział 1

Przepisy ogólne”;

- 3) art. 1 otrzymuje brzmienie:

„Art. 1. Ustawa określa:

- 1) zasady i warunki udzielania:
  - a) rodzinnego kredytu mieszkaniowego,
  - b) bezpiecznego kredytu 2%;
- 2) zasady i warunki udzielania przez Bank Gospodarstwa Krajowego, zwany dalej „BGK”, gwarancji spłaty części:
  - a) rodzinnego kredytu mieszkaniowego,
  - b) bezpiecznego kredytu 2%  
– zwanej dalej „gwarancją”;
- 3) zasady i warunki dokonywania przez BGK na rzecz kredytobiorcy:
  - a) spłat części rodzinnego kredytu mieszkaniowego w związku z powiększeniem gospodarstwa domowego tego kredytobiorcy o drugie albo kolejne dziecko, zwanej dalej „spłatą rodzinną”,
  - b) dopłat do rat bezpiecznego kredytu 2%;
- 4) zakres i sposób zawierania umowy uprawniającej do udzielania:
  - a) rodzinnych kredytów mieszkaniowych,
  - b) bezpiecznych kredytów 2%;
- 5) źródła i sposób finansowania kosztów i wydatków BGK pokrywanych ze środków Rządowego Funduszu Mieszkaniowego.”;

- 4) w art. 2:

- a) po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:

„1a) bezpiecznym kredycie 2% – należy przez to rozumieć kredyt zabezpieczony hipoteką, w tym kredyt, którego umowa przewiduje zabezpieczenie hipoteką

po zakończeniu budowy domu jednorodzinnego lub po wyodrębnieniu własności lokalu mieszkalnego, do którego rat przysługuje albo przysługiwała dopłata;”

b) pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) rodzinnym kredycie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć kredyt zabezpieczony hipoteką, w tym kredyt, którego umowa przewiduje zabezpieczenie hipoteką po zakończeniu budowy domu jednorodzinnego lub po wyodrębnieniu własności lokalu mieszkalnego, uprawniający do spłat rodzinnych;”

c) po pkt 9 dodaje się pkt 9a i 9b w brzmieniu:

„9a) stopie oprocentowania kredytu – należy przez to rozumieć stopę oprocentowania kredytu uwzględniającą marżę;

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%;”

d) pkt 12 otrzymuje brzmienie:

„12) wkładzie własnym kredytobiorcy – należy przez to rozumieć środki własne kredytobiorcy przeznaczone na pokrycie części wydatków pokrywanych w pozostałej części rodzinnym kredytem mieszkaniowym albo bezpiecznym kredytem 2%, w tym należącą do kredytobiorcy i nieobciążoną kredytem nieruchomością gruntową, w przypadku gdy kredytu tego udzielono w celu pokrycia wydatków ponoszonych w związku z budową domu jednorodzinnego na tej nieruchomości.”;

5) w art. 3:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Rodzinny kredyt mieszkaniowy i bezpieczny kredyt 2% mogą zostać udzielone kredytobiorcy:

1) prowadzącemu gospodarstwo domowe:

a) na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej albo

b) poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli:

– posiada obywatelstwo polskie albo

- nie posiada obywatelstwa polskiego i prowadzi gospodarstwo domowe wspólnie z osobą posiadającą takie obywatelstwo, a kredyt ten jest mu udzielany wspólnie z tą osobą;
- 2) który w dniu złożenia wniosku o udzielenie tego kredytu nie jest i nie był stroną umowy innego kredytu hipotecznego, zawartej w okresie 36 miesięcy poprzedzających złożenie tego wniosku w celu pokrycia wydatków ponoszonych w związku z nabyciem lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub spółdzielczego prawa dotyczącego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, chyba że umowa ta została rozwiązana w związku z dokonaniem na podstawie art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) skutecznym odstąpieniem przez kredytobiorcę od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 tej ustawy.”,
- b) w ust. 2 po wyrazach „Rodzinnego kredytu mieszkaniowego” dodaje się wyrazy „i bezpiecznego kredytu 2%”,
- c) po ust. 2 dodaje się ust. 2a i 2b w brzmieniu:
- „2a. Bank kredytujący może udzielić rodzinnego kredytu mieszkaniowego lub bezpiecznego kredytu 2%, jeżeli w dniu złożenia wniosku o udzielenie tego kredytu, zgodnie z ogólnodostępną ofertą tego banku możliwe jest zawarcie z tym bankiem umowy, o której mowa w art. 4 ust. 2 ustawy z dnia ... o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (Dz. U. poz. ...), chyba że bank ten jest bankiem hipotecznym w rozumieniu rozdziału III ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 110).
- 2b. Bank kredytujący udziela rodzinnego kredytu mieszkaniowego i bezpiecznego kredytu 2% na warunkach stopy oprocentowania i prowizji, nie gorszych niż warunki, na jakich w ramach pozostałej oferty kredytowej tego banku, kredytobiorca uzyskalby na ten sam cel kredyt hipoteczny o takiej samej wysokości, o takim samym okresie i sposobie spłaty oraz przy takiej samej wysokości wkładu własnego.”,
- d) w ust. 3:
- wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:  
„Rodzinny kredyt mieszkaniowy i bezpieczny kredyt 2% są udzielane:”,

- pkt 1 otrzymuje brzmienie:
  - „1) bez wkładu własnego kredytobiorcy albo z wkładem własnym kredytobiorcy nie wyższym niż 200 000 zł;”;
- e) ust. 3a otrzymuje brzmienie:
  - „3a. W przypadku gdy wkładem własnym kredytobiorcy jest wyłącznie:
    - 1) nieruchomość gruntowa lub
    - 2) łączna kwota środków pieniężnych i premii mieszkaniowej wypłacanych zgodnie z art. 16 ust. 2 ustawy z dnia ... o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe– rodzinny kredyt mieszkaniowy albo bezpieczny kredyt 2% mogą zostać udzielone bez spełnienia warunków, o których mowa w ust. 3 pkt 1, jeżeli łączna wysokość tego wkładu i tego kredytu nie przekracza 1 000 000.”;
- f) w ust. 3b po wyrazach „rodzinny kredyt mieszkaniowy” dodaje się wyrazy „albo bezpieczny kredyt 2%”;
- g) w ust. 3c po wyrazach „rodzinnego kredytu mieszkaniowego” dodaje się wyrazy „i bezpiecznego kredytu 2%”;
- h) dodaje się ust. 5 w brzmieniu:
  - „5. Bezpieczny kredyt 2% może zostać udzielony do dnia 31 grudnia 2027 r.”;
- 6) w art. 4:
  - a) w ust. 1 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:
    - „Rodzinny kredyt mieszkaniowy i bezpieczny kredyt 2% mogą zostać udzielone w celu pokrycia całości albo części wydatków służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstwa domowego kredytobiorcy, ponoszonych w związku z:”;
  - b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:
    - „1a. Rodzinnego kredytu mieszkaniowego i bezpiecznego kredytu 2% nie udziela się, jeżeli wydatki, o których mowa w ust. 1, ponoszone są w celu nabycia wyłącznie części udziałów w:
      - 1) prawie własności,
      - 2) spółdzielczym prawie dotyczącym– lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego.”;
  - c) uchyla się ust. 2 i 3;
- 7) po art. 4 dodaje się art. 4a w brzmieniu:

„Art. 4a. 1. Objęcie gwarancją części rodzinnego kredytu mieszkaniowego albo bezpiecznego kredytu 2% następuje wraz z udzieleniem tego kredytu, na zlecenie kredytobiorcy składane wraz z wnioskiem o udzielenie tego kredytu. Wysokość objętej gwarancją części kredytu określa umowa kredytu.

2. Łączna wysokość objętej gwarancją części kredytu oraz wkładu własnego kredytobiorcy nie może:

- 1) być wyższa niż 200 000 zł;
- 2) przekroczyć kwoty stanowiącej 20% całkowitej kwoty wydatków, w celu pokrycia których jest udzielany ten kredyt.

3. Wysokość objętej gwarancją części kredytu nie może być wyższa niż 100 000 zł.

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

5. 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 w 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.

6. W przypadku gdy część kredytu 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.

7. Za spłatę części kapitałowej kredytu 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. 2.

8. Do czasu wygaśnięcia gwarancji:

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

– z wykorzystaniem środków rodzinnego kredytu mieszkaniowego albo bezpiecznego kredytu 2%, nie może być wykorzystywany przez kredytobiorcę 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 oraz z 2023 r. poz. 28, 412 i ...).”;

8) po art. 4a dodaje się oznaczenie i tytuł rozdziału w brzmieniu:

„Rozdział 2

Rodzinny kredyt mieszkaniowy”;

9) w art. 5:

a) w ust. 1 w pkt 3 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 4 i 5 w brzmieniu:

„4) cena lokalu mieszkalnego albo całkowity koszt nabycia spółdzielczego prawa, w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, nie przekracza kwoty stanowiącej iloczyn średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych oraz współczynnika:

a) 1,4 – w przypadku gdy kredytu tego udziela się w celu pokrycia wydatków 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, w tym stanowiących wkład budowlany,

b) 1,3 – 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, albo

– nabyciem spółdzielczego prawa dotyczącego lokalu mieszkalnego;

5) wkład własny kredytobiorcy nie przekracza:

a) 20% całkowitej kwoty wydatków, w celu pokrycia których kredyt ten jest udzielany – w przypadku gdy jest udzielany jako kredyt o zmiennej stopie procentowej,

- b) 30% całkowitej kwoty wydatków, w celu pokrycia których kredyt ten jest udzielany – w przypadku gdy jest udzielany jako kredyt o stałej stopie procentowej, a okres, dla którego stopa ta jest stała, wynosi co najmniej 5 lat.”,

- b) po ust. 2a dodaje się ust. 2b–2d w brzmieniu:

„2b. Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy posiadają łącznie prawo własności nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego:

- 1) w udziale nie większym niż 50% i nabyte w drodze dziedziczenia, jeżeli nie zamieszkują w tym lokalu albo domu od co najmniej 12 miesięcy lub
- 2) wyłączonego z użytkowania na podstawie decyzji organu nadzoru budowlanego, o której mowa w art. 68 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, wydanej:
  - a) w związku z katastrofą budowlaną, skutkami powodzi, wiatru, osunięcia ziemi lub działania innego żywiołu lub
  - b) co najmniej 12 miesięcy przed dniem złożenia wniosku o udzielenie rodzinnego kredytu mieszkaniowego.

2c. Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy osobom wchodzącym w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy przysługuje łącznie spółdzielcze prawo dotyczące nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego:

- 1) w udziale nie większym niż 50% i nabyte w drodze dziedziczenia, jeżeli:
  - a) nie zamieszkują w tym lokalu albo domu od co najmniej 12 miesięcy lub
  - b) kredyt jest udzielany w celu pokrycia całości albo części wydatków, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 3, odnoszących się do dalszych udziałów tym prawie lub
- 2) wyłączonego z użytkowania na podstawie decyzji organu nadzoru budowlanego, o której mowa w art. 68 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, wydanej:
  - a) w związku z katastrofą budowlaną, skutkami powodzi, wiatru, osunięcia ziemi lub działania innego żywiołu lub

- b) co najmniej 12 miesięcy przed dniem złożenia wniosku o udzielenie rodzinnego kredytu mieszkaniowego.

2d. W przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 3a, rodzinny kredyt mieszkaniowy może zostać udzielony bez spełnienia warunku, o którym mowa w ust. 1 pkt 5, jeżeli łączna wysokość wkładu własnego kredytobiorcy i tego kredytu nie przekracza 1 000 000 zł.”,

- c) w ust. 3 dodaje się zdanie trzecie w brzmieniu:

„W przypadku gdy warunki, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, są spełniane w sposób, o którym mowa w ust. 2a–2c, kredytobiorca umieszcza w oświadczeniu informację o posiadaniu prawa własności albo spółdzielczego prawa dotyczącego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego oraz o łącznym udziale w tym prawie członków jego gospodarstwa domowego.”;

10) uchyla się art. 6;

11) w art. 7:

- a) w ust. 1 w pkt 7 wyrazy „art. 6 ust. 7a” zastępuje się wyrazami „art. 4a ust. 7”,
- b) w ust. 2 wyrazy „art. 6 ust. 7” zastępuje się wyrazami „art. 4a ust. 6”;

12) w art. 8:

- a) w ust. 4 w pkt 3 wyrazy „art. 6 ust. 7” zastępuje się wyrazami „art. 4a ust. 6”,
- b) ust. 12 otrzymuje brzmienie:

„12. Uprawnionym do dochodzenia zwrotów, o których mowa w ust. 7, 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.”,

- c) dodaje się ust. 13 w brzmieniu:

„13. Bank kredytujący, któremu BGK powierzył dochodzenie zwrotów, o których mowa w ust. 7, może wykonywać czynności związane z dochodzeniem roszczeń samodzielnie lub, za zgodą BGK, powierzyć ich wykonywanie innemu podmiotowi.”;

13) w art. 9 dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2–4 w brzmieniu:

„2. W okresie 5 lat od dnia:

- 1) złożenia oświadczenia, o którym mowa odpowiednio w art. 5 ust. 3 oraz w art. 8 ust. 2 pkt 1 i 3, bank kredytujący może dokonywać kontroli jego prawdziwości;



2) dokonania spłaty rodzinnej, bank kredytujący może dokonywać kontroli niewystąpienia przesłanek zwrotu tej spłaty, o których mowa w art. 8 ust. 7.

3. Sposób przeprowadzania kontroli, o której mowa w ust. 2, określa umowa rodzinnego kredytu mieszkaniowego.

4. O stwierdzeniu nieprawdziwości oświadczenia, o którym mowa w art. 5 ust. 3 lub w art. 8 ust. 2 pkt 1 i 3, lub wystąpienia przesłanek zwrotu spłaty rodzinnej, o których mowa w art. 8 ust. 7, bank kredytujący zawiadamia niezwłocznie BGK.”;

14) po art. 9 dodaje się rozdziały 3 i 4 w brzmieniu:

### „Rozdział 3

#### Bezpieczny kredyt 2%

Art. 9a. 1. Bezpieczny kredyt 2% 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 jeżeli prawa takiego nie posiada i w okresie pozostawania w gospodarstwie domowym kredytobiorcy nie posiadała osoba prowadząca z nim wspólnie to gospodarstwo oraz
- b) kredytobiorcy nie przysługuje i przed tym dniem nie przysługiwało spółdzielcze prawo dotyczące lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego oraz jeżeli prawo takie nie przysługuje i w okresie pozostawania w gospodarstwie domowym kredytobiorcy nie przysługiwało osobie prowadzącej z nim wspólnie to gospodarstwo domowe oraz

2) w dniu złożenia wniosku o jego udzielenie kredytobiorca nie ukończył 45 lat.

2. W rozumieniu ust. 1, okresem pozostawania w gospodarstwie domowym kredytobiorcy, w przypadku prowadzącego to gospodarstwo wspólnie z kredytobiorcą:

- 1) małżonka kredytobiorcy jest okres liczony od dnia zawarcia małżeństwa z kredytobiorcą;
- 2) drugiego rodzica dziecka kredytobiorcy jest okres liczony od dnia urodzenia tego dziecka.

3. Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a, uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy kredytobiorca i osoba, z którą wspólnie prowadzi gospodarstwo domowe, posiadają lub posiadały łącznie prawo własności jednego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego:

- 1) w udziale nie wyższym niż 50% i nabyte w drodze dziedziczenia, jeżeli nie zamieszkują w tym lokalu albo domu od co najmniej 12 miesięcy lub
- 2) wyłączonego z użytkowania na podstawie decyzji organu nadzoru budowlanego, o której mowa w art. 68 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, wydanej:
  - a) w związku z katastrofą budowlaną, skutkami powodzi, wiatru, osunięcia ziemi lub działania innego żywiołu lub
  - b) co najmniej 12 miesięcy przed dniem złożenia wniosku o udzielenie rodzinnego kredytu mieszkaniowego.

4. Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 lit. b, uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy kredytobiorcy i osobie, z którą wspólnie prowadzi gospodarstwo domowe, przysługuje łącznie spółdzielcze prawo dotyczące nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego:

- 1) w udziale nie wyższym niż 50% i nabyte w drodze dziedziczenia, jeżeli nie zamieszkują w tym lokalu albo domu od co najmniej 12 miesięcy lub
- 2) wyłączonego z użytkowania na podstawie decyzji organu nadzoru budowlanego, o której mowa w art. 68 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, wydanej:
  - a) w związku z katastrofą budowlaną, skutkami powodzi, wiatru, osunięcia ziemi lub działania innego żywiołu lub
  - b) co najmniej 12 miesięcy przed dniem złożenia wniosku o udzielenie rodzinnego kredytu mieszkaniowego.

5. Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy bezpieczny kredyt 2% jest udzielany wspólnie obojgu prowadzącym gospodarstwo domowe, a 45 lat nie ukończył wyłącznie jeden z nich.

6. Kwota bezpiecznego kredytu 2% nie może przekroczyć:

- 1) 500 000 zł albo
- 2) 600 000 zł, w przypadku gdy kredytobiorca prowadzi gospodarstwo domowe wspólnie z małżonkiem lub gdy w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy wchodzi co najmniej jedno dziecko.

7. Stopa oprocentowania bezpiecznego kredytu 2% jest:

- 1) stała w okresie pierwszych 120 miesięcy,
- 2) ustalana na okres 60 miesięcy

– spłaty tego kredytu.

8. W okresie objętym dopłatami do rat spłata części kapitałowej bezpiecznego kredytu 2% następuje w częściach równych ustalanych z uwzględnieniem całego okresu spłaty tego kredytu.

9. Po wygaśnięciu dopłat do rat bezpiecznego kredytu 2%, spłata tego kredytu następuje w ratach równych, chyba że kredytobiorca złoży wniosek o utrzymanie dotychczasowego sposobu spłaty.

10. Składając wniosek o udzielenie bezpiecznego kredytu 2%, kredytobiorca składa jednocześnie oświadczenie o spełnianiu warunków, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2. 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 umieszcza w oświadczeniu informację o posiadaniu prawa własności albo spółdzielczego prawa dotyczącego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego oraz o łącznym udziale w tym prawie członków jego gospodarstwa domowego.

11. Umowa bezpiecznego kredytu 2% może przewidywać okresową zmianę stopy oprocentowania tego kredytu w wyniku przejściowego wzrostu marży spowodowanego naruszeniem przez kredytobiorcę warunków umowy tego kredytu.

Art. 9b. 1. Dopłaty obejmują 120 pierwszych, spłacanych zgodnie z harmonogramem, rat kapitałowo-odsetkowych bezpiecznego kredytu 2%. Objętą dopłatą ratę obniża się o kwotę tej dopłaty.

2. Wysokość dopłaty do raty bezpiecznego kredytu 2% oblicza bank kredytujący zgodnie z wzorem:

$$D = K_s * \frac{(W - 2\%)}{12}$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

D – kwota dopłaty,

K<sub>s</sub> – część kapitałowa bezpiecznego kredytu 2% pozostająca do spłaty,

W – obowiązujący w dniu ustalenia stopy oprocentowania bezpiecznego kredytu 2% wskaźnik średniej kwartalnej stopy procentowej.

3. W przypadku gdy w okresie karencji w spłacie kapitału bezpiecznego kredytu 2% poprzedzającym spłatę pierwszej raty kapitałowo-odsetkowej wysokość raty odsetkowej przewyższa prognozowaną wysokość pierwszej pomniejszonej o dopłatę raty kapitałowo-odsetkowej, na wniosek kredytobiorcy, obejmuje się te raty odsetkowe dopłatą w wysokości stanowiącej różnicę między wysokością raty odsetkowej a prognozowaną

wysokością pierwszej pomniejszonej o dopłatę raty kapitałowo-odsetkowej. 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. 2 pomniejsza się o kwotę stanowiącą iloraz łącznej kwoty dopłat do rat odsetkowych i liczby 120.

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, obliczonej na podstawie przekazywanej do BGK informacji banków kredytujących, gdzie wagą jest łączna kwota tych kredytów.

5. Komunikat o wskaźniku średniej kwartalnej stopy procentowej BGK ogłasza w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, w terminie 45 dni po upływie każdego kwartału kalendarzowego. Ogłoszony w komunikacie wskaźnik średniej kwartalnej stopy procentowej obowiązuje od siódmego dnia następującego po dniu tego ogłoszenia do dnia ogłoszenia kolejnego komunikatu.

6. W przypadku gdy obliczona zgodnie z ust. 4 średnia ważona stopa oprocentowania nowo udzielonych kredytów hipotecznych z okresowo stałą stopą procentową jest wyższa niż 10%, komunikatu, o którym mowa w ust. 5, nie ogłasza się. O przyczynie nieogłoszenia komunikatu BGK informuje na swojej stronie internetowej, w terminie dla ogłoszenia tego komunikatu.

7. W terminie 3 dni od dnia otrzymania wniosku o udzielenie bezpiecznego kredytu 2% bank kredytujący wprowadza do systemu ewidencji dopłat prognozowane zgodnie z:

- 1) przewidywaną stopą oprocentowania tego kredytu oraz
- 2) wnioskowaną kwotą tego kredytu, oraz
- 3) aktualnym na dzień jego złożenia wskaźnikiem średniej kwartalnej stopy procentowej

– roczne kwoty dopłat do rat tego kredytu.

8. W terminie 7 dni od dnia:

- 1) udzielenia bezpiecznego kredytu 2% 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 jego udzielenia wskaźnikiem kwartalnej stopy procentowej,
  - 2) odmowy udzielenia bezpiecznego kredytu 2%, 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. 9a ust. 7 pkt 2, wcześniejszej spłaty części kapitałowej bezpiecznego kredytu 2% lub wygaśnięcia dopłat, bank kredytujący dokonuje w systemie ewidencji dopłat korekty
- kwot, o których mowa w ust. 7.

9. W terminie do ostatniego dnia miesiąca następującego po danym kwartale, bank kredytujący przekazuje BGK:

- 1) informację, o której mowa w ust. 4, obejmującą wskazanie łącznej kwoty kredytów hipotecznych z okresowo stałą stopą procentową, innych niż bezpieczny kredyt 2%, udzielonych w tym kwartale przez bank kredytujący na zakup lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz średniej ważonej wysokości oprocentowania tej kwoty, gdzie wagą jest łączna kwota tych kredytów;
- 2) zestawienie łącznej kwoty dopłat do spłaconych w tym kwartale i objętych tymi dopłatami rat bezpiecznego kredytu 2% wraz z informacją o łącznej liczbie kredytobiorców, którym w tym kwartale udzielono bezpiecznego kredytu 2%.

10. Przekazanie BGK zestawienia, o którym mowa w ust. 9, następuje w postaci elektronicznej. Przekazanie BGK zestawienia, o którym mowa w art. 9 ust. 2, następuje przez przekazanie:

- 1) danych kredytobiorcy, któremu przysługiwała dopłata do rat bezpiecznego kredytu 2%, obejmujących jego imię albo imiona, nazwisko oraz numer PESEL, a w przypadku kredytobiorcy nieposiadającego numeru PESEL – numer dokumentu potwierdzającego jego tożsamość wraz z nazwą państwa, które wydało ten dokument;
- 2) informacji o wysokości dopłat do rat bezpiecznego kredytu 2% przysługujących kredytobiorcy.

11. BGK przekazuje bankowi kredytującemu kwotę dopłat do rat bezpiecznego kredytu 2% obejmujących raty spłacone w danym kwartale w terminie 30 dni od dnia otrzymania od tego banku zestawienia, o którym mowa w ust. 9 pkt 2.

12. W przypadku gdy:

- 1) kredytobiorca został prawomocnie skazany za przestępstwo określone w art. 297 § 1 lub 2 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny popełnione w związku z udzieleniem bezpiecznego kredytu 2%, kwoty udzielonych dopłat do tego kredytu podlegają zwrotowi do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego w terminie 45 dni od dnia uprawomocnienia się tego wyroku, wraz z odsetkami ustawowymi naliczanymi dla kwoty każdej z tych dopłat od dnia spłaty raty, którą obejmowała dana dopłata;
- 2) w terminie 24 miesięcy od dnia:
  - a) zgłoszenia zakończenia budowy domu jednorodzinnego realizowanej,
  - b) nabycia prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego,
  - c) nabycia spółdzielczego prawa dotyczącego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego– z wykorzystaniem środków bezpiecznego kredytu 2%, kredytobiorca nie rozpoczął w tym lokalu albo tym domu prowadzenia gospodarstwa domowego, dopłaty do rat wygasają z ostatnim dniem miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpił upływ tego terminu, a kwoty uzyskanych po tym dniu dopłat podlegają zwrotowi do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego wraz z odsetkami ustawowymi naliczanymi dla kwoty każdej z tych dopłat od dnia spłaty raty, którą obejmowała dana dopłata;
- 3) w okresie przysługiwania dopłat do rat bezpiecznego kredytu 2%:
  - a) kredytobiorca dokonał zbycia prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, o których mowa w pkt 2 lit. a lub b, z wyłączeniem rozszerzenia wspólności ustawowej na podstawie art. 47 § 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy oraz zbycia na rzecz drugiego z kredytobiorców,
  - b) kredytobiorca dokonał zbycia spółdzielczego prawa dotyczącego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, o których mowa w pkt 2 lit. c, z wyłączeniem zbycia na rzecz drugiego z kredytobiorców,

- c) kredytobiorca dokonał zmiany sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, o których mowa w pkt 2, lub jego części w sposób uniemożliwiający zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych,
- d) kredytobiorca nabył prawo własności innego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo nabył spółdzielcze prawo dotyczące innego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, chyba że prawo to nabył w drodze dziedziczenia,
- e) kredytobiorca wynajął lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny, o których mowa w pkt 2, lub jego część innej osobie lub użyczył tego lokalu albo domu innej osobie,
- f) kredytobiorca zaprzestał na okres co najmniej 12 miesięcy prowadzenia gospodarstwa domowego w lokalu mieszkalnym albo domu jednorodzinym, o których mowa w pkt 2, chyba że:
  - jest w nim ono dalej prowadzone przez drugiego z kredytobiorców albo
  - zaprzestanie prowadzenia gospodarstwa w tym lokalu albo domu nastąpiło w związku z jego wyłączeniem z użytkowania na podstawie decyzji organu nadzoru budowlanego, o której mowa w art. 68 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,
- g) kredytobiorca udostępnił do zamieszkiwania lub wspólnego z nim prowadzenia gospodarstwa domowego lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny, o których mowa w pkt 2 lit. a lub b, osobie:
  - która, w okresie 12 miesięcy poprzedzających udzielenie bezpiecznego kredytu 2%, prowadziła z tym kredytobiorcą wspólnie gospodarstwo domowe, albo
  - która, będąc drugim rodzicem dziecka kredytobiorcy urodzonego albo przysposobionego przez kredytobiorcę przed dniem udzielenia bezpiecznego kredytu 2% nie prowadziła gospodarstwa domowego wspólnie z kredytobiorcą
  - a prowadzenie przez tę osobę gospodarstwa domowego wspólnie z kredytobiorcą w dniu udzielenia bezpiecznego kredytu 2% oznaczałoby naruszenie warunku, o którym mowa w art. 9a ust. 1 pkt 1,
- h) w stosunku do kredytobiorcy ogłoszono upadłość,

- i) stroną umowy bezpiecznego kredytu 2% przestał być kredytobiorca, który w dniu udzielania tego kredytu jako jedyny spełniał warunek, o którym mowa w art. 9a ust. 1 pkt 2, wyjątkiem przypadku, gdy zdarzenie to nastąpiło w wyniku śmierci tego kredytobiorcy,
- j) dokonano przedterminowej spłaty części bezpiecznego kredytu 2%, chyba że:
  - spłaty takiej dokonano po upływie 3 lat od dnia udzielenia tego kredytu, lub
  - spłata ta dotyczyła części objętej gwarancją, lub
  - łączna wysokość tej spłaty i wniesionego wkładu własnego kredytobiorcy nie przekroczyła kwoty, o której mowa w art. 3 ust. 3 pkt 1, lub
  - łączna wysokość tej spłaty i zapłaconej przez kredytobiorcę raty tego kredytu nie przekroczyła w danym miesiącu kwoty pierwszej, pomniejszonej o dopłatę raty tego kredytu,
- k) nastąpiła zmiana sposobu oprocentowania kredytu ze stałego na zmienne
  - dopłaty do rat wygasają z ostatnim dniem miesiąca wystąpienia tego zdarzenia, a kwoty uzyskanych po tym dniu dopłat podlegają zwrotowi do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego.

13. Zwrot kwoty udzielonych dopłat, o którym mowa w ust. 12 pkt 3 lit. a–g, następuje wraz z odsetkami ustawowymi naliczonymi dla kwoty każdej z tych dopłat od dnia spłaty raty, którą obejmowała dana dopłata.

14. Przepisów ust. 12 pkt 2 oraz pkt 3 lit. e i f nie stosuje się, jeżeli spełnienie przesłanek, o których mowa w tych przepisach, nastąpiło w wyniku rozpoczęcia przez kredytobiorcę prowadzenia gospodarstwa domowego wspólnie z małżonkiem w lokalu mieszkalnym albo domu jednorodzinnym, którego prawo własności, albo do którego spółdzielcze prawo, małżonek ten nabył przed dniem zawarcia małżeństwa z kredytobiorcą lub które uzyskał w drodze dziedziczenia.

15. W terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się wyroku, o którym mowa w ust. 12 pkt 1, niedopełnienia warunku, o którym mowa w ust. 12 pkt 2, lub wystąpienia zdarzenia, o którym mowa w ust. 12 pkt 3 lit. a–g, kredytobiorca informuje o tym bank kredytujący.

16. Zwrotu, o którym mowa w ust. 12, kredytobiorca dokonuje za pośrednictwem banku kredytującego, który udzielił bezpiecznego kredytu 2%, przez rachunek wskazany w tym celu przez bank kredytujący.



17. W przypadku gdy kredytobiorca dopełnił w terminie obowiązku informacyjnego, o którym mowa w ust. 15, odsetki, o których mowa:

- 1) w ust. 12 pkt 1, nalicza się od dnia dopełnienia tego obowiązku;
- 2) w ust. 12 pkt 2 i ust. 13, nie są naliczane.

18. Dokonując zmiany umowy bezpiecznego kredytu 2% w zakresie ustalenia stopy jego oprocentowania w związku z upływem terminu, o którym mowa w art. 9a ust. 7 pkt 2, albo w związku z wygaśnięciem dopłat, kredytobiorca składa jednocześnie oświadczenie o niewystąpieniu w okresie objętym dopłatami przesłanek ich wygaśnięcia, o których mowa w ust. 12, chyba że zmiana tej umowy dokonywana jest w związku z wygaśnięciem dopłat w wyniku dopełnienia przez kredytobiorcę obowiązku informacyjnego, o którym mowa w ust. 15.

19. Uprawnionym do dochodzenia zwrotów, o których mowa w ust. 12, 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.

20. Bank kredytujący, któremu BGK powierzył dochodzenie zwrotów, o których mowa w ust. 12, może wykonywać czynności związane z dochodzeniem roszczeń samodzielnie lub, za zgodą BGK, powierzyć ich wykonywanie innemu podmiotowi.

Art. 9c. 1. Kredytobiorca bezpiecznego kredytu 2%, do którego dopłaty wygasły w związku z terminowym dopełnieniem obowiązku informacyjnego, o którym mowa w art. 9b ust. 15, dotyczącym zdarzenia, o którym mowa w art. 9b ust. 12 pkt 3 lit. e lub f, może wystąpić do banku kredytującego z wnioskiem o wznowienie tych dopłat, jeżeli:

- 1) prowadzi gospodarstwo domowe w lokalu mieszkalnym albo domu jednorodzinnym, o którym mowa w art. 9b ust. 12 pkt 2, oraz
- 2) lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny, o których mowa w art. 9b ust. 12 pkt 2, ani część tego lokalu albo domu nie są wynajmowane, oraz
- 3) po wygaśnięciu dopłat nie wystąpiły zdarzenia, o których mowa w art. 9b ust. 12 pkt 1 i pkt 2 lit. a–d i lit. g–k.

2. Składając wniosek, o którym mowa w ust. 1, kredytobiorca składa jednocześnie oświadczenie o spełnianiu warunków wznowienia dopłat do rat bezpiecznego kredytu 2%

3. Wznowienie dopłat do rat bezpiecznego kredytu 2% na wniosek, o którym mowa w ust. 1, następuje od pierwszej raty miesięcznej spłaconej po dniu rozpatrzenia tego

wniosku. Raty bezpiecznego kredytu 2% spłacone w okresie poprzedzającym wznowieniem dopłat wlicza się do liczby rat, o której mowa w art. 9b ust. 1.

4. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio art. 9b ust. 7 i 8.

Art. 9d. 1. W przypadku gdy kwota pierwszej nieobjętej dopłatą raty bezpiecznego kredytu 2% jest wyższa od kwoty pomniejszonej o dopłatę pierwszej raty tego kredytu, bank kredytujący, na wniosek kredytobiorcy wydłuża okres spłaty tego kredytu, jednak o nie więcej niż 5 lat.

2. W przypadku gdy dopłaty do rat bezpiecznego kredytu 2% wygasły w związku ze zdarzeniem, o którym mowa w art. 9b ust. 12, i nie zostały wznowione lub gdy w dniu wygaśnięcia tych dopłat kredytobiorca albo młodszy z kredytobiorców, którym kredytu tego udzielono wspólnie, ukończył 50 lat, przepisu ust. 1 nie stosuje się.

Art. 9e. 1. Oświadczenie, o którym mowa w art. 9a ust. 10, art. 9b ust. 18 i art. 9c ust. 2, składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie 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 składanie fałszywego oświadczenia.

2. W okresie:

- 1) 5 lat od dnia złożenia oświadczenia, o którym mowa odpowiednio w art. 9a ust. 10, art. 9b ust. 18 i art. 9c ust. 2, bank kredytujący może dokonywać kontroli jego prawdziwości;
- 2) objętym dopłatami do rat bezpiecznego kredytu 2% bank kredytujący może dokonywać kontroli niewystąpienia przesłanek zwrotu wygaszenia lub zwrotu tych dopłat, o których mowa w art. 9b ust. 12.

3. Sposób przeprowadzania kontroli, o której mowa w ust. 2, określa umowa bezpiecznego kredytu 2%.

4. O stwierdzeniu nieprawdziwości oświadczenia, o którym mowa w art. 9a ust. 10, art. 9b ust. 18 lub art. 9c ust. 2, lub wystąpienia przesłanek zwrotu premii mieszkaniowej, o których mowa w art. 9b ust. 12, bank kredytujący zawiadamia niezwłocznie BGK.

## Rozdział 4

### Zmiany wysokości określonych ustawą limitów kwot i współczynników

Art. 9f. 1. Rada Ministrów może określić, w drodze rozporządzenia, wyższe kwoty limitów:

- 1) wkładu własnego, o którym mowa w art. 3 ust. 3 pkt 1,
- 2) łącznej wysokości wkładu własnego kredytobiorcy, o której mowa w art. 3 ust. 3a,
- 3) objętej gwarancją części rodzinnego kredytu mieszkaniowego lub bezpiecznego kredytu 2%, o której mowa w art. 4a ust. 3,
- 4) kwot, o których mowa w art. 9a ust. 6,
- 5) łącznej wysokości objętej gwarancją części rodzinnego kredytu mieszkaniowego lub bezpiecznego kredytu 2% oraz wkładu własnego kredytobiorcy, o której mowa w art. 4a ust. 2 pkt 1

– jednak o kwotę nie wyższą niż odpowiadającą proporcjonalnemu stosunkowi wzrostu średniej arytmetycznej cen 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłoszonej na podstawie art. 3b ust. 4 ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1202 i 1561) przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego dla czterech kwartałów roku poprzedzającego, względem średniej arytmetycznej cen 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłoszonych na tej podstawie dla czterech kwartałów roku 2022.

2. Rada Ministrów, wydając rozporządzenie, o którym mowa w ust. 1, 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.

Art. 9g. Rada Ministrów może określić, w drodze rozporządzenia, niższą wysokość współczynników, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4, mając na względzie bieżące ceny transakcyjne i ofertowe na rynku nieruchomości mieszkaniowych, zmianę poziomu kosztów budowy mieszkań oraz ograniczanie ryzyka działań spekulacyjnych, mogących skutkować nieuzasadnionym wzrostem cen mieszkań.”;

- 15) po art. 9g dodaje się oznaczenie i tytuł rozdziału w brzmieniu:

„Rozdział 5

Obsługa i finansowanie”;

16) w art. 10:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Umowę uprawniającą do udzielania:

- 1) rodzinnych kredytów mieszkaniowych,
- 2) bezpiecznych kredytów 2%

– BGK zawiera z bankiem na wniosek tego banku.”,

b) w ust. 2:

– w pkt 4 wyrazy „w art. 6 ust. 1” zastępuje się wyrazami „w art. 4a ust. 1”,

– po pkt 8 dodaje się pkt 8a brzmieniu:

„8a) wytyczne dotyczące sposobu przeprowadzania kontroli, o której mowa w art. 9e ust. 2, oraz liczby kontrolowanych kredytobiorców;”,

c) po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Umowa uprawniająca do udzielania bezpiecznych kredytów 2% określa w szczególności:

- 1) sposób dokonywania oceny zdolności do spłaty zobowiązania gwarancyjnego i analizy ryzyka wypłaty z tytułu tego zobowiązania przy udzielaniu bezpiecznego kredytu 2%;
- 2) sposób informowania BGK o udzielonych bezpiecznych kredytach 2%;
- 3) wzory oświadczeń, o których mowa w art. 9a ust. 10, art. 9b ust. 18 i art. 9c ust. 2;
- 4) wzór zlecenia, o którym mowa w art. 4a ust. 1;
- 5) sposób pobierania opłaty prowizyjnej z tytułu gwarancji;
- 6) sposób informowania BGK o spłacie przez kredytobiorcę objętej gwarancją części bezpiecznego kredytu 2%;
- 7) sposób dokonywania wypłat z tytułu gwarancji;
- 8) sposób dokonywania dopłat do rat bezpiecznego kredytu 2%;
- 9) sposób obliczania średniej ważonej stopy oprocentowania kredytów hipotecznych z okresowo stałą stopą procentową udzielonych w danym kwartale przez bank kredytujący, o której mowa w art. 9b ust. 9 pkt 1;

- 10) wytyczne dotyczące sposobu przeprowadzania kontroli, o której mowa w art. 9e ust. 2, oraz liczby kontrolowanych kredytobiorców;
  - 11) termin i sposób przekazywania do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego zwrotu kwot, o których mowa w art. 9b ust. 12;
  - 12) sposób i termin udzielenia bankowi kredytującemu dostępu do systemu ewidencji dopłat.”,
- d) ust. 3 otrzymuje brzmienie:
- „3. BGK prowadzi na swojej stronie internetowej wykaz banków kredytujących uprawnionych do udzielania:
- 1) rodzinnych kredytów mieszkaniowych;
  - 2) bezpiecznych kredytów 2%.”;
- 17) w art. 11:
- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:
- „1. Koszty i wydatki BGK związane z realizacją zadań wynikających z:
- 1) udzielania gwarancji,
  - 2) przepisów rozdziału 2,
  - 3) przepisów rozdziału 3,
  - 4) ustawy z dnia ... o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe, w tym z premiami mieszkaniowymi, o których mowa w rozdziale 3 tej ustawy – są pokrywane ze środków Rządowego Funduszu Mieszkaniowego utworzonego w BGK.”,
- b) w ust. 3 pkt 4 otrzymuje brzmienie:
- „4) wpływów z tytułu zwrotu kwot, o których mowa w art. 17 ust. 1 i 2 ustawy z dnia ... o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe oraz art. 8 ust. 7 i art. 9b ust. 12;”,
- c) w ust. 4 po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:
- „1a) sposób obliczania średniej ważonej stopy oprocentowania kredytów hipotecznych z okresowo stałą stopą procentową, o której mowa w art. 9b ust. 4;”,
- d) w ust. 7 w pkt 2 w lit. b średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. c i d w brzmieniu:
- „c) dopłat do rat bezpiecznego kredytu 2%,

- d) premii mieszkaniowych, o których mowa w rozdziale 3 ustawy z dnia ... o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe;”;
- 18) po art. 11 dodaje się oznaczenie i tytuł rozdziału w brzmieniu:  
„Rozdział 6  
Przepisy zmieniające”;
- 19) po art. 14 dodaje się oznaczenie i tytuł rozdziału w brzmieniu:  
„Rozdział 7  
Przepisy dostosowujące”;
- 20) w art. 16 wyrazy „wynikających z ustawy” zastępuje się wyrazami „związanych z udzielaniem gwarancji oraz realizacją zadań wynikających z rozdziału 2”;
- 21) po art. 17 dodaje się oznaczenie i tytuł rozdziału w brzmieniu:  
„Rozdział 8  
Przepis końcowy”.  
Rozdział 7

#### **Przepisy przejściowe, przepisy dostosowujące oraz przepis końcowy**

**Art. 25.** Informacje, o których mowa w art. 11 ust. 1 i 2, za trzeci kwartał 2023 r. bank prowadzący konto przekazuje BGK łącznie z informacjami za czwarty kwartał 2023 r.

**Art. 26.** Zestawienie, o którym mowa w art. 9b ust. 9 pkt 2 ustawy zmienianej w art. 24, za trzeci kwartał 2023 r. bank uprawniony do udzielania kredytów, o których mowa w art. 2 pkt 1a ustawy zmienianej w art. 24, przekazuje BGK łącznie z zestawieniem za czwarty kwartał 2023 r.

**Art. 27.** Przed dniem ogłoszenia pierwszego komunikatu, o którym mowa w art. 9b ust. 5 ustawy zmienianej w art. 24, wysokość dopłaty do raty bezpiecznego kredytu 2% oblicza się według wskaźnika średniej kwartalnej stopy stanowiącego iloczyn wskaźnika WIRON obowiązującego w dniu 1 lipca 2023 r. i współczynnika 1,2.

**Art. 28.** W 2023 r. zadania wynikające z niniejszej ustawy, z art. 15c ust. 2 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 21 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą oraz z rozdziału 3 ustawy zmienianej w art. 23 mogą być pokrywane są ze środków rezerwy celowej.

**Art. 29.** 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa:

- 1) do dnia 30 czerwca 2026 r., po przeprowadzeniu ewaluacji ustawy, przedstawi Radzie Ministrów informację dotyczącą aktualnej wysokości zobowiązań Skarbu Państwa z tytułu przyszłych wypłat premii mieszkaniowych oraz prognozę dalszego kształtowania się tych zobowiązań, po uwzględnieniu rzeczywistej liczby utworzonych kont, łącznej kwoty zgromadzonych na nich środków pieniężnych oraz struktury wiekowej oszczędzających;
- 2) do dnia 30 czerwca 2026 r., po przeprowadzeniu ewaluacji ustawy zmienianej w art. 24, przedstawi Radzie Ministrów informację dotyczącą aktualnej wysokości zobowiązań Skarbu Państwa z tytułu realizacji zadań, o których mowa w rozdziale 3 ustawy zmienianej w art. 24, wraz z rekomendacją dotyczącą podjęcia inicjatywy legislacyjnej mającej na celu wydłużenie terminu, o którym mowa w art. 3 ust. 5 ustawy zmienianej w art. 24, oraz zmian tej ustawy;
- 3) 30 czerwca 2029 r., po dokonaniu ewaluacji ustawy zmienianej w art. 24, przedstawi Radzie Ministrów informację dotyczącą aktualnej wysokości zobowiązań Skarbu Państwa z tytułu realizacji zadań, o których mowa w rozdziale 2 ustawy zmienianej w art. 24, wraz z rekomendacją dotyczącą podjęcia inicjatywy legislacyjnej mającej na celu wydłużenie terminu, o którym mowa w art. 3 ust. 4 ustawy zmienianej w art. 24, oraz zmian tej ustawy.

2. Informację, o której mowa w ust. 1 pkt 1, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa przedstawia ponownie Radzie Ministrów do dnia 30 czerwca każdego kolejnego trzeciego roku następującego po roku przedstawienia poprzedniej informacji.

**Art. 30.** 1. Do finansowania zwrotnego, o którym mowa w rozdziale 2a ustawy zmienianej w art. 21, udzielonego na podstawie umowy kredytu zawartej do dnia 15 czerwca 2022 r. stosuje się przepis art. 15c ust. 2 ustawy zmienianej w art. 21 w brzmieniu dotychczasowym.

2. W przypadku finansowania zwrotnego, o którym mowa w rozdziale 2a ustawy zmienianej w art. 21, udzielonego na podstawie umowy kredytu zawartej po dniu 15 czerwca 2022 r., a przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, przepis art. 15c ust. 2 ustawy zmienianej w art. 21 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą oraz przepis art. 15c ust. 2a ustawy zmienianej w art. 21, stosuje się odpowiednio do 60 najbliższych, kolejnych rat kredytu

spłacanych po wejściu w życie niniejszej ustawy, w tym rat obejmujących wyłącznie spłatę odsetek w okresie karencji w spłacie kapitału.

3. W przypadku gdy spłata kredytu udzielonego w ramach finansowania zwrotnego, o którym mowa w rozdziale 2a ustawy zmienianej w art. 21, uzyskanego na podstawie umowy kredytu zawartej po dniu 15 czerwca 2022 r., została przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy zawieszona na podstawie wniosku, o którym mowa w art. 76 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznościowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom (Dz. U. z 2023 r. poz. 414), na złożony, w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, wniosek kredytobiorcy, BGK obejmuje raty tego kredytu dopłatami na zasadach określonych w art. 15c ust. 2 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 21 w brzmieniu nadanym niniejszą oraz w art. 15c ust. 2a ustawy zmienianej w art. 21, z tym że liczbę rat objętych tymi dopłatami pomniejsza się o liczbę rat zawieszonych i nie spłaconych przed dniem objęcia tego kredytu tymi dopłatami.

4. W przypadku objęcia dopłatami na zasadach określonych w art. 15c ust. 2 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 21 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą oraz w art. 15c ust. 2a ustawy zmienianej w art. 21, kredytu udzielonego w ramach finansowania zwrotnego, o którym mowa w rozdziale 2a ustawy zmienianej w art. 21, na podstawie wniosku, o którym mowa w ust. 3, zawieszane raty kredytu, których termin spłaty przypada po dniu objęcia kredytu dopłatami, podlegają terminowej spłacie.

**Art. 31.** 1. Do decyzji, o których mowa w art. 15 ustawy zmienianej w art. 23, wydanych przed dniem wejścia w życie art. 23, przepisy ustawy zmienianej w art. 23 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

2. W przypadku gdy podwyższenie stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu objętego umową, o której mowa w art. 12 ustawy zmienianej w art. 23, nastąpiło po dniu wydania decyzji, o której mowa w art. 15 ustawy zmienianej w art. 23, a przed dniem wejścia w życie art. 23, najemca może wystąpić z wnioskiem o zmianę tej decyzji w sposób podwyższający wysokość określonej w niej dopłaty o kwotę odpowiadającą różnicy między wysokością czynszu ustaloną zgodnie ze stawką tego czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obowiązującą w dniu zawierania umowy najmu tego lokalu a wysokością czynszu ustaloną zgodnie ze stawką tego czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obowiązującą w dniu wejścia w życie art. 23. Do wniosku, o którym mowa w zdaniu pierwszym, najemca dołącza kopię umowy najmu lokalu objętego umową, o której mowa w art. 12 ustawy zmienianej w art. 23,



oraz kopię dokumentu potwierdzającego wysokość stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, obowiązującej dla tego lokalu w dniu wejścia w życie art. 23.

3. Decyzję zmieniającą decyzję, o której mowa w art. 15 ustawy zmienianej w art. 23, na podstawie wniosku, o którym mowa w ust. 2, organ właściwy wydaje w terminie 14 dni od dnia wpływu tego wniosku.

4. Do decyzji zmieniającej decyzję, o której mowa w art. 15 ustawy zmienianej w art. 23, na podstawie wniosku, o którym mowa w ust. 2, stosuje się art. 16 ust. 11 ustawy zmienianej w art. 23.

**Art. 32.** Do banków uprawnionych do udzielania kredytów, o których mowa w art. 2 pkt 7 ustawy zmienianej w art. 24 w brzmieniu dotychczasowym, na podstawie umowy, o której mowa w art. 10 ust. 2 ustawy zmienianej w art. 24 w brzmieniu dotychczasowym, przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, w zakresie udzielania kredytów, o których mowa w art. 2 pkt 7 ustawy zmienianej w art. 24 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, przepisu art. 3 ust. 2a ustawy zmienianej w art. 24 nie stosuje się.

**Art. 33.** 1. Do kredytu, o którym mowa w art. 2 pkt 7 ustawy zmienianej w art. 24 w brzmieniu dotychczasowym, udzielonego przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy przepisów art. 3 ust. 2b i art. 9 ust. 2 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 24 nie stosuje się.

2. Do spłat rodzinnych, o których mowa w art. 7 ustawy zmienianej w art. 24, dokonanych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy przepisu art. 9 ust. 2 pkt 2 ustawy zmienianej w art. 24 nie stosuje się.

3. W przypadku kredytu, o którym mowa w art. 2 pkt 7 ustawy zmienianej w art. 24 w brzmieniu dotychczasowym, udzielonego przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, spłaty rodzinnej dokonuje się pod warunkiem wcześniejszej zmiany umowy tego kredytu w sposób dostosowujący do przepisów art. 9 ust. 2 pkt 2 i ust. 3 ustawy zmienianej w art. 24.

**Art. 34.** 1. Maksymalny limit środków budżetu państwa przekazywanych do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego z przeznaczeniem na realizację zadań wynikających z ustawy wynosi w:

- 1) 2023 r. – 8 000 000 zł;
- 2) 2024 r. – 0 zł;
- 3) 2025 r. – 0 zł;
- 4) 2026 r. – 0 zł;
- 5) 2027 r. – 128 000 000 zł;

- 6) 2028 r. – 299 000 000 zł;
- 7) 2029 r. – 429 000 000 zł;
- 8) 2030 r. – 508 000 000 zł;
- 9) 2031 r. – 561 000 000 zł;
- 10) 2032 r. – 622 000 000 zł.

2. W przypadku gdy w danym roku ustalona przez BGK na podstawie informacji, o których mowa w art. 16 ust. 8, wysokość wypłat z tytułu premii mieszkaniowych przekroczy 80% kwoty stanowiącej sumę pozostających w dyspozycji Rządowego Funduszu Mieszkaniowego środków, o których mowa w art. 11 ust. 3 pkt 2–6 ustawy zmienianej w art. 24, i środków zaplanowanych w ustawie budżetowej na ten rok na realizację zadań wynikających z ustawy, pomniejszoną o kwotę wynagrodzenia BGK, o którym mowa w art. 11 ust. 2 ustawy zmienianej w art. 24, BGK ogłasza w Biuletynie Informacji Publicznej informację o wstrzymaniu wypłat premii mieszkaniowych do końca tego roku.

3. Złożoną po dniu ogłoszenia komunikatu, o którym mowa w ust. 2, dyspozycję wypłaty zgromadzonych na koncie lub lokacie środków pieniężnych wraz z premią mieszkaniową, bank prowadzący konto:

- 1) w zakresie wypłaty premii mieszkaniowej realizuje w roku następnym do wysokości środków zaplanowanych w ustawie budżetowej, do dnia 31 stycznia albo
- 2) na wniosek oszczędzającego, realizuje zgodnie z art. 16 ust. 1, po pobraniu prowizji, o której mowa w art. 16 ust. 7, podwyższonej o 0,5% kwoty wypłacanej premii mieszkaniowej za każdy miesiąc pozostały do końca tego roku

– chyba że w dyspozycji wypłaty zgromadzonych na koncie lub lokacie środków pieniężnych wraz z premią mieszkaniową oszczędzający wskazał termin tej wypłaty późniejszy niż 31 stycznia roku następnego.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, jeżeli dyspozycję wypłaty zgromadzonych na koncie lub lokacie środków pieniężnych wraz z premią mieszkaniową zrealizowano wyłącznie w zakresie tych środków pieniężnych, na wniosek oszczędzającego wypłata premii mieszkaniowej następuje na wskazany przez oszczędzającego rachunek oszczędnościowo-rozliczeniowy.

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 2, BGK dokonuje wypłaty, o której mowa w art. 16 ust. 9, do dnia 31 stycznia roku następującego po roku realizacji przez bank prowadzący konto dyspozycji wypłaty zgromadzonych na koncie lub lokacie środków pieniężnych wraz z premią mieszkaniową.

6. Organem właściwym do monitorowania wykorzystania limitu wydatków budżetu państwa przeznaczonych na realizację zadań wynikających z ustawy jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

**Art. 35.** 1. Maksymalny limit wydatków budżetu państwa przekazywanych do Funduszu Dopłat z przeznaczeniem na realizację zadań wynikających z art. 15c ust. 2 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 21 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą wynosi w:

- 1) 2023 r. – 65 300 000 zł;
- 2) 2024 r. – 33 200 000 zł;
- 3) 2025 r. – 32 000 000 zł;
- 4) 2026 r. – 34 000 000 zł;
- 5) 2027 r. – 39 000 000 zł;
- 6) 2028 r. – 0 zł;
- 7) 2029 r. – 0 zł;
- 8) 2030 r. – 0 zł;
- 9) 2031 r. – 0 zł;
- 10) 2032 r. – 0 zł.

2. Łączna kwota kredytów udzielanych w ramach finansowania zwrotnego, o którym mowa w rozdziale 2a ustawy zmienianej w art. 21, z dopłatą, o której mowa w art. 15c ust. 2 pkt 1 tej ustawy w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, nie może w danym roku przekroczyć kwoty, która po obliczeniu łącznej kwoty dopłat do tych kredytów skutkowałaby przekroczeniem kwoty środków przeznaczonych na ten rok w ustawie budżetowej na realizację zadań wynikających z art. 15c ust. 2 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 21 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

3. Organem właściwym do monitorowania wykorzystania limitu wydatków budżetu państwa przeznaczonych na realizację zadań wynikających z art. 15c ust. 2 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 21 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

**Art. 36.** 1. Maksymalny limit wydatków budżetu państwa przekazywanych do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego z przeznaczeniem na realizację zadań wynikających z rozdziału 3 ustawy zmienianej w art. 24 wynosi w:

- 1) 2023 r. – 8 000 000 zł;
- 2) 2024 r. – 941 000 000 zł;

- 3) 2025 r. – 1 107 000 000 zł;
- 4) 2026 r. – 1 432 000 000 zł;
- 5) 2027 r. – 1 725 000 000 zł;
- 6) 2028 r. – 1 581 000 000 zł;
- 7) 2029 r. – 1 301 000 000 zł;
- 8) 2030 r. – 1 152 000 000 zł;
- 9) 2031 r. – 1 054 000 000 zł;
- 10) 2032 r. – 1 010 000 000 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 zmienianej w art. 24, osiągnie:

- 1) 90% kwoty stanowiącej równowartość środków przewidzianych w ustawie budżetowej na ten rok z przeznaczeniem do przekazania do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego na realizację zadań wynikających z rozdziału 3 ustawy zmienianej w art. 24 lub
- 2) 75% kwoty limitu wydatków budżetu państwa przekazywanych do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego z przeznaczeniem na realizację zadań wynikających z rozdziału 3 ustawy zmienianej w art. 24, na rok następny

– BGK ogłasza w Biuletynie Informacji Publicznej informację o wstrzymaniu przyjmowania w danym roku wniosków o udzielenie kredytu, o którym mowa w art. 2 pkt 1a ustawy zmienianej w art. 24.

3. Z dniem następującym po dniu ogłoszenia komunikatu, o którym mowa w ust. 2, banki uprawnione do udzielania kredytów, o których mowa w art. 2 pkt 1a ustawy zmienianej w art. 24, wstrzymują przyjmowanie wniosków o udzielenie kredytu, o którym mowa w art. 2 pkt 1a ustawy zmienianej w art. 24, oraz wniosków, o których mowa w art. 9c ust. 1 ustawy zmienianej w art. 24.

4. Organem właściwym do monitorowania wykorzystania limitu wydatków budżetu państwa przeznaczonych na realizację zadań wynikających z rozdziału 3 ustawy zmienianej w art. 24 jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

**Art. 37.** 1. W terminie 30 dni od dnia wejścia w życie niniejszego przepisu, jednak nie później niż z dniem wejścia w życie niniejszej ustawy:

- 1) minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa dokonuje z BGK zmiany umowy, o której mowa w art. 11 ust. 4 ustawy zmienianej w art. 24, w sposób dostosowujący brzmienie tej umowy

do przepisów niniejszej ustawy oraz ustawy zmienianej w art. 24 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą;

- 2) minister właściwy do spraw finansów publicznych oraz minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa dokonują z BGK zmiany umowy, o której mowa w art. 15c ust. 4 ustawy zmienianej w art. 21, w sposób dostosowujący brzmienie tej umowy do przepisów ustawy zmienianej w art. 21 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

2. O dokonaniu aktualizacji umowy, o której mowa w art. 11 ust. 4 ustawy zmienianej w art. 24, zgodnie z ust. 1 pkt 1, BGK informuje w komunikacie ogłaszanym w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej.

3. Umowy, o których mowa w:

- 1) art. 18,
- 2) art. 10 ust. 2 ustawy zmienianej w art. 24 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą,
- 3) art. 10 ust. 2a ustawy zmienianej w art. 24

– mogą być zawierane po dniu ogłoszenia komunikatu, o którym mowa w ust. 2, w tym przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

4. BGK i bank będący stroną zawartej przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy umowy, o której mowa w art. 10 ust. 2 ustawy zmienianej w art. 24 w brzmieniu dotychczasowym, dokonują zmiany tej umowy w sposób dostosowujący brzmienie tej umowy do przepisów ustawy zmienianej w art. 24 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą w terminie 30 od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. Do zmiany umowy, o której mowa w zdaniu pierwszym, przepis ust. 3 pkt 2 stosuje się odpowiednio.

5. W przypadku umowy, o której mowa w:

- 1) art. 18, zawartej przed dniem 1 stycznia 2024 r., w umowie tej określa się sposób i termin przekazywania przez bank prowadzący konto okresowych informacji o liczbie kont prowadzonych przez ten bank na podstawie umów zawartych w okresie od dnia zawarcia umowy, o której mowa w art. 18, do dnia 31 grudnia 2023 r.;
- 2) art. 10 ust. 2a ustawy zmienianej w art. 24, zawartej przed dniem 1 stycznia 2024 r., w umowie tej określa się sposób i termin przekazywania przez bank uprawniony na podstawie tej umowy do udzielania kredytów, o których mowa w art. 2 pkt 1a ustawy zmienianej w art. 24, o liczbie i kwotach tych kredytów udzielonych przez ten bank w okresie od dnia zawarcia umowy, o której mowa w art. 10 ust. 2a ustawy zmienianej w

art. 24, do dnia 31 grudnia 2023 r. oraz o prognozowanych rocznych kwotach dopłat do tych kredytów.

**Art. 38.** 1. System ewidencji dopłat, o którym mowa w art. 2 pkt 9a ustawy zmienianej w art. 24, BGK opracowuje w terminie do dnia 30 listopada 2023 r. Koszty opracowania systemu zalicza się do kosztów realizacji zadań wynikających z rozdziału 3 ustawy zmienianej w art. 24.

2. Udzielenie dostępu do systemu ewidencji dopłat bankowi, który przed dniem 30 listopada 2023 r. zawarł z BGK umowę, o której mowa w art. 10 ust. 2a ustawy zmienianej w art. 24, następuje do dnia 1 stycznia 2024 r.

3. Do dnia 7 stycznia 2024 r. bank, który przed dniem 30 listopada 2023 r. zawarł z BGK umowę, o której mowa w art. 10 ust. 2a ustawy zmienianej w art. 24, wprowadza do systemu ewidencji dopłat prognozowane roczne kwoty dopłat do kredytu, o którym mowa w art. 2 pkt 1a ustawy zmienianej w art. 24, o którego udzielenie wnioski złożono przed dniem 1 stycznia 2024 r., chyba że przed tym dniem bank ten odmówił udzielenia tego kredytu, nastąpiła rezygnacja kredytobiorcy z podpisania umowy tego kredytu albo rozwiązano umowę tego kredytu przed uruchomieniem środków.

**Art. 39.** Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2023 r., z wyjątkiem:

- 1) art. 37 i art. 38, które wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia;
- 2) art. 23 i art. 31, które wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia;
- 3) art. 24 pkt 14 w zakresie art. 9b ust. 7 i 8 oraz art. 37 ust. 2 i 3, które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2024 r.;
- 4) art. 15 i art. 24 pkt 5 lit. c w zakresie art. 3 ust. 2a, które wchodzi w życie z dniem 1 marca 2024 r.

## UZASADNIENIE

### I. Wprowadzenie

Projekt ustawy o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe przewiduje wprowadzenie rozwiązań uzupełniających zestaw rynkowych i społecznych instrumentów polityki mieszkaniowej o nowe instrumenty określane zbiorczo programem „Pierwsze Mieszkanie”. Instrumenty te wspierane ze środków budżetu państwa i kierowane do gospodarstw domowych mają na celu pomoc w nabyciu lub budowie pierwszego własnego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Projekt ustawy został przygotowany zgodnie z kierunkiem realizowanej polityki mieszkaniowej, dla której strategicznym odniesieniem jest przyjęty przez rząd w 2016 r. Narodowy Program Mieszkaniowy (NPM). Proponowane rozwiązania realizują cele NPM, zwiększając bezpieczeństwo konsumentów na rynku mieszkaniowym, zwiększając dostęp do mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych (cel 1. NPM) oraz dając nowe możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez osoby zagrożone wykluczeniem społecznym ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową (cel 2. NPM).

Podstawowym celem projektowanych rozwiązań jest poprawa stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, przez:

- wsparcie gospodarstw domowych w wieloletnim wysiłku systematycznego oszczędzania na cele mieszkaniowe związane z pozyskaniem pierwszego własnego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego zaspokajającego potrzebę mieszkaniową;
- zwiększenie dostępności kredytowej w przypadku, gdy kredyt hipoteczny jest udzielany w celu sfinansowania nabycia lub budowy pierwszego własnego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego zaspokajającego potrzebę mieszkaniową kredytobiorcy.

Potrzeba wprowadzenia projektowanych regulacji jest odpowiedzią na obecne problemy rynku mieszkaniowego związane z:

- brakiem środków stanowiących wkład własny, co stanowi przeszkodę w uzyskaniu finansowania przez kredyt hipoteczny zakupu lub budowy mieszkania;
- ograniczonym zakresem systemowych mechanizmów pozyskiwania przez instytucje finansowe długoterminowych pasywów zwiększających możliwości finansowania

ryнку mieszkaniowego w ramach oferty długoterminowych kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej;

- brakiem rozwiązań zabezpieczających dla osób długoterminowo oszczędzających na pierwsze mieszkanie przed ryzykiem związanym z utratą realnej wartości zgromadzonych środków, gdy rosną ceny mieszkań lub podnosi się poziom inflacji;
- dysproporcją w poziomie oprocentowania lokat w stosunku do stóp procentowych i inflacji;
- niskim udziałem oszczędności brutto w dochodach gospodarstw domowych w Polsce w porównaniu do innych krajów europejskich;
- spadkiem zdolności kredytowej Polaków związanej z ograniczeniem ryzyka kredytowego;
- barierami wejścia na rynek mieszkaniowy ludzi młodych oraz rodzin z dziećmi związaną z niską zdolnością kredytową, brakiem możliwości wsparcia ze strony rodziny;
- barierą braku zgromadzonych środków finansujących wymagany wkład mieszkaniowy lub partycypację w kosztach budowy lokalu mieszkalnego przez gospodarstwa domowe, które chcą uzyskać mieszkanie w społecznych formach mieszkaniowych, tj. w spółdzielniach mieszkaniowych, Społecznych Inicjatywach Mieszkaniowych – SIM/ Towarzystwach Budownictwa Społecznego – TBS);
- brakiem zainteresowania kredytami hipotecznymi ze stałym oprocentowaniem oraz z brakiem ofert w bankach z kredytem stale oprocentowanym w okresie dłuższym niż 5 lat;
- niepewnością związaną ze zmianami stóp procentowych i ich wpływem na budżet domowy i regularne spłaty zobowiązań.

Dodatkowo projekt ustawy zawiera rozwiązania zabezpieczające inwestorów budujących mieszkania w ramach rządowego programu wsparcia budownictwa społecznego czynszowego (SBC) oraz najemców takich mieszkań przed konsekwencjami wzrostu obciążeń finansowych związanych ze spłatą preferencyjnego kredytu w okresie dużej zmienności i wzrostu rynkowych stóp procentowych.



Rozwiązania zawarte w projektowanej ustawie w ramach warunków, na jakich jest udzielane finansowanie zwrotne w SBC, stanowią odpowiedź na problemy:

- najemców mieszkań sfinansowanych preferencyjnym kredytem udzielonym w ramach programie SBC w warunkach okresowego wzrostu stopy WIBOR 3M – skutkiem utrzymywania się wyższych stóp procentowych jest wzrost miesięcznych rat spłaty kredytów, co może powodować konieczność podwyższania przez inwestorów wysokości czynszów w społecznych mieszkaniach na wynajem;
- inwestorów ubiegających się o kredyty w ramach programu SBC w okresie planowania i realizacji inwestycji mieszkaniowej w warunkach rosnących stóp procentowych (problemy w spłacie zaciągniętych kredytów na skutek utrzymywania się wyższych stóp procentowych, trudności w zapewnieniu montażu finansowego dla planowanych przedsięwzięć). Powoduje to konieczność zmniejszania w części przypadków kwot preferencyjnych kredytów stosunku do kwoty planowanej. Ze względu na wysokie oprocentowanie oraz rosnące koszty również stawki czynszu pozwalające na generowanie dodatnich przepływów pieniężnych na inwestycji mogą przekraczać, poza możliwościami samych najemców, określone w przepisach limity.

Projekt zawiera także zmiany odpowiadające na problemy najemców korzystających z dopłat do czynszów udzielanych na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2021 r. poz. 2158, z późn. zm.) związane ze wzrostem czynszów w okresie rosnących cen towarów i usług.

Reasumując powyższe, istotę rozwiązań ujętych w projekcie można określić w czterech punktach:

- 1) wsparcie systematycznego oszczędzania na cele mieszkaniowe;
- 2) okresowe dopłaty do rat spłaty kredytów hipotecznych udzielanych na zakup pierwszego mieszkania;
- 3) okresowe dopłaty do rat spłaty kredytów udzielanych w ramach programu SBC na budowę mieszkań społecznych;
- 4) wsparcie najemców korzystających z dopłat na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.

Źródłem finansowania programu w zakresie pkt 1 i 2 będzie Rządowy Fundusz Mieszkaniowy utworzony w Banku Gospodarstwa Krajowego na potrzeby obsługi rodzinnych kredytów mieszkaniowych, wprowadzonych ustawą z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym (Dz. U. z 2022 r. poz. 2008, z późn. zm.). W celu finansowania programu Rządowy Fundusz Mieszkaniowy zasilany będzie środkami budżetu państwa w ramach zwiększonego limitu finansowego części 18. Źródłem finansowania rozwiązań wskazanych w pkt 3 i 4 będzie Fundusz dopłat utworzony ustawą z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2022 r. poz. 101, z późn. zm.).

Równoległe do projektowanych nowych rozwiązań projekt ustawy będzie przewidywał również zmianę ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, w zakresie obniżenia limitu maksymalnych wydatków budżetowych, jakie mogą zostać przeznaczone na zasilenie Funduszu Dopłat w Banku Gospodarstwa Krajowego w celu wypłaty dopłat do czynszu udzielanych w oparciu o przepisy tej ustawy.

Szczegółowe wyjaśnienia proponowanych rozwiązań wskazano w dalszej części uzasadnienia.

## **II. Uzasadnienie przyjętej koncepcji legislacyjnej**

Za decyzją o procedowaniu rozwiązań dotyczących wsparcia systematycznego oszczędzania na cele mieszkaniowe, wprowadzenia okresowych dopłat do rat spłaty kredytów hipotecznych udzielanych na zakup pierwszego mieszkania, okresowych dopłat do rat spłaty kredytów udzielanych w ramach programu SBC na budowę mieszkań społecznych oraz zmiany zasad udzielania dopłat do czynszów w ramach jednego procesu legislacyjnego przemawia wspólny dla całego projektu i rozwiązywany nim problem szybko rosnących cen towarów i usług oraz związany z tym wysokich stóp procentowych. Zarówno osoby fizyczne dążące do zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych w oparciu o system oszczędnościowy, o nabywane z kredytem prawo własności albo o najem, tak i podmioty tworzące lokale mieszkalne na wynajem dla osób o dochodach niepozwalających na zaciągnięcie kredytu mierzą się obecnie z ograniczeniami dotyczącymi finansowania swoich zamierzeń spowodowanymi obecną sytuacją gospodarczą. Dostępne na rynku oferty gromadzenia oszczędności nie gwarantują oprocentowania mogącego zapewnić ochronę kapitału przed utratą wartości, a wysokie oprocentowanie kredytów wyklucza z rynku mieszkaniowego zarówno szeroką grupę gospodarstw domowych

niemogących sprostać wymaganiom dotyczących zdolności kredytowej, jak i inwestorów realizujących inwestycje mieszkaniowe na wynajem o ograniczonym ustawowo czynszu. W tym kontekście wspólne procedowanie opisanych rozwiązań staje się uzasadnione jako łączna oferta dla rynku mieszkaniowego i odpowiedź na stojące przed nim wyzwania. Projektowane rozwiązania przewidują także wzajemne oddziaływanie wszystkich trzech nowo wprowadzanych instrumentów. Środki gromadzone w ramach instrumentu oszczędnościowego będą mogły być przeznaczone zarówno na zakup lokalu mieszkalnego z kredytem jak i na partycypację czy wkład mieszkaniowy przy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych w oparciu o lokale tworzone w ramach programu SBC. Kierowane do osób fizycznych instrumenty oszczędnościowy i kredytowy powiązано także wymogiem ich wspólnego oferowania przez banki (np. zgodnie z art. 24 pkt 5 lit. c projektu), jak również przewidziano ich wzajemne oddziaływanie na wydatki budżetu państwa.

Jednocześnie, mimo uzasadnionego powyżej łącznego procedowania przedmiotowych instrumentów, zdecydowano o uregulowaniu każdego z nich w osobnych aktach prawnych. Przeważały za tym argumenty związane z odmiennym charakterem i specyfiką każdego z tych instrumentów. Uregulowanie ich w jednej ustawie sprowadziłoby się *de facto* do osobnego w niej umieszczenia trzech różnych zakresowo grup przepisów, gdzie nawet niektóre pojęcia wymagałyby odmiennego zdefiniowania. Należy bowiem zauważyć, że choć wszystkie te instrumenty związane są ze sobą pod względem celu, jakim jest wsparcie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, to oparte są o różne mechanizmy i wybierane będą zwykle przez beneficjentów alternatywnie.

### **III. Uzasadnienie szczegółowe proponowanych rozwiązań**

Proponowany tytuł ustawy odzwierciedla zasadniczy cel, jakiemu ma służyć przedłożony projekt rozwiązań prawnych, tj. zapewnienie pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe. Rozwiązanie kierowane do osób fizycznych umożliwi nabycie lub budowę pierwszego, własnego mieszkania lub domu jednorodzinnego, jak również zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w ramach oferty spółdzielni mieszkaniowych i zasobów Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych i Towarzystw Budownictwa Społecznego. Projekt określa zasady wsparcia tego oszczędzania oraz dokonywania wypłat gromadzonych środków.

**Rozdział 1** projektu ustawy opisuje ogólne zasady pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe oraz wprowadza definicje związane z funkcjonowaniem rynku mieszkaniowego.

Zgodnie z **art. 1** przedłożonego projektu przedmiotem ustawy jest określenie zasad i warunków systematycznego, wspieranego ze środków budżetu państwa gromadzenia oszczędności na cele mieszkaniowe co do zasady związane z nabyciem lub budową pierwszego własnego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego na rachunku oszczędnościowym pod nazwą „Konto Mieszkaniowe”, zwane dalej „kontem”, oraz na rachunku terminowej lokaty oszczędnościowej pod nazwą „Lokata Mieszkaniowa”, zwanej dalej „lokata”, a także określenie zasad przysługiwania, naliczania i wypłaty premii oszczędnościowej związanej z oszczędnościami na koncie i lokacie. Artykuł określa również, że zakres uregulowań ustawy będzie sposób zawierania umowy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego (BGK), która umożliwi prowadzenie kont i lokat.

Projektowany **art. 2** zawiera objaśnienia użytych w ustawie określeń, z bezpośrednim odwołaniem do obowiązujących już regulacji prawnych (m.in. budowę, dom jednorodzinny, lokal mieszkalny) lub określone w sposób autonomiczny na potrzeby projektu ustawy (definicja prawa własności). Przy projektowaniu przepisów kierowano się zachowaniem spójności pojęciowej z terminologią stosowaną w ustawie z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym, w ramach której wprowadzany jest drugi element programu „Pierwsze Mieszkanie”.

**Rozdział 2** projektu ustawy zawiera uwarunkowania prowadzenia konta albo lokaty w ramach pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe.

**Art. 3** projektu określa warunki, jakie mają spełniać osoby fizyczne, na rzecz których mogą być prowadzone konto albo lokata. W ust. 1 zawarto podstawowy katalog warunków, których spełnienie uprawnia do otwarcia konta, a następnie do jego dalszego prowadzenia i do prowadzenia lokaty.

Zgodnie z pkt 1 i pkt 2 konta i lokaty mogą być prowadzone na rzecz osoby fizycznej, która nie posiada i nie posiadała prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego oraz której nie przysługuje i nie przysługiwało spółdzielcze prawo do takiego lokalu lub domu. Warunki te przesądzają o istocie całego instrumentu, definiując go jako instrument służący wsparciu osób, które nie mogły dotąd zaspokajać swoich potrzeb mieszkaniowych w oparciu o własną nieruchomość.

W pkt 3 zawarto warunek, zgodnie z którym prowadzenie konta i lokaty będzie możliwe na rzecz osoby fizycznej, która jednocześnie nie posiada innego konta, jak i wcześniej nie korzystała z tego instrumentu. Oznacza to, że co do zasady w swoim życiu dana osoba fizyczna

będzie mogła skorzystać z wprowadzanego rozwiązania tylko raz. Wyjątkiem będzie sytuacja, w której prowadzenie poprzedniego konta zakończyło się przed ukończeniu 18. roku życia i nie została wypłacona premia mieszkaniowa. Projektodawca bierze tu pod uwagę szczególną sytuację osób małoletnich, w przypadku których za terminowe wpłaty na konta odpowiadać będą zwykle ich przedstawiciele ustawowi. Rozwiązanie stanowi więc formę ochrony tych oszczędzających i pozostawia im prawo ponownego skorzystania z instrumentu w dorosłym życiu także wtedy, gdy w okresie ich małoletności konto zostało zamknięte, a oszczędzający nie uzyskał korzyści w postaci premii mieszkaniowej.

W pkt 4 określono wiek osoby fizycznej uprawniający do założenia konta. Przewidziano, że jego dolną granicą będzie ukończenie 13 lat, co koresponduje z momentem nabywania ograniczonej zdolności do czynności prawnych. Górną granicą będzie ukończenie 45 lat. Wprowadzenie górnej granicy wieku pośrednio definiuje grupę beneficjentów wprowadzanego instrumentu, albowiem zgodnie z intencją ustawodawcy, kierowane w ramach niego środki budżetu państwa wspierać mają rozwój osobisty, rodzinny i zawodowy w pierwszej jego fazie, po usamodzielnieniu się oszczędzającego.

W ust. 2–4 określono sytuacje, w których mimo literalnego niespełnienia warunków zawartych w ust. 1 pkt 1 prowadzenie konta i lokaty będzie dopuszczalne. Zgodnie z ust. 2, wyjątek ten obejmuje osoby, w których skład gospodarstw domowych wchodzi co najmniej dwoje dzieci (własne lub przysposobione). Z uwagi na cele polityki prorodzinnej, jeżeli osoby takie posiadać będą prawo własności nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, którego powierzchnia jest niewystarczająca do zapewnienia odpowiednich warunków mieszkaniowych, będą one również mogły skorzystać z możliwości oszczędzania na koncie. Limity powierzchni będą zróżnicowane w zależności od liczby dzieci wchodzących w skład gospodarstwa domowego i wyniosą: 50 m<sup>2</sup> w przypadku dwójki dzieci, 75 m<sup>2</sup> w przypadku trójki dzieci i 90 m<sup>2</sup> w przypadku czwórki dzieci. W przypadku rodzin posiadających co najmniej pięcioro dzieci limit nie będzie obowiązywał.

Powyższe limity określono na podstawie danych dotyczących warunków zamieszkiwania. Przyjęte limity powierzchni mieszkania, w przeliczeniu na liczbę osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego, w przybliżeniu będą odpowiadać wskaźnikowi, który dotyczy ok. 25% gospodarstw zamieszkujących w najgorszych pod tym względem warunkach. Według danych ostatniego spisu powszechnego gospodarstwa domowe, w których na osobę przypada do 15 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zamieszkiwanego mieszkania, stanowiły ok. 22% ogółu

gospodarstw domowych, przy czym w przypadku gospodarstw domowych z 4 i większą liczbą dzieci udział ten wynosił ponad 30%.

W ust. 3 i 4 uwzględniono sytuację osób, które pomimo posiadanych praw do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego nie mają w oparciu o nie możliwości zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych. W przepisach tych przewidziano, że jeżeli prawo to:

- zostało nabyte po rozpoczęciu oszczędzania w drodze dziedziczenia i dotyczy nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego,
- dotyczy nabytego przed rozpoczęciem oszczędzania udziału we współwłasności nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, albo w spółdzielczym prawie dotyczącym nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w udziale nie wyższym niż 50%,
- dotyczy lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego wyłączono z użytkowania na podstawie decyzji organu nadzoru budowlanego, o której mowa w art. 68 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.)<sup>1)</sup>, wydanej:
  - a) w związku z katastrofą budowlaną, skutkami powodzi, wiatru, osunięcia ziemi lub działania innego żywiołu lub
  - b) co najmniej 12 miesięcy przed rozpoczęciem prowadzenia konta

– prowadzenie konta i lokaty będzie możliwe, przy czym w dalszych przepisach przewidziano ograniczenia co do sposobu wykorzystania naliczonej premii mieszkaniowej w takich przypadkach.

Zgodnie z **art. 4** ust. 1 projektowanej ustawy, do prowadzenia konta i lokaty uprawniony będzie wyłącznie bank będący stroną umowy z BGK. Występowanie BGK jako strony umowy zawieranej na wniosek banku zamierzającego prowadzić konto i lokatę uwzględnia szczególną rolę BGK w instrumencie prowadzenia tych kont i lokat, jako podmiotu będącego odpowiedzialnym za wypłatę środków wspierających systematyczne oszczędzanie na cel mieszkaniowy. Umowa zawarta z BGK będzie zapewniała jednolitą formę prowadzonych zestawień przez wszystkie banki uczestniczące w realizacji instrumentu.

---

<sup>1)</sup> Dotyczy decyzji: o zakazie użytkowania obiektu budowlanego (lub jego części) w zakresie okoliczności, które wystąpią w związku z zagrożeniem zdrowia lub życia ludzi, bezpieczeństwa mienia albo środowiska; nakazującej właścicielowi lub zarządcy rozbiórkę obiektu budowlanego, który nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia; dotyczącej opróżnienia w całości lub w części budynku przeznaczonego na pobyt ludzi, bezpośrednio grożącego zawaleniem.

W ust. 2 określono dodatkowe wymagania, jakie spełniać będzie musiała umowa rachunku bankowego dotycząca prowadzenia konta i lokaty. Oprócz elementów doprecyzowujących sposób identyfikacji stron i przedmiotu umowy uwagę zwrócić należy na zawarty w pkt 3 obowiązek wskazania numeru rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego, na który w przypadku złamania warunków prowadzenia konta albo lokaty przekazywane będą zgromadzone środki.

W ust. 3 wskazano, że potwierdzenie spełnienia warunków dotyczących prowadzenia konta i lokaty ujętych w art. 3 ust. 1 następować będzie w formie oświadczenia składanego przez oszczędzającego zawierającego umowę albo jego przedstawiciela ustawowego pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia.

W ust. 4 zawarto obowiązek informowania banku prowadzącego konto o nabyciu prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego lub spółdzielczego prawa dotyczącego lokalu mieszkalnego w terminie 30 dni od dnia tego nabycia lub uzyskania takiego prawa. Samo niedopełnienie obowiązku nie wiąże się wprawdzie z żadnymi konsekwencjami, jednak należy pamiętać, że po naruszeniu warunków uprawniających do prowadzenia konta i lokaty wygasa prawo do uregulowanego dalej zwolnienia podatkowego dotyczącego odsetek od zgromadzonych na koncie środków pieniężnych. Brak informacji będzie zatem powodował, że podatek ten nie będzie dalej odprowadzany mimo jego wymagalności, co w konsekwencji stanowić będzie naruszenie przepisów podatkowych i skutkować np. naliczaniem odsetek od powstających zaległości podatkowych.

**Art. 5** określa podstawowe warunki prowadzenia konta i lokaty, w szczególności:

- w ust. 1 i 2 określono, że konto prowadzone jest w walucie polskiej oraz przesądzono o braku prowizji i opłat z tytułu prowadzenia konta przez bank;
- w ust. 3 przedstawiono zasady oprocentowania oszczędności gromadzonych na koncie. Stopa oprocentowania nie będzie mogła być niższa niż 75% stopy oprocentowania innych rachunków oszczędnościowych oferowanych przez dany bank kredytujący, a w przypadku gdy bank prowadzący konto nie ma w ofercie prowadzenia takich rachunków, nie niższej niż 50% wskaźnika WIRON;
- w ust. 4 wskazano, w jaki sposób identyfikowane ma być pojęcie „pozostałej oferty banku”, w przypadku gdy oferta ta obejmuje różne stopy oprocentowania w zależności od wpłacanych kwot czy okresu, na jaki jest zawierana umowa. Przyjęto, że w przypadku takim punktem odniesienia będzie oferta najbliższa tej, z jakiej

oszczędzający mógłby skorzystać w przypadku wpłat dokonywanych na warunkach ustawy w ciągu jednego roku.

Celem zawartego w ust. 3 i 4 rozwiązania jest zapewnienie minimalnego poziomu oprocentowania gromadzonych na koncie oszczędności przez bank. Zgodnie z intencją projektodawcy będzie ono mogło być nieco niższe (25%) niż w innych analogicznych produktach danego banku, co będzie tym bankom po części rekompensować wynikające z ustawy koszty obsługi kont i obowiązków sprawozdawczych względem BGK. Należy pamiętać, że dochody z odsetek podlegać będą zwolnieniu podatkowemu, więc dla oszczędzającego różnica w uzyskanym dochodzie nie będzie w praktyce występować. Ostateczna wysokość oprocentowania wynikać będzie więc z konkurencji między bankami prowadzonej w ramach całego rynku rachunków oszczędnościowych.

Projektowany **art. 6** określa maksymalny okres prowadzenia konta oraz termin rozpoczęcia liczenia tego okresu (nie dłużej niż 10 lat i trzy miesiące, licząc od początku roku następnego od roku założenia konta). Jednocześnie zgodnie z ust. 2 projektu ustawy warunkiem prowadzenia konta na rzecz oszczędzającego jest comiesięczna wpłata na rachunek w wysokości od 500 do 2000 zł, z zastrzeżeniem (ust. 3) że dopuszczalne jest pominięcie wpłaty w jednym z miesięcy roku kalendarzowego lub w jednym z miesięcy okresu liczonego od miesiąca założenia tego rachunku oszczędnościowego do końca tego roku kalendarzowego (pkt 1). Dodatkowo oszczędzający nie będzie musiał dokonywać wpłat ostatnich trzech miesiącach maksymalnego okresu prowadzenia konta (pkt 2). W przypadku gdyby takich wpłat dokonywał, podlegać one będą oprocentowaniu zgodnie z zawartą z bankiem umową, jednak nie będzie od nich już naliczana premia mieszkaniowa.

Powyższe warunki oddają charakter instrumentu, który w swoim założeniu służyć ma także promocji i edukacji w zakresie systematycznego oszczędzania i przygotowania do późniejszego terminowego regulowania zobowiązań (np. kredytowych). Uregulowana w dalszych przepisach premia mieszkaniowa udzielana jest właśnie w związku z poniesionym przez oszczędzającego wysiłkiem finansowym.

Zgodnie z brzmieniem ust. 4 dzień przekazu środków określony przez osobę wpłacającą na konto w dyspozycji dokonania wpłaty z innego rachunku bankowego jest zarazem dniem dokonania wpłaty. Przepis ten chroni oszczędzającego przed konsekwencjami opóźnień w przekazywaniu środków, które mogą następować z przyczyn od niego niezależnych.



W ust. 5 uregulowano sposób postępowania banku z nieodprowadzonym podatkiem dochodowym od dochodów z odsetek od zgromadzonych na koncie oszczędności. Przewiduje się, że kwota ta będzie zabezpieczona na koncie i nie będzie mogła być wypłacona w sposób inny niż z premią mieszkaniową.

**Art. 7** określa sposób postępowania w przypadkach:

- upływu okresu dotyczącego prowadzenia konta o którym mowa w art. 6 ust. 1;
- naruszenia warunku zawartego w art. 6 ust. 2 projektu ustawy;
- wcześniejszej wypłaty części środków z konta.

W przypadkach tych bank prowadzący konto przekształcać będzie je w lokatę. Podobnie jak konto, tak i lokata prowadzona będzie w walucie polskiej, a bank prowadzący konto nie będzie pobierał prowizji ani opłat za jej prowadzenie jak i za przekształcenie konta w lokatę (ust. 3 i 4).

Lokata będzie zakładana na okres 12 miesięcy i będzie mogła być odnowiona czterokrotnie (czyli przez maksymalnie 5 lat od momentu jej utworzenia będzie przysługiwała możliwość skorzystania z premii mieszkaniowej). W przypadku oszczędzającego, który nie ukończył 30 lat, pozostanie możliwość kolejnego odnowienia lokaty bez względu na liczbę poprzednich odnowień. Uwzględnia to sytuację osób młodych, które w przypadku zakończenia oszczędzania przed ukończeniem 25 lat mogłyby jeszcze nie być gotowe na poniesienie wydatków związanych z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych (ust. 5).

W przepisach przewidziano także, że stosowane oprocentowanie nie będzie mogło być niższe niż 75% stopy oprocentowania lokat oferowanych osobom fizycznym w ramach pozostałej oferty banku, a w przypadku gdy bank prowadzący lokat nie ma w ofercie prowadzenia innych lokat, nie niższe niż stopa 50% wskaźnika WIRON. Rozwiązanie to jest analogiczne do przewidzianego w art. 5 ust. 3 sposobu oprocentowania kont (ust. 6).

W ust. 7 i 8 uregulowano sposób postępowania banku prowadzącego konto w zakresie odprowadzenia niepobranego wcześniej podatku dochodowego z odsetek od zgromadzonych na koncie oszczędności. Zgodnie z tymi przepisami bank będzie odprowadzał ten podatek wraz z przekształceniem konta w lokatę spowodowaną wypłatą części środków albo po wypłaceniu środków z lokaty bez premii mieszkaniowej.

W **art. 8** określono sposób postępowania w przypadku:

- naruszenia warunku, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1 i 2 projektu ustawy;

- upływu okresu, o którym mowa w art. 7 ust. 5 projektu ustawy;
- naruszenia warunku, o którym mowa w art. 6 ust. 2 pkt 1 projektu ustawy;
- wypłaty części zgromadzonych środków na koncie albo lokacie przed upływem trzech lat prowadzenia konta, liczonych od dnia 1 stycznia roku następującego po roku jego założenia lub
- gdy miesięczna wpłata na konto przekracza limit zawarty w art. 6 ust. 2 pkt 2.

W pierwszych czterech przypadkach oznaczać to będzie zakończenie okresu oszczędzania bez prawa do premii mieszkaniowej i przeniesienie środków znajdujących się na lokacie lub koncie na rachunek rozliczeniowy, o którym mowa w art. 4 ust. 2 pkt. 3. W ostatnim z przypadków konto dalej będzie prowadzone, a na rachunek rozliczeniowy przekazywana będzie nadwyżka wpłaconych w danym miesiącu środków.

W przepisie przesądzono także (ust. 2), że w czterech pierwszych przypadkach przenoszone na rachunek rozliczeniowy środki pomniejszone zostaną o kwotę nieodprowadzonego w okresie prowadzenia konta podatku od odsetek od środków gromadzonych na koncie. W przypadku przeniesienia środków na rachunek rozliczeniowy, w wyniku niedopełnienia przez oszczędzającego obowiązku informacyjnego, o którym mowa w art. 4 ust. 4, przekazywane środki zostaną dodatkowo pomniejszone o odsetki od zaległości podatkowych powstałych w okresie między wystąpieniem zdarzenia skutującego utratą prawa do prowadzenia konta albo lokaty a dniem przeniesienia środków. W pierwszych czterech przypadkach, przeniesienie środków oznaczać będzie też zamknięcie konta albo lokaty (ust. 3).

Przepis **art. 9** projektu ustawy odnosi się do sytuacji, w której posiadaczem konta albo lokaty jest osoba małoletnia, i stanowi odrębną od przewidzianej w art. 58 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, z późn. zm.) zasadę dysponowania środkami zgromadzonymi na koncie. O ile we wspomnianym przepisie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe przewidziano, że przedstawiciel ustawowy może sprzeciwić się dyspozycji oszczędzającego, to z uwagi na skutki ewentualnej wcześniejszej wypłaty środków z konta, każda dyspozycja takiej wypłaty wymagać będzie zgody tego przedstawiciela.

Przepisy **art. 10** projektowanej ustawy określają możliwość przeniesienia prowadzenia konta albo lokaty oraz procedurę takiej operacji. Oszczędzający będzie miał możliwość zmiany banku prowadzącego jego konto, lecz nie wcześniej, niż po upływie roku od dnia zawarcia umowy

oraz dokonania ostatniej zmiany banku. Celem tego rozwiązania jest utrzymanie konkurencyjności banków oferujących prowadzenie kont i lokat.

W **art. 11** określono zakres i sposób realizacji przez banki obowiązku raportowania do BGK w każdym kwartale kalendarzowym informacji i danych służących monitorowaniu wprowadzanego instrumentu. Informacje te służyć będą ewaluacji wprowadzonych rozwiązań oraz stanowić będą podstawę do prognozowania wydatków budżetowych.

**Art. 12** zawiera określenie podmiotów uprawnionych do używania nazwy „Konto Mieszkaniowe” oraz „Lokata Mieszkaniowa” w celach promocji i reklamy. Będą nimi wyłącznie banki uczestniczące w programie oraz BGK.

**Rozdział 3** dotyczy zasad, terminów i wydatków związanych z bezzwrotnym wsparciem w formie premii mieszkaniowej, przyporządkowanej do konta i lokaty.

W **art. 13** projektu ustawy określono podstawowe ramy instrumentu, jakim jest premia mieszkaniowa, w tym wskazano, komu i w jakiej wysokości będzie ona przysługiwać. Wsparcie w tej formie adresowane będzie do wszystkich oszczędzających, którzy po okresie systematycznego oszczędzania zrealizują jeden z określonych w ustawie celów mieszkaniowych (ust. 1), tj.:

- budowę domu jednorodzinnego wraz z kosztami wykończenia;
- nabycie prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części w celu budowy na niej tego domu, przy czym działka powinna mieć wydaną decyzję o warunkach zabudowy lub zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na takiej działce powinna być możliwa budowa domu;
- nabycie prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego wraz z kosztami wykończenia;
- nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, w tym wkładu budowlanego, o którym mowa w art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 438);
- wniesienie wkładu mieszkaniowego, o którym mowa w art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
- sfinansowanie kosztów ponoszonych w związku z realizacją inwestycji mieszkaniowej kooperatywy mieszkaniowej przez członka tej kooperatywy;

- sfinansowanie partycypacji w społecznych inicjatywach mieszkaniowych – SIM/ towarzystwach budownictwa społecznego – TBS w związku z uzyskaniem przez oszczędzającego prawa do lokalu mieszkalnego w zasobach społecznych czynszowych (art. 29a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa; Dz. U. z 2021 r. poz. 2224, z późn. zm.);
- pokrycie kosztów ponoszonych w związku z remontem lub przebudową lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego wyłączonego z użytkowania na podstawie decyzji organu nadzoru budowlanego, o której mowa w art. 68 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

Premia mieszkaniowa będzie przysługiwała oszczędzającemu przy spełnieniu ww. warunku odnoszącego się do celu realizacji wsparcia, w całości lub proporcjonalnie (jeśli realizacja celu mieszkaniowego angażuje jedynie część oszczędności).

W ust. 2 przesądzono o braku możliwości dziedziczenia prawa do premii mieszkaniowej. Jak wskazano już wcześniej, premia mieszkaniowa powiązana jest *stricte* z wysiłkiem, jaki oszczędzający poniósł w okresie oszczędzania. Nie byłoby zatem uzasadnione udzielanie jej innym osobom.

W ust. 3 i 4 uregulowano dodatkowe warunki wypłaty premii mieszkaniowej w przypadkach gdy prowadzenie konta albo lokaty dopuszczone zostało mimo posiadania prawa własności do lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo spółdzielczego prawa do takiego lokalu albo domu, na opisanych wcześniej zasadach art. 3 ust. 3 i 4. W przypadkach takich wypłata premii mieszkaniowej będzie możliwa pod warunkiem wcześniejszego zbycia tego prawa albo przeznaczenia premii na nabycie dalszych udziałów w tym prawie. Przyjęte rozwiązania uwzględniają fakt, że celem instrumentu jest wsparcie oszczędzającego w realizacji wydatków związanych z zapewnieniem potrzeb mieszkaniowych. Nie będzie ono zatem uzasadnione jeżeli oszczędzający dysponuje innym lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym.

W ust. 5 przesądzono o braku możliwości wypłaty premii mieszkaniowej w przypadkach, gdy nabycie prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części w celu budowy domu jednorodzinnego, prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, spółdzielczego prawa dotyczącego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego następuje od krewnego zaliczanego do grupy podatkowej, o której mowa w art. 14 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z 2021 r. poz. 1043, z późn. zm.). Mowa m.in. o małżonku, zstępnych, wstępnych, pasierbie, zięciu, synowej, rodzeństwu,

ojczymie, macosze i teściach. Przepis ma zapobiegać przenoszeniu prawa własności między członkami rodziny jedynie w celu uzyskania korzyści finansowej, jaką jest premia mieszkaniowa. Osoby wymienione w art. 14 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn pozostają ze sobą często w jednym gospodarstwie domowym (zwłaszcza, że projektowana ustawa wyklucza prowadzenie konta i lokaty na rzecz osoby, która posiada już własny lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny) i przenoszenie między nimi prawa własności mogłoby w wielu przypadkach nie prowadzić do realnego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych oszczędzającego. Projektując powyższe ograniczenie, miano oczywiście na względzie, że w niektórych sytuacjach transakcja dokonywana między takimi osobami nie byłaby sprzeczna z celem projektowanej ustawy. Ważąc jednak opisane wcześniej ryzyka oraz biorąc pod uwagę, że wszystkie inne analizowane obostrzenia im zapobiegające nie byłyby w pełni weryfikowalne, zdecydowano o wprowadzeniu przedmiotowego przepisu.

W projekcie przesądzono jednak, że powyższe rozstrzygnięcie nie będzie odnosić się do przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 2 i ust. 4 pkt 2, czyli o możliwości wypłaty środków pieniężnych celem pokrycia kosztów (w całości lub części) w ramach nabycia udziałów w prawie własności albo spółdzielczym prawie dotyczącym lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, w którym część udziałów oszczędzający nabył wcześniej w drodze dziedziczenia

**Art. 14** dotyczy warunków i sposobu naliczenia premii mieszkaniowej. Zgodnie z ust. 1 będzie ona przysługiwać, jeżeli zostanie naliczona co najmniej 3 razy (3 lata oszczędzania), począwszy od pierwszego pełnego roku oszczędzania. Warunkiem naliczenia premii za pierwszy rok oszczędzania będzie prowadzenie konta przez okres co najmniej 9 miesięcy tego roku.

Zgodnie z ust. 2 premia mieszkaniowa będzie naliczana z dniem 15 marca roku następnego po roku prowadzenia konta, corocznie jako suma 12 miesięcznych składników naliczeniowych tego roku, tj. łącznej kwoty miesięcznych wpłat dokonanych w okresie prowadzenia konta według stanu na ostatni dzień danego miesiąca oraz wskaźnika premii mieszkaniowej. Data naliczania premii wynika z ustawowych terminów ogłaszania danych służących do ustalenia wskaźnika premii mieszkaniowej. Sposób obliczania wysokości miesięcznych składników naliczeniowych określony został wzorem matematycznym, zgodnie z którym znajdujące się na koncie środki, według stanu na każdy dzień miesiąca roku, za który naliczana jest premia, będą waloryzowane zgodnie z rocznym oprocentowaniem wskaźnikiem premii mieszkaniowej. Sposób obliczania wskaźnika premii mieszkaniowej został określony w ust. 3.

Przewiduje on mechanizm, który w praktyce całkowicie zabezpiecza oszczędzającego przed utratą wartości gromadzonych na koncie środków, uwzględniając wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych (inflacja)<sup>2)</sup> oraz zmianę poziomu kosztów budowy mieszkań w okresie oszczędzania (ust. 3). Kwoty roczne naliczanej premii mieszkaniowej będą bowiem odpowiadały odsetkom od całości środków zgromadzonych na koncie oszczędnościowym według stanu na koniec każdego miesiąca oszczędzania, według stopy procentowej równej rocznej inflacji. Jeżeli jednak w danym roku zmiana wartości wskaźnika ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłaszanego kwartalnie przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (GUS)<sup>3)</sup> byłaby wyższa niż inflacja, to w tym okresie podstawą naliczenia premii oszczędnościowej będzie procentowa zmiana wartości wskaźnika ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;

W ust. 4 przesądzono, że maksymalna wysokość wskaźnika premii mieszkaniowej wyniesie 0,15, a minimalna 0,1. Rozwiązanie to z jednej strony chronić ma budżet państwa przed wydatkami przekraczającymi zaplanowane na jego finansowanie kwoty, a z drugiej zapewniać naliczanie premii nawet w przypadkach braku inflacji i wzrostu cen mieszkań. W kontekście ustalenia górnej granicy wskaźnika warto podkreślić, że w ocenie skutków regulacji opracowanej na podstawie aktualnych prognoz w żadnym roku nie zakłada się poziomu rocznej inflacji ani wzrostu cen mieszkań na poziomie wyższym niż 15%. Należy także pamiętać, że nawet w przypadku wyższej inflacji czy wzrostu cen mieszkań instrument i tak będzie rozwiązaniem korzystnym dla oszczędzającego dzięki dodatkowemu oprocentowaniu oszczędności przez bank.

W ust. 5 przewidziano zobowiązanie BGK do cyklicznego i systematycznego ogłaszania informacji na swojej stronie internetowej o wskaźniku premii oszczędnościowej wykorzystywanej w danym roku do jej naliczania.

Zgodnie z **art. 15** dla każdego oszczędzającego prowadzone będzie przyporządkowane do konta oszczędnościowego, a następnie do lokaty, zestawienie naliczanego finansowego wsparcia oszczędzania w formie premii mieszkaniowej oraz informacji o rocznych kwotach

---

<sup>2)</sup> Komunikat Prezesa GUS ogłaszany na podstawie art. 94 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 504, z późn. zm.) w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w roku za który naliczana jest premia oszczędnościowa.

<sup>3)</sup> Komunikat Prezesa GUS ogłaszany 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 2022 r. poz. 1202, z późn. zm.) dla czterech kwartałów roku za który naliczana jest premia oszczędnościowa względem średniej arytmetycznej cen 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłoszonych na tej podstawie dla czterech kwartałów roku poprzedniego.

wsparcia, jakie uzyskał oszczędzający w formie zwolnienia odsetek z podatku dochodowego z odsetek od środków gromadzonych na koncie (szerzej w uzasadnieniu do art. 20 projektu). Powyższa ewidencja będzie udostępniana właściwym podmiotom, w tym oszczędzającemu, który będzie posiadał bieżący dostęp do ww. danych, celem analizy udzielonego wsparcia. W przypadku przeniesienia konta lub lokaty do innego banku, bank dotychczas prowadzący konto przekazywać będzie zestawienie w terminie 14 dni od momentu tego przeniesienia. Jednolitą formę prowadzonych zestawień przez wszystkie instytucje finansowe uczestniczące w programie będzie zapewniała umowa zawarta przez BGK z bankami biorącymi udział w programie. Z uwagi na konieczność dostosowania systemów bankowych do wprowadzanego rozwiązania w art. 39 pkt 4 przesądzono, że obowiązek udostępnienia zestawień wejdzie w życie z dniem 1 marca 2024 r., a więc przed pierwszym naliczeniem premii mieszkaniowej.

W **art. 16** projektowanej ustawy określono tryb wypłaty premii mieszkaniowej. W szczególności premia (wraz ze środkami zgromadzonymi dotychczas na koncie lub lokacie) będzie wypłacana:

- jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia złożenia dyspozycji wypłaty tych środków (ust. 1);
- na wskazany przez oszczędzającego rachunek. Wypłata przez instytucję kredytującą zależna będzie od rodzaju dokonywanej transakcji związanej z nabyciem prawa do lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego. Projekt przewiduje kilka takich sytuacji (ust. 2):
  - jeżeli nabywca lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego zamierza nabyć lokal na podstawie umowy deweloperskiej, a realizacja wynikających z zawartej umowy świadczeń przewiduje ich dokonywanie przez mieszkaniowy rachunek powierniczy, bank wypłaca środki na mieszkaniowy rachunek powierniczy wskazany w umowie deweloperskiej, jako ostatnią część świadczeń pieniężnych nabywcy lokalu mieszkalnego,
  - jeżeli nabywca lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego nabył lokal oddany do użytkowania, z którym nie było związane zawarcie umowy deweloperskiej, bank wypłaca środki na rachunek sprzedającego nieruchomości po zawarciu umowy o ustanowieniu lub przeniesieniu własności lokalu albo domu albo umowy określającej takie zobowiązanie,

- jeżeli nabywca spółdzielczego prawa dotyczącego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego nabył lokal od zbywającego takie prawo, bank wypłaca środki na rachunek zbywającego po zawarciu umowy o nabyciu takiego prawa,
  - jeżeli nabywca spółdzielczego prawa dotyczącego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, w tym wkładu budowlanego, albo wnoszący wkład mieszkaniowy nabył lokal od spółdzielni mieszkaniowej, bank wypłaca środki na rachunek tej spółdzielni po zawarciu odpowiedniej umowy,
  - jeżeli najemca lokalu mieszkalnego wynajął lokal w SIM, bank wypłaca środki na rachunek SIM po zawarciu umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będzie najemcą,
  - jeżeli oszczędzający nabywający nieruchomości gruntową (lub jej część) dołączył poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię umowy o przeniesieniu własności tej nieruchomości oraz oświadczenie, że nabycie tego prawa nastąpiło w celu budowy domu jednorodzinnego, bank wypłaca środki na rachunek sprzedającego taką nieruchomość (lub jej część),
  - jeżeli oszczędzający realizujący inwestycję polegającą na budowie domu jednorodzinnego lub inwestycję kooperatywy mieszkaniowej dołączył poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię decyzji o pozwoleniu na budowę albo skutecznego zgłoszenia, a inwestycji tej nie realizuje w trybie przedsięwzięcia deweloperskiego, bank wypłaca środki na jego rachunek oszczędnościowo-rozliczeniowy,
  - jeżeli realizowana przez oszczędzającego inwestycja (w tym inwestycja kooperatywy mieszkaniowej) polega na odbudowie, rozbudowie, nadbudowie remoncie lub przebudowie domu jednorodzinnego albo remoncie lub przebudowie lokalu mieszkalnego, wypłata środków na rachunek oszczędnościowo-rozliczeniowy wymaga dołączenia poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii decyzji o wyłączeniu z użytkowania;
- po złożeniu dyspozycji wypłaty środków wraz z oświadczeniem złożonym przez oszczędzającego zawierającego umowę lub jego przedstawiciela ustawowego pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia (ust. 3) oraz po przekazaniu kompletu dokumentów – w przeciwnym wypadku premia mieszkaniowa nie zostanie wypłacona (ust. 4);



- z ostatnim dniem miesiąca, w którym nastąpiła wypłata części zgromadzonych środków pieniężnych na koncie albo lokacie. Pozostałe środki bank prowadzący konto lub lokatę przenosi na rachunek rozliczeniowy. Wówczas premia oszczędnościowa zostaje proporcjonalnie zmniejszona w stosunku do kwoty wypłaconych środków pieniężnych (ust. 5);
- przez bank prowadzący Konto Mieszkaniowe. Wypłacone środki zostaną następnie zwrócone bankowi z Rządowego Funduszu Mieszkaniowego (ust. 6).

Bank prowadzący konto jest zobowiązany do systematycznego przekazywania informacji o wypłaconych w danym kwartale kalendarzowym premiach mieszkaniowych, w terminie do ostatniego dnia miesiąca po kwartale, w którym dokonano wypłaty. Bank ponadto informuje o liczbie i kwocie wypłat. BGK natomiast do 30 dnia od otrzymania tej informacji jest zobligowany wypłacić bankowi kwotę wypłaconych premii oszczędnościowych (ust. 8 i 9). Zaproponowany mechanizm przewidujący przekazywanie środków z Rządowego Funduszu Mieszkaniowego na końcu procesu inwestycyjnego (w przypadku umów deweloperskich) lub po zawarciu umowy o ustanowieniu lub przeniesieniu własności zmniejsza ryzyko dla środków publicznych związane z rządowym wsparciem w formie premii oszczędnościowej w sytuacjach, kiedy transakcja nie dochodzi do skutku.

Ponieważ wypłata premii mieszkaniowej dokonywana będzie ze środków banku kredytującego i dopiero po przesłaniu kwartalnych zestawień zwracana przez BGK, w ust. 7 przewidziano prawo do prowizji, rekompensującej bankom prowadzącym konto konieczność czasowego zaangażowania własnych środków.

**Art. 17** projektu wskazuje na obowiązek zwrotu środków do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego w całości, jeżeli wystąpi zdarzenie dotyczące prawomocnego skazania oszczędzającego za przestępstwo związane z nienależnym uzyskaniem premii oszczędnościowej (ust. 1 pkt 1) albo wskazujące na niewykorzystywanie tej premii zgodnie z przeznaczeniem (ust. 1 pkt 2). W przypadku zbycia, zmiany przeznaczenia lub wynajmu mieszkania sfinansowanego premią oszczędnościową w okresie 3 lat od uzyskania premii, zwrot uzyskanego wsparcia będzie ustalany proporcjonalnie do okresu, w którym nastąpiło to zdarzenie. W przypadku niepoinformowania BGK o wystąpieniu zdarzeń zobowiązujących oszczędzającego do zwrotu całości lub części uzyskanego wsparcia na zasadach i w terminie wskazanych w ustawie (45 lub 60 dni), kwotę zwrotu środków powiększą odsetki ustawowe.

BGK może powierzyć bankowi prowadzącemu konto dochodzenie zwrotów premii oszczędnościowych. Banki mogą prowadzić czynności związane z dochodzeniem roszczeń samodzielnie lub powierzyć ich wykonywanie innemu podmiotowi (za zgodą BGK). Roszczenia, o których mowa powyżej, przedawniają się po upływie sześciu lat od upływu terminów wskazanych w ustawie, tj. 45 dni od dnia uprawomocnienia się wyroku 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, z późn. zm.) popełnione w związku z wypłatą premii oszczędnościowej lub 60 dni od dnia wystąpienia zdarzenia związanego ze zbyciem, zmianą przeznaczenia lub wynajmem mieszkania sfinansowanego premią oszczędnościową. Bank prowadzący konto może ponadto dokonywać kontroli prawdziwości złożonego oświadczenia w okresie 5 lat od dnia jego złożenia oraz w okresie 7 lat od dnia wypłaty premii mieszkaniowej dokonywać kontroli jej wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem. Sposób takiej kontroli określi umowa, która zostanie zawarta między bankiem a oszczędzającym według wytycznych BGK określonych w umowie między BGK a bankiem. Z tytułu nakładów pracy i zdań związanych z pośrednictwem w zwrocie premii mieszkaniowych, w przepisach przewidziano prawo banków do prowizji rekompensującej ich zaangażowanie w te czynności. O stwierdzonych naruszeniach ustawy bank będzie informował BGK, który albo sam rozpocznie dochodzenie należności albo upoważni do tego bank. Rozwiązanie to jest co do zasady analogiczne do obowiązujących już zasad dochodzenia zwrotów z tytułu spłat rodzinnych rodzinnego kredytu mieszkaniowego (art. 8 ust. 12 ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym).

Zgodnie z **art. 18 (rozdział 4)** BGK zawiera z bankiem (na jego wniosek) umowę uprawniającą do prowadzenia kont, przeznaczonych do systematycznych wpłat w limitowanym czasowo okresie oszczędzania, oraz lokat, tj. rachunków prowadzonych po okresie oszczędzania, na których będą zdeponowane oszczędności w okresie po zakończeniu systematycznego oszczędzania do czasu realizacji celu mieszkaniowego (ust. 1). Zakres niezbędnych postanowień umowy, służący przede wszystkim jednolitemu sposobowi realizowania instrumentu, określono w ust. 2. Przesądzono zasady i szczegółową formę prowadzenia rejestru wsparcia oszczędzania (pkt 1), wzory oświadczeń (pkt 2), sposób dokonywania wypłat z tytułu premii mieszkaniowych (pkt 3), wzór informacji sprawozdawczej przekazywanej przez bank prowadzący konto do BGK (pkt 4), zakres kontroli oraz wytyczne związane ze sposobem jej wykonywania (pkt 5), a także termin i sposób przekazywania do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego zwrotu kwot z tytułu nienależnego uzyskania premii mieszkaniowej (pkt 6).

Procedura określona w pkt 6 jest związana ze schematem finansowania zadań realizowanych przez BGK na podstawie projektowanych rozwiązań. Fundusz, poza finansowaniem zadań wynikających z ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym, będzie także źródłem finansowania kosztów i wydatków BGK, w tym wypłat z tytułu premii mieszkaniowych. W ust. 3 przewidziano natomiast zobowiązanie BGK do publikacji na stronach internetowych aktualnej listy banków prowadzących przedmiotowe rachunki. Rozwiązanie to pomoże potencjalnym beneficjentom na dokonanie wyboru banku biorącego udział w rządowym programie.

**Rozdział 5 (art. 19)** określa przepisy karne. Projekt ustawy nakłada zakaz używania nazwy „Konto Mieszkaniowe” i/lub „Lokata Mieszkaniowa” dla podmiotów do tego nieuprawnionych, w tym działających w imieniu lub interesie innej osoby fizycznej, osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej. Niespełnienie warunku jest zagrożone sankcją karną pozbawienia wolności do lat 3 albo karą grzywny, albo obu tych kar łącznie. W przypadku zastosowania kary grzywny, do ustalenia jej wysokości zastosowanie będzie miał art. 33 § 1a pkt 3 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny, zgodnie z którym nie będzie ona mogła być niższa niż 150 stawek dziennych.

**Rozdział 6** projektu ustawy dotyczy zmian w przepisach obowiązujących.

W **art. 20** zawarto zmiany w ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2647, z późn. zm.). Zgodnie z zasadą powszechności przedmiotowej opodatkowania, przysporzenie dla nabywcy lokalu mieszkalnego z tytułu finansowego wsparcia udzielanego na podstawie przedłożonego projektu ustawy podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym. Aby zwiększyć efekt pomocy państwa, zaproponowano wprowadzenie zwolnienia przedmiotowego do ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych dotyczącego zarówno premii oszczędnościowej, dochodów uzyskanych z odsetek od środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku oszczędnościowym prowadzonym na podstawie umowy, jak i dopłat do rat bezpiecznego kredytu 2%.

Propozycje zmian zawarte w **art. 21** są odpowiedzią na wyzwania, przed jakimi w okresie wysokich stóp procentowych stanęli inwestorzy zamierzający realizować inwestycje mieszkaniowe w oparciu o kredyty udzielane w ramach programu SBC. Program ten realizowany od 2015 r. zapewnia długoterminowe (okres spłaty do 30 lat) preferencyjne finansowanie przedsięwzięć mieszkaniowych dostępne dla kwalifikowanej grupy inwestorów. Finansowane w ramach programu mieszkania społeczne czynszowe i spółdzielcze lokatorskie

są kierowane do gospodarstw domowych o umiarkowanych dochodach. Znacząco niższy od rynkowego poziom czynszów w zasobie społecznym wynika z preferencyjnych zasad finansowania przedsięwzięć przez BGK. Odsetki spłacane przez kredytobiorcę w ramach programu SBC są oparte na ustalonej kwartalnie preferencyjnej stopie procentowej równej stopie WIBOR 3M. W aktualnym stanie prawnym dopłata w wysokości 1,3 punktu procentowego powyżej stopy WIBOR 3M pokrywa różnicę między oprocentowaniem nominalnym a preferencyjnym. Ostatnie miesiące dynamicznych zmian i znaczącego wzrostu rynkowych stóp procentowych powodują zagrożenia dla realizacji programu (wzrost WIBOR 3M).

Wprowadzana zmiana dotyczy otrzymywania przez BGK dopłat do oprocentowania kredytów udzielanych w celu zabezpieczenia inwestorów budujących mieszkania w ramach programu SBC, a tym samym najemców tworzonych przez nich mieszkań przed wzrostami obciążeń finansowych związanych ze spłatą preferencyjnego kredytu. Rozwiązanie to przełamać ma definiowane dziś wśród tych inwestorów obawy przed udźwignięciem finansowania inwestycji w warunkach wysokich stóp procentowych. Przez wprowadzenie do obowiązującego modelu finansowania programu SBC instrumentu dodatkowej dopłaty do oprocentowania, zwiększającej i stabilizującej preferencyjne warunki spłaty kredytu w okresie pierwszych pięciu lat (a więc okresie najtrudniejszym z punktu widzenia inwestora, kiedy realizuje on inwestycję, a nie ma jeszcze przychodów z najmu), zapewni się ww. podmiotom bezpieczne warunki finansowania inwestycji, przyczyniając się do wzrostu liczby tych inwestycji i zapewnienia lepszych warunków najmu najemcom tworzonych w ramach tych inwestycji lokali mieszkalnych.

Osiągnięty dzięki wprowadzanej dopłacie efekt zwiększenia liczby inwestycji jest istotny także z uwagi na powiązanie z instrumentem, jakim jest Konto Mieszkaniowe, którego zasady prowadzenia dają możliwości przeznaczenia środków pieniężnych na nim zgromadzonych na pokrycie wydatków obejmujących koszty wniesienia partycypacji lub wkładu mieszkaniowego.

Proponowane rozwiązanie oparte jest na poniższych zasadach:

- 1) dodatkowa dopłata do oprocentowania dla BGK będzie stosowana do 60 pierwszych miesięcznych rat spłaty kredytu udzielonego w programie SBC;
- 2) wsparciem objęty zostanie również okres karencji w spłacie kapitału albo kapitału i odsetek, jeśli są stosowane;

- 3) dopłatą do oprocentowania zostanie również objęta część kredytów udzielonych w programie SBC przed dniem wejścia w życie projektowanych rozwiązań: mając na uwadze uwarunkowania finansowania programu SBC dodatkową dopłatą zostaną objęte kredyty udzielone na podstawie umowy zawartej po dniu 15 czerwca 2022 r., tj. po opublikowaniu przez BGK oceny punktowej wniosków złożonych we wiosennej edycji programu. W przypadku kredytów już udzielonych okres stosowania dodatkowej dopłaty odpowiednio będzie wynosił 60 najbliższych rat spłaty, licząc od dnia zastosowania instrumentu wsparcia;
- 4) kwota dopłaty za dany miesiąc spłaty kredytu będzie równa różnicy między odsetkami naliczonymi według aktualnej preferencyjnej stopy procentowej a kwotą odsetek obliczoną według stopy procentowej równej 2%;
- 5) instrument dodatkowej dopłaty zostanie zaprojektowany w sposób zabezpieczający budżet państwa przed niekontrolowanym wzrostem wydatków budżetowych:
  - a) w przypadku, w którym kwartalna stopa WIBOR 3M będzie wyższa niż 9%, dodatkowa dopłata wyniesie maksymalnie 7 punktów procentowych (stopa procentowa będąca podstawą ustalenia wysokości odsetek spłacanych przez kredytobiorcę w tym okresie będzie ustalona na poziomie większym niż 2%),
  - b) sposób rozliczenia dopłaty będzie wykorzystywał już istniejący model stosowania dopłat do oprocentowania w programie SBC – rozliczenie dopłaty za cały okres jej stosowania będzie dla udzielanych kredytów następowało jednorazowo (spłata balonowa);
- 6) dodatkowa dopłata będzie sfinansowana ze środków zasilanego z budżetu państwa Funduszu Dopłat (tj. zgodnie z zasadami, jakie już obowiązują w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa);
- 7) uzyskanie dopłaty wykluczać będzie możliwość zawieszenia spłaty rat kredytu na podstawie art. 76 ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznościowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom (Dz. U. z 2023 r. poz. 414).

W **art. 22** wprowadzono zmiany do ustawy z dnia 8 maja 1997 r. o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne dotyczące rozwinięcia zmiany nazwy ustawy z dnia 1 października o rodzinnym kredycie mieszkaniowym o dodatkowy instrument, tj. bezpieczny kredyt 2%.

W **art. 23** proponuje się zmianę ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania. Zmiana ma na celu dostosowanie wysokości dopłaty do rosnących stawek czynszu w lokalach najmowanych w ramach zasobu powstałego w ramach programu „Mieszkanie+”. Dodawany art. 15a nakłada na inwestora obowiązek informowania właściwej gminy o każdorazowej podwyżce czynszu. Natomiast dodawany ust. 9a w art. 16 wprowadza obowiązek – podczas corocznej weryfikacji uprawnień do otrzymywania dopłat – zmiany decyzji o dopłatach w przypadku zmiany w ciągu od ostatniej weryfikacji stawki czynszu najmowanego lokalu. Zgodnie z projektowaną zmianą, w przypadku podwyższenia czynszu podwyższeniu ulegać będzie również proporcjonalnie kwota dopłaty, przy czym o nie więcej niż o wzrost cen towarów i usług ustalany na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

Modyfikacji ulegają również art. 30 ust. 1 i art. 32 ust. 1 w zakresie maksymalnych limitów wydatków budżetu państwa, do wysokości których może zostać zasilony Fundusz Dopłat z przeznaczeniem na sfinansowanie wypłaty dopłat oraz limitów kwalifikacji stosowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego wobec wniosków gmin o zawarcie umowy w sprawie stosowania dopłat. Limity zostały dostosowane do poziomu aktualnych i szacowanych wydatków w zakresie wypłaty dopłat. Obniżenie limitów wydatków z 2 mld zł do 500 mln zł podyktowane jest weryfikacją wydatków planowanych do zaangażowania na realizację ujętych w zmienianej ustawie instrumentów i przeniesieniem kierunku wydatkowania środków na wprowadzane w ramach niniejszej ustawy instrumenty oszczędnościowe i kredytowe.

**Art. 24** zawiera zmiany w ustawie z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym. Podstawowym celem zmian jest wprowadzenie przepisów określających zasady udzielania w formule nowego instrumentu kredytów mieszkaniowych z prawem dopłaty do rat, pod nazwą „bezpiecznych kredytów 2%”. Wprowadzane zmiany doprowadzą w efekcie do równoległego funkcjonowania dwóch odrębnych produktów kredytowych udzielanych ze wsparciem państwa, tj. obecnego, rodzinnego kredytu mieszkaniowego, z prawem do części spłaty w przypadku powiększenia gospodarstwa domowego oraz dodawanego ustawą bezpiecznego kredytu 2%, gdzie pomoc finansowa ukierunkowana jest na obniżenie rat. Kredytobiorca spełniający określone ustawą kryteria będzie mógł więc wybrać między jedną a drugą formułą wsparcia. Poszczególne zmiany dotyczą:

- w pkt 1 wprowadza się zmianę tytułu ustawy w sposób dostosowujący do jej nowego zakresu, tj. poszerzenia o regulacje dotyczące bezpiecznego kredytu 2%;

- w pkt 2 wprowadza się zmianę w systematyce ustawy, której przepisy dla celów porządkowych projektodawca proponuje uporządkować w rozdziałach. Kolejne zmiany służące temu uporządkowaniu wprowadzane są w pkt 8 i 14;
- w pkt 3 wprowadza się zmiany art. 1 zmienianej ustawy, służące uzupełnieniu przepisów o określenie nowego zakresu ustawy, tj. jej poszerzenie o regulacje dotyczące bezpiecznego kredytu 2%;
- w pkt 4 wprowadza się zmiany w art. 2 zmienianej ustawy, rozszerzając go o definicje pojęć dotyczących nowego instrumentu, jakim jest bezpieczny kredyt 2%. Zdefiniowane zostało samo pojęcie bezpiecznego kredytu 2% (lit. a) oraz stopy procentowej i systemu ewidencji dopłat (lit. c). Pojęcie systemu ewidencji dopłat zostanie szerzej opisane w dalszej części uzasadnienia, przy okazji omówienia przepisów, w których znajduje swoje zastosowanie. W ramach zmian wprowadzanych w art. 2 zmienianej ustawy, korekcie poddano także funkcjonujące już definicje rodzinnego kredytu mieszkaniowego (lit. b) i wkładu własnego kredytobiorcy (lit. d). Korekty te mają na celu zachowanie spójności tych pojęć z pozostałymi regulacjami wprowadzanymi w zmienianej ustawie;
- w pkt 5:
  - w lit. a poza zmianami rozszerzającymi stosowanie dotychczasowych przepisów dotyczących rodzinnych kredytów mieszkaniowych na wprowadzany instrument bezpiecznych kredytów 2% przesądza się, że zarówno rodzinny kredyt mieszkaniowy jak i bezpieczny kredyt 2% nie będą mogły być udzielane, jeżeli kredytobiorca będzie stroną umowy innego kredytu hipotecznego udzielonego w celu nabycia prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego lub spółdzielczego prawa dotyczącego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego lub jeżeli był stroną takiej umowy w okresie 3 lat poprzedzających złożenie wniosku o udzielenie rodzinnego kredytu mieszkaniowego lub bezpiecznego kredytu 2%. W zakresie rodzinnych kredytów mieszkaniowych rozwiązanie ma to wykluczyć możliwość korzystania z gwarancji w celach spekulacyjnych. W pierwszych miesiącach stosowania ustawy zidentyfikowano bowiem przypadki, w których jedna osoba zawierała kilka umów kredytowych na sfinansowanie zakupu lokalu mieszkalnego w ramach umów deweloperskich. Ponieważ zakup w tym trybie prowadzi do

nabycia formalnej własności dopiero w okresie kilku lat, osoby takie spełniały warunki do otrzymania kredytu z gwarancją. Jest to jednak działanie sprzeczne z celem ustawodawcy i w związku z tym proponuje się wyłączenie dalszej jego dostępności.

W zakresie wprowadzanego bezpiecznego kredytu 2%, wprowadzane ograniczenie ma zapobiec praktyce rozwiązywania zawartych przed dniem wejścia w życie ustawy umów kredytowych zawartych w celu sfinansowania zakupu lokalu mieszkalnego na zasadach umowy deweloperskiej celem ponownego zakupu mieszkania na atrakcyjniejszych warunkach bezpiecznego kredytu 2%. Biorąc pod uwagę limity wydatków budżetu państwa przewidziane na finansowanie wprowadzanego instrumentu, udzielane w jego ramach wsparcie musi w pierwszej kolejności zapewnić pomoc tym, którzy w wyniku obecnej sytuacji makroekonomicznej utracili zdolność kredytową. Osoby, które w okresie dwóch lat poprzedzających wejście w życie ustawy dysponowały dochodem na tyle wysokim, aby uzyskać kredyt hipoteczny i ewentualne skorzystanie przez nie z wprowadzanych rozwiązań powinno być dopuszczone jedynie po okresie karencji. Przewidzianym w projekcie wyjątkiem jest rozwiązanie umowy kredytowej w wyniku niedopełnienia obowiązków przez realizującą inwestycję dewelopera,

- w lit. b i g wprowadza się zmiany rozszerzające stosowanie dotychczasowych przepisów dotyczących rodzinnych kredytów mieszkaniowych na wprowadzany instrument bezpiecznych kredytów 2%,
- w lit. c dodaje się nowy art. 3 ust. 2a, zgodnie z którym udzielanie rodzinnych kredytów mieszkaniowych i bezpiecznych kredytów 2% będzie możliwe tylko w przypadku banków, które w swojej ofercie mieć będą prowadzenie kont i lokat. Ma to na celu zapewnienie spójnej i powszechnej dostępności obu instrumentów wprowadzanych w ramach programu „Pierwsze Mieszkanie”. Jednocześnie, mając na względzie czas potrzebny do wdrożenia obsługi systemu kont i lokat, w przepisie końcowym przewidziano, że przepis ten wejdzie w życie z dniem 1 marca 2024 r. Przepis nie będzie miał jednak zastosowania do banków hipotecznych w rozumieniu rozdziału III ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 110). Banki te z uwagi na specyficzną rolę, jaką odgrywają w systemie bankowym,



nie mają możliwości prowadzenia produktów oszczędnościowych. Intencją projektodawcy nie jest pozbawianie ich możliwości udzielania bezpiecznych kredytów 2%.

Ponadto dodaje się nowy art. 3 ust. 2b, zgodnie z którym bank udzielający rodzinnego kredytu mieszkaniowego i bezpiecznego kredytu 2% nie będzie mógł stosować wobec kredytobiorcy gorszych warunków w zakresie marży, oprocentowania i prowizji niż przy udzielaniu kredytu hipotecznego w ramach pozostałej oferty tego banku. Ma to zapobiec sytuacji, w której bank wykorzystywałby pomoc udzielaną kredytobiorcom do zwiększania swojego zysku,

- w lit. d wprowadzono zmianę dotyczącą wysokości wkładu własnego kredytobiorcy. Z dotychczasowych warunków, określonych w art. 3 ust. 3 pkt 1 zmienianej ustawy, jako wspólny dla rodzinnego kredytu mieszkaniowego i bezpiecznego kredytu 2% pozostanie tylko warunek co do maksymalnej kwoty tego wkładu. Warunki dotyczące procentowego udziału wkładu własnego pozostaną stosowane w zakresie rodzinnego kredytu mieszkaniowego, jednak zgodnie z nowym porządkiem ustawy przeniesione zostaną do rozdziału regulującego ten tylko instrument (pkt 9 dodający nowy pkt 5 w art. 5 ust. 1),
- w lit. f wprowadza się zmianę, zgodnie z którą rodzinny kredyt mieszkaniowy i bezpieczny kredyt mieszkaniowy będą mogły być udzielone z wkładem własnym wyższym niż 200 000 zł, jeżeli wkład ten stanowią środki wypłacone wraz z premią mieszkaniową z konta albo lokaty. Stanowi to dodatkową preferencję dla osób oszczędzających w tym systemie i gwarantuje, że zaoszczędzone przez nich środki będą mogły być wykorzystane na zakup nieruchomości,
- w lit. h przesądzono, że bezpieczny kredyt 2% udzielany będzie do końca roku 2027. Wprowadzany instrument odpowiada na problemy rynku mieszkaniowego i rynku finansowania mieszkalnictwa związane z gwałtownym pogorszeniem uwarunkowań makroekonomicznych związanych z wojną w Ukrainie (wysokie oprocentowanie i spadek zdolności kredytowej). Pełni zatem z założenia ograniczoną w czasie rolę wsparcia promującego docelowy standard udzielania przez banki komercyjnych kredytów mieszkaniowych przede

wszystkim jako kredytów o stałej lub okresowo stałej stopie procentowej. Proponowany okres 4 lat prowadzenia akcji kredytowej koresponduje również z pierwszym rokiem wypłat oszczędności finansujących wkład własny z kont i lokat (2027 r. jako pierwszy rok pozwalający po upływie 3 lat kalendarzowych wypłacić w ramach tego instrumentu powiększone o premię mieszkaniową środki;

– w pkt 6:

- w lit. a proponuje się uzupełnienie brzmienia dotychczasowego art. 4 ust. 1 zmienianej ustawy, w sposób wyrażający intencję projektodawcy, zgodnie z którą zarówno rodzinny kredyt mieszkaniowy jak i bezpieczny kredyt 2% udzielane są w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych kredytobiorcy. Intencja ta leżała od początku u podstaw tworzenia ustawy, jednak w dotychczasowym brzmieniu od strony legislacyjnej nie znajdowało potrzeby jej wyrażanie w formie przepisu. Konieczność ta pojawi się dopiero obecnie, w związku z wprowadzaniem art. 9b ust. 11 pkt 2 i pkt 3 lit. f zmienianej ustawy (pkt 14), na podstawie których kredytobiorca bezpiecznego kredytu 2%, niewykorzystujący nabytej nieruchomości do prowadzenia w niej gospodarstwa domowego, będzie pozbawiany dopłat do rat tego kredytu,
- w lit. b wprowadza się w art. 4 zmienianej ustawy nowy ust. 1a, którego celem jest wyłączenie możliwości nabywania nieruchomości wbrew intencji przepisu o maksymalnej wysokości wkładu własnego. Zgodnie z tą regulacją nie będzie możliwości nabycia części nieruchomości z własnych środków wyższych niż 200 000 zł i zaciągnięcie kredytu tylko na zakup pozostałej części. Brak takiej regulacji daje możliwość zakupu z wykorzystaniem obu wprowadzanych instrumentów np. tylko części udziałów w nieruchomości i nabycia pozostałej części ze środków własnych, co prowadziłoby *de facto* do obejścia przepisu o maksymalnym wkładzie własnym. Wprowadzana regulacja nie wymaga uregulowania sytuacji osób, którym już udzielono rodzinnego kredytu mieszkaniowego, albowiem ma zastosowanie jedynie na etapie rozpatrywania wniosku o kredyt. Do rodzinnych kredytów mieszkaniowych udzielonych przed dniem wejścia w życie tego przepisu nie będzie on więc miał zastosowania,
- w lit. c wprowadza się zmiany porządkujące zmienianą ustawę zgodnie z nową systematyką. Uchylany art. 4 ust. 2 zostanie dodany w przepisach odnoszących

się do rodzinnego kredytu mieszkaniowego (pkt 9 dodający pkt 4 w art. 5 ust. 1 zmienianej ustawy) i będzie mieć zastosowanie tylko do tego instrumentu. Uchylany art. 4 ust. 3 zostanie natomiast dodany jako art. 9f zmienianej ustawy (pkt 14);

- w pkt 7 wprowadza się zmiany dostosowujące kolejność przepisów do nowej systematyki zmienianej ustawy. Dodawany art. 4a stanowi bowiem odwzorowanie dotychczasowego art. 6 zmienianej ustawy (uchylanego w pkt 10). Został jedynie uzupełniony o zmiany pozwalające na jego stosowanie również do bezpiecznego kredytu 2%;
- w pkt 8 wprowadza się zmianę porządkową, będącą konsekwencją rozwiązania opisanego w kontekście pkt 2;
- w pkt 9:
  - w lit. a dodaje się pkt 4 i 5 w art. 5 ust. 1 zmienianej ustawy, będące odwzorowaniem przepisów uchylanych w pkt 5 lit. d i pkt 6 lit. c. Zmiana usytuowania przepisów związana jest z tym, że mają się one odnosić wyłącznie do rodzinnego kredytu mieszkaniowego, i z tego względu nie mogły pozostawać częścią przepisów ogólnych,
  - w lit. b określa się nowe przypadki, w których udzielenie rodzinnego kredytu mieszkaniowego będzie możliwe pomimo literalnej niezgodności z ogólnymi warunkami ustawy, pozwalającymi udzielać takich kredytów jedynie osobom nieposiadającym praw do lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego. W pierwszym z nich (dodawany art. 5 ust. 2b pkt 1 i ust. 2c pkt 1 zmienianej ustawy) proponuje się, aby kredytobiorcy posiadający jedynie częściowy, nie wyższy niż 50% udział w prawie własności albo spółdzielczym prawie dotyczącym nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego mogli uzyskać rodzinny kredyt mieszkaniowy, jeżeli udział ten odziedziczyli oraz nie zamieszkują w tym lokalu albo domu od co najmniej 12 miesięcy. Przypadki takie projektodawca uznaje za niewystarczające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Uzyskane w drodze dziedziczenia częściowe prawo do nieruchomości może być bowiem w praktyce niezbywalne, a udział w nim innych osób (często zamieszkujących w tym lokalu albo domu) może nie pozwalać na zaspokojenie w oparciu o ten lokal czy dom własnych potrzeb mieszkaniowych kredytobiorcy. Jednocześnie przyjęto, że warunek nie

będzie spełniony, jeżeli pozostali członkowie gospodarstwa domowego kredytobiorcy posiadają udziały w prawie własności albo spółdzielczym prawie dotyczącym innego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, chyba że dotyczą one tej samej nieruchomości, a łączny posiadany przez nich udział nie przekracza 50%. Przyjęto, że posiadanie udziałów w prawach dotyczących więcej niż jednej nieruchomości stawia już gospodarstwo domowe w na tyle dobrej sytuacji, że dodatkowe wsparcie nie jest uzasadnione.

Drugim z warunków (dodawany art. 5 ust. 2b pkt 2 i ust. 2c pkt 2 zmienianej ustawy) jest sytuacja, w której posiadane prawo dotyczy lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego wyłączzonego z użytkowania na podstawie decyzji organu nadzoru budowlanego, o której mowa w art. 68 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, wydanej w związku z katastrofą budowlaną, skutkami powodzi, wiatru, osunięcia ziemi lub innego działania żywiołu lub co najmniej 12 miesięcy przed dniem złożenia wniosku o udzielenie rodzinnego kredytu mieszkaniowego.

Nieruchomość taka nie może być bowiem uznana za nadającą się do zapewnienia potrzeb mieszkaniowych gospodarstwa domowego i w związku z tym proponuje się, aby i w tym przypadku skorzystanie z rodzinnego kredytu mieszkaniowego było możliwe.

Dodatkowo, w dodawanym art. 5 ust. 2d dodaje się regulację spójną z art. 3 ust. 3a, z tym że odnoszącą się do procentowego udziału wkładu własnego kredytobiorcy w wydatkach ponoszonych na nabycie prawa własności albo spółdzielczego prawa dotyczącego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego. Ponieważ regulacja ta znajduje swoje zastosowanie tylko w przypadku rodzinnych kredytów mieszkaniowych, musiała zostać wyłączona z dotychczasowego brzmienia art. 3 ust. 3a i umieszczona wśród przepisów dedykowanych rodzinnym kredytom mieszkaniowym,

- lit. c stanowi konsekwencję zmian w wprowadzanych w lit. b i służy uzupełnieniu informacji składanej przez kredytobiorcę w banku kredytującym wraz z wnioskiem o kredyt;
- w pkt 10 uchyla się art. 6, co zostało już wyjaśnione przy uzasadnieniu pkt 7;
- pkt 11 stanowi korektę odesłań dokonywaną w związku z uchyceniem art. 6 i dodaniem art. 4a;

- pkt 12 stanowi korektę odesłań (lit. a) dokonywaną w związku z uchycieniem art. 6 i dodaniem art. 4a zmienianej ustawy oraz na nowo reguluje tryb dochodzenia zwrotów spłat rodzinnych (lit. b oraz c). Dotychczasowe odesłanie do art. 34ca ust. 2–4 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, z późn. zm.) w tym zakresie nie stanowi zmiany merytorycznej (dotychczasowe zasady nie ulegają zmianie) i przepis uzasadniony jest głównie tym, że zgodnie z obowiązującymi od dnia 1 marca 2023 r. przepisami rodzinne kredyty mieszkaniowe mogą już być udzielane bez gwarancji, zatem zasadne stało się zaproponowanie regulacji dedykowanej *stricte* tym kredytom;
- w pkt 13 oznacza się dotychczasową treść art. 9 jako ust. 1 i dodaje się ust. 2–4, które upoważniają bank kredytujący do kontrolowania prawdziwości oświadczeń oraz warunków korzystania ze spłat rodzinnych w okresie 5 lat od ich złożenia lub udzielenia;
- w pkt 14 wprowadza się w zmienianej ustawie dwa nowe rozdziały, z których pierwszy (rozdział 3) dotyczyć będzie bezpiecznego kredytu 2%, a drugi (rozdział 4) zawierać będzie odnoszące się zarówno do rodzinnego kredytu mieszkaniowego jak i bezpiecznego kredytu 2% upoważnienia Rady Ministrów, do wprowadzania w drodze aktów wykonawczych korekt poszczególnych parametrów i limitów dotyczących tych instrumentów.

Zgodnie z dodawanym **rozdziałem 3** zmienianej ustawy:

- bezpieczny kredyt 2% będzie mógł zostać udzielony, jeżeli kredytobiorca oraz osoba prowadząca z nim gospodarstwo domowe nie posiadają i nie posiadały prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego oraz nie przysługuje im i nie przysługiwało spółdzielcze prawo dotyczące lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego (art. 9a ust. 1 pkt 1 zmienianej ustawy). Warunek wcześniejszego nieposiadania lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego oraz wcześniejszego nieposiadania spółdzielczego prawa dotyczącego takiego domu albo lokalu nie będzie się odnosił do osoby prowadzącej gospodarstwo domowe z kredytobiorcą, która nie jest stroną kredytu i prawo to zbyła przed rozpoczęciem wspólnego prowadzenia gospodarstwa domowego z kredytobiorcą (sposób ustalania początku tego okresu określa dodawany art. 9a ust. 2 zmienianej ustawy). Ma to na celu niepozbawienie kredytobiorcy możliwości skorzystania z wprowadzanego instrumentu w przypadku,

gdy nie miał on możliwości skorzystania z nieruchomości należącej wcześniej do osoby, z którą prowadzi gospodarstwo domowe.

Drugim z warunków udzielenia bezpiecznego kredytu 2% jest nieukończenie przez kredytobiorcę 45 lat (art. 9a ust. 1 pkt 2 zmienianej ustawy). Podobnie jak w przypadku kont i lokat (art. 3 pkt 4 projektowanej ustawy), wprowadzenie górnej granicy wieku pośrednio definiuje grupę beneficjentów wprowadzanego instrumentu, albowiem zgodnie z intencją projektodawcy kierowane w ramach niego środki budżetu państwa wspierać mają rozwój osobisty, rodzinny i zawodowy w pierwszej jego fazie, po usamodzielnieniu się oszczędzającego;

- w dodawanym art. 9a ust. 3 i w ust. 4 zmienianej ustawy przewidziano przypadki, w których udzielenie bezpiecznego kredytu 2% będzie możliwe pomimo literalnej niezgodności z ogólnymi warunkami ustawy, pozwalającymi udzielać takich kredytów jedynie osobom, które nie posiadają i nie posiadały praw do lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego. Wyjątki te są tożsame z rozwiązaniami wprowadzonymi w stosunku do rodzinnych kredytów mieszkaniowych (art. 24 pkt 9 lit. b projektowanej ustawy) i w ten sam sposób uzasadnione;
- w dodawanym art. 9a ust. 5 zmienianej ustawy przesądzono, że opisany wyżej warunek nieukończenia 45 lat będzie uznawany za spełniony, jeżeli spełni go co najmniej jeden z kredytobiorców będących małżeństwem lub wychowujących co najmniej jedno wspólne dziecko. Rozwiązanie służy wykluczeniu sytuacji, w której osoba spełniająca pozostałe warunki do udzielenia kredytu byłaby *de facto* pozbawiona możliwości jego uzyskania ze względu na wiek małżonka albo drugiego rodzica jej dziecka;
- zgodnie z dodawanym art. 9a ust. 6 zmienianej ustawy kwota bezpiecznego kredytu 2% nie będzie mogła przekroczyć 500 tys. zł albo 600 tys. zł, w przypadku gdy kredytobiorca prowadzi gospodarstwo wspólnie z małżonkiem lub gdy w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy wchodzi co najmniej jedno dziecko;
- zgodnie z dodawanym art. 9a ust. 7 zmienianej ustawy roczne oprocentowanie bezpiecznego kredytu 2% będzie stałe i ustalane raz na 60 miesięcy. Ustalona na poziomie 2% wysokość podstawowej stopy procentowej służącej do obliczenia dopłaty będzie poziomem konkurencyjnym wobec kredytów oferowanych na rynku i pozostanie konkurencyjna w dającym się przewidzieć horyzoncie czasowym (przyjęty parametr będzie oznaczał w okresie spłaty kredytu praktycznie powrót do warunków udzielania

kredytów hipotecznych zbliżonych do okresu sprzed pandemii, kiedy WIBOR 3M kształtował się na stabilnym poziomie 2–3%);

- w dodawanym art. 9a ust. 8 zmienianej ustawy przesądzono, że w okresie objętym dopłatami spłata części kapitałowej bezpiecznego kredytu 2% następować będzie w częściach równych (w formule stałych rat kapitałowych). Rozwiązanie to po 10 latach znacząco obniży wysokość pozostającego do spłaty kapitału kredytu w stosunku do kwoty kapitału, jaka pozostawałaby do spłaty po 10 latach w przypadku, gdyby kredyt był spłacany w formule stałych rat kapitałowo-odsetkowych (annuitet). Ponadto w okresie uzyskiwania dopłaty do rat będzie powodowało, że wysokość obciążeń budżetu domowego kredytobiorcy związanych ze spłatą kredytu będzie utrzymywała się na poziomie znacząco niższym niż wysokość raty annuitetowej dla takiego samego kredytu bez dopłaty;
- zgodnie z dodawanym art. 9a ust. 9 zmienianej ustawy po wygaśnięciu dopłat do rat spłata bezpiecznego kredytu 2% następować będzie w formie stałych rat kapitałowo-odsetkowych, chyba że kredytobiorca złoży wniosek o utrzymanie dotychczasowego sposobu spłaty. To rozwiązanie, w połączeniu z opisanym wyżej wymogiem stosowania stałych rat kapitałowych w okresie stosowania dopłat do rat, stanowi kluczowe dla definicji całego instrumentu zabezpieczenie przed wzrostem wysokości raty po okresie stosowania dopłat. Z przeprowadzonych przez projektodawcę symulacji wynika bowiem, że przy takim mechanizmie wysokość pierwszej raty po dopłacie nie powinna znacząco odbiegać od wysokości pierwszej raty z dopłatą. Nieznaczne odchylenia w jedną albo drugą stronę uzależnione będą jedynie od długości okresu kredytowania oraz kształtowania się stóp procentowych, po okresie stosowania dopłat. Przyjmując jednak, że zgodnie z prognozami, wysokość tych stóp w następnych latach nie będzie znacząco rosła, a raczej sukcesywnie spadać, wprowadzane warunki powinny pozwalać na określenie zdolności kredytowej kredytobiorcy bez uwzględniania ryzyka wzrostu raty po okresie stosowania dopłat, a więc do wysokości pierwszej raty kredytu, obniżonej o dopłatę;
- w dodawanym art. 9a ust. 10 zmienianej ustawy przewidziano obowiązek składania przez kredytobiorcę oświadczeń o spełnianiu warunków do udzielania dopłat. Będą one składane trzy razy. Pierwszy – przy zawieraniu umowy kredytu, drugi – po okresie 5 lat, kiedy zmianie ulegać będzie wysokość stałej stopy oprocentowania bezpiecznego kredytu 2%, i trzeci, kiedy po zakończeniu stosowania dopłat, przy ustalaniu nowej

stopy oprocentowania kredytobiorca poświadczal będzie, że w okresie ich stosowania nie naruszył warunków ustawy;

- w dodawanym art. 9a ust. 11 zmienianej ustawy przewidziano okresową zmianę stopy oprocentowania kredytu w wyniku przejściowego wzrostu marży (spowodowanego naruszeniem przez kredytobiorcę warunków umowy kredytowej);
- zgodnie z dodawanym art. 9b ust. 1 zmienianej ustawy dopłaty do rat obejmą 120 pierwszych miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych bezpiecznego kredytu 2% (spłacanych zgodnie z harmonogramem), tj. będą przysługiwać przez okres 10 lat. Objętą dopłatą ratę obniża się będzie o kwotę tej dopłaty. Wysokość dopłaty obliczana będzie zgodnie z wzorem (art. 9b ust. 2 zmienianej ustawy). Dopłata będzie stanowiła różnicę między średnim oprocentowaniem nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych o okresowo stałej stopie procentowej (stopa stała w okresie 5 lat), skorygowanym o współczynnik odzwierciedlający składnik marży banku (w projekcie założono 0,9 średniego oprocentowania), a oprocentowaniem kredytu wynoszącym 2% (oprocentowanie podstawowe). Należy tu wyjaśnić, że założeniem projektodawcy było, aby dopłata do rat nie pokrywała marży banków, ale też pozostawienie bankom przestrzeni do konkurencji. Wprowadzane rozwiązanie korygujące współczynnikiem 0,9 wysokość stopy procentowej odzwierciedla bowiem średnią rynkową wysokość marży w oderwaniu od konkretnej oferty banku kredytującego;
- w ust. 3 projektodawca uwzględnił także przypadek, gdy rata odsetkowa jest wyższa od prognozowanej wysokości pierwszej (pomniejszonej o dopłatę) raty kapitałowo-odsetkowej w momencie karencji w spłacie kapitału bezpiecznego kredytu 2% poprzedzającym spłatę pierwszej raty kapitałowo-odsetkowej. Wówczas na wniosek kredytobiorcy bank obejmuje te raty odsetkowe dopłatą w wysokości stanowiącej różnicę między wysokością raty odsetkowej a prognozowaną wysokością pierwszej pomniejszonej o dopłatę raty kapitałowo-odsetkowej. Rat odsetkowych objętych dopłatą nie wlicza się do liczby rat, z tym że wysokość dopłaty do rat kapitałowo-odsetkowych, obliczoną zgodnie z art. 9b ust. 2, pomniejsza się o kwotę stanowiącą iloraz łącznej kwoty dopłat do rat odsetkowych i liczby 120.  
Zgodnie z art. 9b ust. 4 zmienianej ustawy średni poziom oprocentowania udzielanych kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej będzie ustalany kwartalnie w oparciu o dane dostarczane przez banki przystępujące do programu. BGK będzie zobowiązany do ogłoszenia na swojej stronie internetowej (w formie komunikatu)



informacji o współczynniku średniej kwartalnej stopy procentowej w terminie 45 dni po upływie każdego kwartału w roku. W przypadku gdy ustalona na podstawie informacji banków wysokość średniego oprocentowania w danym kwartale nowych kredytów na zakup nieruchomości mieszkaniowych w sektorze gospodarstw domowych jest wyższa niż 10%, BGK nie będzie publikował komunikatu wraz z przyczyną jego nieogłoszenia (art. 9b ust. 5 i 6), a obowiązywać będzie poprzednio ogłoszony wskaźnik. Rozwiązanie takie stanowi mechanizm zabezpieczający budżet państwa przed nadmiernym, niekontrolowanym obciążeniem. Jeżeli wysokość średniego oprocentowania nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych o okresowo stałej stopie procentowej byłaby wyższa niż 10%, tj. wskaźnik służący naliczeniu dopłaty będzie wynosił 9% (0,9 parametru rynkowego), dopłata do raty będzie ograniczona do kwoty odpowiadającej części odsetkowej raty obliczonej zgodnie z oprocentowaniem kredytu wynoszącym maksymalnie 7%;

- w dodawanym art. 9b ust. 7 i 8 zmienianej ustawy uregulowano procedurę służącą monitorowaniu wydatków Rządowego Funduszu Mieszkaniowego związanych z wypłatami dopłat do rat bezpiecznego kredytu 2%. Monitorowanie odbywać się będzie za pomocą systemu elektronicznego, do którego dostęp zapewni bankom kredytującym BGK. Po otrzymaniu wniosku o bezpieczny kredyt 2% bank kredytujący będzie wprowadzał do niego prognozowane zgodnie z wnioskiem kredytobiorcy i aktualnym wskaźnikiem kwartalnej stopy procentowej kwoty dopłat do rat, jakie w związku z tym kredytem przysługiwałyby kredytobiorcy (ust. 7). Następnie, po rozpatrzeniu wniosku o bezpieczny kredyt 2% bank kredytujący będzie dokonywał aktualizacji tych kwot, w przypadku gdy ostateczna umowa kredytowa będzie odbiegać od warunków wynikających z wniosku;
- w dodawanym art. 9b ust. 9–11 uregulowano sposób rozliczania się banków prowadzących konta i lokaty z BGK w zakresie udzielania dopłat do rat. Przyjęto kwartalne okresy rozliczeniowe, co z jednej strony zapewni bieżące i płynne przekazywanie środków, a z drugiej nie generuje przesadnych kosztów obsługi. Zgodnie z proponowanymi rozwiązaniami bank kredytujący przesyłać będzie zestawienie należnych dopłat do zapłaconych przez kredytobiorców rat i na tej podstawie, w terminie 30 dni, otrzymywać będzie kwoty należnych dopłat. Źródłem finansowania dopłat do rat będzie istniejący już w BGK Rządowy Fundusz

Mieszkaniowy, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym;

- w dodawanym art. 9b ust. 12–17 zmienianej ustawy wskazuje się przypadki konieczności wygaśnięcia dopłat oraz zwrotu uzyskanego wsparcia uzyskanego po dniu wystąpienia tych przypadków, wraz z terminem zwrotu środków. Zdarzenia dotyczą:
- prawomocnego skazania za przestępstwo określone w art. 297 § 1 lub 2 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (środkowi beneficjent będzie musiał zwrócić w terminie 45 dni od dnia uprawomocnienia się wyroku),
  - niewykorzystywania nabytego lokalu albo domu jednorodzinnego w celu zaspokajania własnych potrzeb mieszkaniowych,
  - zbycia, zmiany przeznaczenia lub wynajmu mieszkania lokalu albo domu jednorodzinnego bezpiecznym kredytem mieszkaniowym,
  - nabycia innego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego,
  - ogłoszenia upadłości względem kredytobiorcy,
  - wygaśnięcia umowy względem młodszego z kredytobiorców, jeżeli przy zawieraniu umowy tego kredytu jako jedyny spełniał warunek nieukończenia 45 lat (z wyjątkiem, gdy wygaśnięcie umowy nastąpiło w wyniku śmierci),
  - nadpłaty kredytu w okresie 3 lat od dnia jego udzielenia, w sposób sugerujący chęć ominięcia przepisów regulujących wysokość gwarancji i wkładu własnego,
  - zmiany oprocentowania na zmienne zgodnie z wnioskiem kredytobiorcy,
  - udostępnienia do zamieszkiwania lub wspólnego prowadzenia gospodarstwa domowego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego osobie, która prowadziła z kredytobiorcą to gospodarstwo przez okres 12 miesięcy od udzielenia bezpiecznego kredytu 2%, co prowadziło do niespełnienia warunku nieposiadania prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego (w tym spółdzielczego prawa dotyczącego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego).

Okolicznością wyłączającą wstrzymanie dopłat w związku z niewykorzystywaniem nabytej nieruchomości do celów mieszkaniowych będzie prowadzenie gospodarstwa domowego w lokalu mieszkalnym albo domu jednorodzinnym, do którego prawo

posiada małżonek kredytobiorcy i które nabył przed dniem zawarcia małżeństwa z kredytobiorcą lub które odziedziczył. Projektodawca chce w ten sposób usunąć barierę, jaką dla zawarcia małżeństwa mogłaby rozpatrywać osoba, która jako singiel uzyskała bezpieczny kredyt 2% i planuje zamieszkanie wspólnie z przyszłym małżonkiem w posiadany przez tego małżonka lokalu mieszkalnym albo domu jednorodzinnym.

O wystąpieniu zdarzenia skutkującego wygaśnięciem dopłat kredytobiorca jest zobowiązany poinformować bank kredytujący, z którym zawarł umowę kredytową (z wyjątkiem tych, w przypadku których bank sam posiadać będzie wiedzę o przyczynie wygaśnięcia – tj. rozwiązanie umowy z jednym z kredytobiorców oraz przedterminowa spłata). Niedopełnienie obowiązku powodować będzie bowiem, że dopłaty byłyby dalej stosowane w sposób nieuprawniony. Jeśli tak się stanie, a bank uzyska o tym informację w okresie późniejszym, kwoty wypłaconych dopłat będą podlegały zwrotowi wraz z odsetkami. Zwrot dokonywany będzie poprzez rachunek banku kredytującego, który następnie będzie przekazywał uzyskane kwoty do BGK, wraz z informacją dotyczącą przyczyny i zakresu zwrotu;

- w dodawanym art. 9c zmienianej ustawy przewidziano możliwość wznowienia dopłat do rat bezpiecznego kredytu 2%, w przypadku gdy ich wygaśnięcie nastąpiło w związku z zaprzestaniem prowadzenia gospodarstwa domowego w lokalu mieszkalnym albo domu jednorodzinnym nabytym lub wybudowanym z wykorzystaniem bezpiecznego kredytu 2% albo w związku z wynajęciem takiego lokalu;
- w dodawanym art. 9d zmienianej ustawy, w celu wzmocnienia wpływu proponowanych rozwiązań na poprawę zdolności kredytowej gospodarstw domowych, przewiduje się szczególne rozwiązania pozwalające zachować niższą wysokość obciążeń kredytowych również po okresie stosowania dopłat, zabezpieczając dodatkowo kredytobiorców o relatywnie niższych dochodach przed skokowym wzrostem raty kredytu po zakończeniu okresu stosowania wsparcia. Po uzyskaniu dopłaty do pełnej liczby rat bank kredytujący na wniosek kredytobiorcy, który w miesiącu uzyskania ostatniej dopłaty nie ma ukończonych 50 lat, będzie zobowiązany do wydłużenia okresu spłaty bezpiecznego kredytu 2%, jeżeli pierwsza rata bez dopłaty będzie wyższa niż pierwsza rata z dopłatą. Wydłużenie okresu kredytu zgodnie z tym przepisem będzie mogło wynieść nie więcej niż 5 lat;

- w dodawanym art. 9e zmienianej ustawy przesądzono, że oświadczenia składane przez kredytobiorców na potrzeby weryfikacji spełniania przez nich warunków do stosowania dopłat składane będą pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń. W czasie trwania dopłat kredytobiorca składać będzie je trzykrotnie (zgodnie z dodawanymi art. 9a ust. 10, art. 9b ust. 18) – podpisując umowę, zmieniając ją po 5 latach i po zakończeniu okresu stosowania dopłat, kiedy będzie niejako potwierdzał, że nie złamał warunków ustawy i nie musi dokonać zwrotu uzyskanych dopłat. Ust. 2 dodawanego art. 9e wprowadza możliwość dokonywania przez bank kredytujący kontroli prawdziwości składanych oświadczeń w okresie 5 lat od dnia ich złożenia oraz otrzymywania dopłat, w okresie ich stosowania. Sposób takiej kontroli określi umowa kredytowa (ust. 3). O stwierdzonych naruszeniach banki będą informować BGK, który na podstawie dodawanego art. 9b ust. 19 zmienianej ustawy, analogicznie jak przy zwrotach z tytułu spłat rodzinnych, umocowany został jako właściwy do dochodzenia zwrotów, z możliwością dalszego powierzenia tego zadania bankom kredytującym.

Zgodnie z dodawanym **rozdziałem 4** zmienianej ustawy:

- w dodawanym art. 9f zmienianej ustawy wprowadza się upoważnienie dla Rady Ministrów pozwalające podnieść, w drodze rozporządzenia, wynikające z ustawy parametry kwotowe dotyczące limitów wkładu własnego i kwot objętych gwarancją. Możliwość taka byłaby uzależniona od wyników analiz wpływu programu na bieżące ceny transakcyjne i ofertowe na rynku nieruchomości mieszkaniowych, zmianę poziomu kosztów budowy mieszkań oraz związaną z tym dostępność mieszkań na rynku korespondującą z wprowadzanymi instrumentami;
- dodawany art. 9g zmienianej ustawy stanowi odzwierciedlenie uchylanego (w pkt 6 lit. c) art. 4 ust. 3 zmienianej ustawy w wyniku konieczności zmiany umiejscowienia tej normy zgodnie z nową systematyką ustawy.
- w pkt 15 wprowadza się zmianę porządkową będącą konsekwencją rozwiązania opisanego w kontekście pkt 2;
- w pkt 16:
  - w lit. a wprowadza się zmiany uzupełniające przepis o umowy związane z bezpiecznymi kredytami 2%,

- w lit. b wprowadza się zmianę będącą konsekwencją przeniesienia dotychczasowej regulacji art. 6 do dodawanego art. 4a (pkt 7 i 10), dodaje się również pkt 8a, mówiący o zakresie kontroli oraz wytycznych dotyczących jej przeprowadzania,
  - w lit. c dodaje się przepis regulujący zakres umowy zawieranej przez bank kredytujący z BGK w zakresie bezpiecznego kredytu 2%. Proponowany zakres odpowiada co do zasady zakresowi umowy zawieranej przy rodzinnych kredytach mieszkaniowych na podstawie art. 10 ust. 2 zmienianej ustawy,
  - w lit. d wprowadza się rozszerzenie obowiązku BGK dotyczącego publikacji na stronie internetowej wykazu banków kredytujących o banki uprawnione do udzielania bezpiecznego kredytu 2%;
- w pkt 17 proponuje się rozszerzyć dotychczasowy zakres zadań, których koszt realizacji pokrywany jest ze środków Rządowego Funduszu Mieszkaniowego. Celem projektodawcy jest, aby fundusz ten docelowo służył realizacji wszystkich zadań BGK związanych z indywidualnym wsparciem osób fizycznych w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Wprowadzane zmiany dotyczą zatem przypisania Rządowemu Funduszowi Mieszkaniowemu wydatków (lit. a) i wpływów (lit. b) związanych z kontami i lokatami oraz dopłatami do rat bezpiecznego kredytu 2%;
  - w pkt 18, 19 i 21 wprowadza się zmiany porządkowe będące konsekwencją rozwiązania opisanego w kontekście pkt 2;
  - w pkt 20 wprowadza się zmianę mającą na celu dostosowanie brzmienia przepisów art. 16 zmienianej ustawy do zaproponowanej w pkt 17 nowej redakcji art. 11. Ponieważ dotychczasowe zadania wynikające ze zmienianej ustawy poszerza się o nowy komponent, do którego dedykowana jest osobna reguła wydatkowa, konieczne jest doprecyzowanie przepisu art. 16 zmienianej ustawy w taki sposób, aby nie pozostawało wątpliwości, że określone w niej limity odnoszą się wyłącznie do dotychczasowych zadań, tj. rodzinnych kredytów mieszkaniowych.

**Rozdział 7** projektu ustawy dotyczy przepisów przejściowego, dostosowujących oraz przepisu końcowego.

W **art. 25** projektowanej ustawy zawarto rozstrzygnięcie, zgodnie z którym kwartalne informacje, jakie banki prowadzące konta przekazują BGK, za trzeci kwartał 2023 r., banki te

przekazywać będą łącznie z zestawieniem za czwarty kwartał tego roku. Da to więcej czasu na wdrożenie instrumentu.

W **art. 26** projektowanej ustawy zawarto rozstrzygnięcie, zgodnie z którym kwartalne zestawienie kwot, jakie BGK wypłaca bankowi kredytującemu z tytułu dopłat do rodzinnych kredytów mieszkaniowych, za trzeci kwartał 2023 r., banki te przekazywać będą łącznie z zestawieniem za czwarty kwartał tego roku. Rozwiązanie to wynika z prognozy projektodawcy, zgodnie z którą, mimo możliwości udzielania bezpiecznych kredytów 2% od dnia 1 lipca 2023 r., w praktyce (biorąc pod uwagę okres rozpatrywania wniosków kredytowych przez banki oraz czas, jaki często upływa między podpisaniem umowy kredytu a rozpoczęciem jego spłaty) pierwsze kwoty należności pojawiać się będą dopiero z tytułu dopłat do rat spłacanych w czwartym kwartale 2023 r. Połączenie zatem obowiązków sprawozdawczych z trzeciego i czwartego kwartału 2023 r. oraz związane z tym wypłacenie należności przez BGK za oba te okresy łącznie z początkiem 2024 r. nie powinno mieć znaczącego wpływu na samo finansowanie produktu, a zaoszczędzi BGK i bankom kredytującym zadań w pierwszym okresie działania instrumentu, który w tym czasie wymagać będzie przeprowadzenia innych czynności wdrożeniowych.

W **art. 27** projektowanej ustawy określono pierwszy wskaźnik kwartalnej stopy procentowej, który będzie podstawą do obliczania dopłat do rat bezpiecznego kredytu 2%. Będzie on obowiązywał jedynie do czasu ogłoszenia pierwszego komunikatu przez BGK zgodnie z art. 9b ust. 5 ustawy zmienianej w art. 24. Zapewni to nie tylko możliwość udzielania tych kredytów od pierwszych dni po dniu wejścia w życie ustawy, ale pozwoli też wyliczyć prognozowaną wysokość dopłaty już w okresie jej *vacatio legis*.

W **art. 28** projektowanej ustawy wskazano że koszty zadań wynikających z projektu w roku 2023 pokrywane będą mogły być ze środków rezerwy celowej.

**Art. 29** zobowiązuje ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa do przedstawienia sprawozdania z działania wprowadzanego ustawą instrumentu oszczędnościowego, bezpiecznego kredytu 2% oraz rodzinnego kredytu mieszkaniowego. Terminy ustalone zostały tak, aby obejmować okres pozwalający na dokonanie miarodajnej ewaluacji. W odniesieniu do instrumentu oszczędnościowego przewidziano dodatkowo, że ewaluacja będzie powtarzana co trzy lata.

**Art. 30** reguluje sposób stosowania przepisów ustawy zmienianej w art. 21, do kredytów udzielanych w ramach programu SBC, o których udzielenie wnioski złożono przed dniem

wejścia w życie ustawy. W ust. 2 przesądzono, że wprowadzane dopłaty będą mogły objąć nie tylko nowe kredyty, ale i kredyty udzielone na podstawie umów zawartych po dniu 15 czerwca 2022 r., czyli po dniu ogłoszenia kwalifikacji do wiosennej edycji programu w roku 2022. Projektodawca wziął tu pod uwagę, że w przypadku kredytów udzielonych po tym dniu ich kredytobiorcy nie mieli już realnej możliwości pełnego skorzystania z wprowadzonej w art. 76 ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznościowym dla przedsiębiorstw gospodarczych i pomocy kredytobiorcom możliwości zawieszenia spłat rat kredytów. W tym kontekście brak możliwości stosowania dopłat do takich kredytów stawiałby tych kredytobiorców w stosunkowo najgorszej sytuacji ze wszystkich uczestników programu SBC. Mimo decyzji o budowie potrzebnych społecznie lokali mieszkalnych w istniejących w roku 2022 warunkach wysokich stóp procentowych, nie otrzymaliby oni wsparcia zarówno w formie zawieszenia spłat rat tych kredytów jak i dopłat do tych rat. Objęcie zatem dopłatami kredytów udzielonych przed dniem wejścia w życie ustawy, a po dniu 15 marca 2022 r. zrównuje sytuację tej grupy kredytobiorców z kredytobiorcami, którzy o kredyty w ramach programu SBC wystąpią po dniu wejścia w życie ustawy.

W ust. 3 i 4 przewidziano rozwiązanie dla tych kredytobiorców, którzy umowę kredytu udzielonego w ramach programu SBC zawarli po dniu 15 lipca 2022 r., a następnie wystąpili o zawieszenie spłat rat tych kredytów na podstawie art. 76 ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznościowym dla przedsiębiorstw gospodarczych i pomocy kredytobiorcom. Wprowadzany art. 15c ust. 2b ustawy zmienianej w art. 21 wyklucza co do zasady możliwość zawieszania spłaty rat kredytów w przypadku objęcia tego kredytu dopłatami, o których mowa w art. 15c ust. 2 pkt 1 tej ustawy. Wziąć trzeba jednak pod uwagę, że nieliczni z kredytobiorców, którzy umowy kredytowe zawarli po dniu 15 lipca 2022 r. i następnie wystąpili o zawieszenie spłaty rat tych kredytów, mieli realną możliwość skorzystania tylko z części dopuszczalnego okresu tego zawieszenia (czyli 8 miesięcy). Z tego względu, w przedmiotowym przepisie proponuje się dla nich możliwość wejścia do programu dopłat na zasadach uwzględniających otrzymane w ramach udzielonego zawieszenia korzyści. Przewiduje się, że na wniosek takiego kredytobiorcy złożony w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie ustawy będzie mógł zrezygnować on z zawieszenia rat, których termin spłaty przypadać będzie po dniu objęcia kredytu dopłatą, oraz że liczba rat, do których przysługuje dopłata, zostanie pomniejszona o liczbę rat, które zgodnie z udzielonym prawem zawieszenia nie zostały spłacone zgodnie z terminem.

**Art. 31** przesądza, że wprowadzane w art. 23 nowe zasady waloryzacji dopłat do czynszów udzielanych na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania obejmą także najemców, którym prawo do tych dopłat przyznano przed dniem wejścia w życie ustawy (ust. 1).

Dodatkowo w ust. 2 dla najemców, którym prawo do dopłat przyznano przed dniem wejścia w życie ustawy wprowadza się możliwość złożenia wniosku o podwyższenie tej dopłaty o kwotę wyrównującą kwotę podwyżek czynszu dokonanych przed dniem wejścia w życie ustawy. W przypadku takiej podwyżki organ właściwy zmienia decyzję w sprawie dopłat przez podwyższenie kwoty dopłaty o kwotę zastosowanej podwyżki. Zmiana decyzji będzie obowiązywała od momentu jej wydania.

**Art. 32** przesądza, że banki, które umowy uprawniające do udzielania rodzinnych kredytów mieszkaniowych zawarły przed dniem wejścia w życie ustawy, będą mogły tych kredytów udzielać mimo nieposiadania oferty prowadzenia kont i lokat.

W **art. 33** uregulowano sytuacje kredytobiorców rodzinnych kredytów mieszkaniowych udzielonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy w zakresie wymogów kontroli oraz prowizji i oprocentowania. Umowy kredytu zawarte przed tym dniem nie będą wymagały zmiany w zakresie warunków oprocentowania, a w zakresie kontroli nowe przepisy nie będą odnosiły się do oświadczeń i warunków spłat rodzinnych złożonych lub udzielonych wcześniej. Spłaty rodzinne, następujące po dniu wejścia w życie ustawy, będą jednak wymagały zmiany umowy kredytu w zakresie określenia zakresu kontroli.

W **art. 34–36** projektowanej ustawy zawarte zostały przepisy zapewniające realizację ustawowych zadań w ramach wskazanych limitów środków budżetu państwa, do wysokości których w latach 2023–2032 mogą zostać zasilone Rządowy Fundusz Mieszkaniowy oraz Fundusz Dopłat. W przypadku Rządowego Funduszu Mieszkaniowego w pierwszym roku funkcjonowania projektowanych instrumentów wsparcia (2023 r.) uwzględnione zostały maksymalne koszty opracowania i uruchomienia prowadzonych w formie elektronicznej platform będących podstawą elektronicznych zestawień dokonywanych wpłat i naliczanego lub uzyskanego finansowego wsparcia w formie dopłat do rat oraz premii mieszkaniowych, jakie będą prowadziły instytucje uczestniczące w programie, jak również koszty działań promocyjnych i informacyjnych w pierwszym roku wdrożenia programów (środki te zostaną sfinansowane w ramach kwot wydatków w obowiązującej w 2023 r. ustawie budżetowej, nie wymagając dodatkowego finansowania).



W odniesieniu do wydatków związanych z premiami mieszkaniowymi oraz z dopłatami do rat bezpiecznych kredytów 2% przewidziano odpowiednie mechanizmy korygujące. W odniesieniu do pierwszego ze wskazanych wydatków proponowane rozwiązania, uwzględniające ryzyko wystąpienia sytuacji, w której zapotrzebowanie na środki Rządowego Funduszu Mieszkaniowego przekroczy w trakcie roku dostępne środki, jakimi dysponował będzie Fundusz na wypłatę premii mieszkaniowych, będą brały pod uwagę przyjęty tryb kwartalnych rozliczeń wypłacanych premii mieszkaniowych. Jako mechanizm korygujący przyjęto rozwiązanie, zgodnie z którym w przypadku przekroczenia w danym roku określonego procentowo w ustawie limitu środków przewidzianych na ten rok wydatków budżetowych na wypłaty premii mieszkaniowych (80%) wypłaty premii będą czasowo wstrzymane, do końca tego roku. Informacja o wstrzymaniu będzie przedmiotem komunikatu BGK. Dyspozycje wypłaty środków zgromadzonych na koncie mieszkaniowym oraz przysługującej oszczędzającemu premii, które będą złożone w banku prowadzącym Konto Mieszkaniowe po ww. komunikacie BGK, byłyby co do zasady realizowane przez bank w roku następnym. Jednocześnie, mając na uwadze przypadki, w których zwłoka czasowa w uruchomieniu oszczędności nie pozwoliłaby oszczędzającemu zrealizować zamierzonego celu mieszkaniowego, pomimo komunikatu BGK premia będzie mogła zostać bez ww. zwłoki wypłacona przez bank na wniosek oszczędzającego. W takim przypadku z wypłaconej kwoty bank potrąci jednak dodatkową naliczoną opłatę prowizyjną w wysokości 0,5% kwoty wypłaconej premii, naliczoną za każdy miesiąc okresu od wypłaty środków (pomimo komunikatu BGK) do końca roku. Dodatkowa opłata prowizyjna będzie w takich przypadkach rekompensowała bankowi prowadzącemu Konto Mieszkaniowe dłuższe zaangażowanie środków własnych do czasu uzyskania środków z Rządowego Funduszu Mieszkaniowego (opłata prowizyjna na poziomie 0,5% odpowiada oprocentowaniu w skali roku takiej „pomostowej pożyczki” na poziomie 6%).

W odniesieniu do wydatków związanych z dopłatami do bezpiecznych kredytów 2% przewidziano mechanizm korygujący oparty o możliwość wstrzymania w danym roku udzielania tych kredytów, jeżeli zgodnie z danymi wprowadzanymi przez banki kredytujące do systemu ewidencji dopłat prognozowane na te wydatki kwoty przekroczą określone ustawą progi ostrożnościowe. Jednocześnie, zgodnie z **art. 36** projektowanej ustawy, opisany mechanizm nie będzie obejmował bezpiecznych kredytów 2% udzielanych w 2023 r. W ocenie projektodawcy, w roku tym nie wystąpi jeszcze ryzyko przekroczenia wspomnianych progów, a cały 2023 r. traktowany powinien być jako okres wdrożeniowy dla wprowadzanego

instrumentu, w ramach którego projektodawca zobowiązany jest zapewnić m.in. czas na opracowanie przez BGK i udostępnienie bankom kredytującym systemu ewidencji dopłat. Kwoty dopłat do udzielonych w 2023 r. bezpiecznych kredytów 2% będą mieć oczywiście wpływ na limity wydatków w latach następnych, ponieważ pomniejszą pulę środków przewidzianych na te lata, jednakże limity i mechanizm korygujący określono tak, aby w każdym roku działania wprowadzanego instrumentu zapewnione było jego funkcjonowanie i dostęp dla wystarczającej grupy odbiorców (szerzej o tym w ocenie skutków regulacji sporządzonej do projektowanej ustawy). Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa będzie monitorował wykorzystanie limitu wydatków budżetu państwa przeznaczonych na realizację zadań ustawowych (organem odpowiedzialnym za uruchomienie mechanizmu korygującego będzie BGK).

W odniesieniu do wydatków na dopłaty do rat kredytów udzielanych w ramach programu SBC (**art. 35**) przyjęty instrument korygujący jest w istocie zakazem udzielania przez BGK tych kredytów ponad kwotę, która w okresie 5-letnim generowałaby dopłaty na poziomie przekraczającym środki, jakie w roku udzielania tych kredytów zostały przewidziane w ustawie budżetowej na ten cel.

W **art. 37** ust. 1 wprowadza się przepisy dostosowujące, dotyczące zmiany umów zawartych między BGK a ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w zakresie Rządowego Funduszu Mieszkaniowego oraz między BGK a ministrem właściwym do spraw finansów publicznych i ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w zakresie umowy regulującej kwestie dopłat do kredytów udzielanych w ramach programu SBC. Przesądza się, że dostosowanie tych umów nastąpi w terminie 30 dni od dnia następującego po dniu ogłoszenia ustawy, jednak nie później niż z dniem wejścia w życie tej ustawy.

W ust. 2 i 3 wprowadzono przepisy pozwalające na zawieranie przez BGK umów uprawniających banki do prowadzenia kont i lokat oraz do udzielania bezpiecznych kredytów 2% jeszcze przed wejściem w życie ustawy, przy czym nie wcześniej niż po ogłoszeniu przez BGK komunikatu o dokonaniu aktualizacji umowy zawieranej z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w zakresie Rządowego Funduszu Mieszkaniowego. Ma to na celu przyspieszyć okres wdrażania przez banki obu instrumentów do swojej oferty.

W ust. 4 przesądzono o okresie, w jakim umowy uprawniające banki do udzielania rodzinnych kredytów mieszkaniowych będą musiały zostać dostosowane do zmian wprowadzanych ustawą.

W ust. 5 wprowadza się przepis, zgodnie z którym w przypadku umów uprawniających banki do prowadzenia kont i lokat oraz do udzielania bezpiecznych kredytów 2% zawieranych przed dniem 1 stycznia 2024 r. umowy te określać będą sposób raportowania przez banki poziomu sprzedaży produktów wprowadzonych do oferty dzięki wprowadzonym instrumentom. Podyktowane jest to tym, że pierwszym okresie obowiązywania ustawy nie będą jeszcze działać systemy informatyczne (przepisy art. 9b ust. 7 i 8 ustawy zmienianej w art. 24 wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2024 r., a system ewidencji dopłat, zgodnie z art. 38 projektowanej ustawy, ma być udostępniony bankom do dnia 30 listopada 2023 r.) umożliwiające BGK monitorowanie poziomu zaangażowania środków Rządowego Funduszu Mieszkaniowego na realizację wynikających z niej zadań.

**Art. 38** nakłada na BGK obowiązek opracowania i udostępnienia bankom kredytującym systemu ewidencji dopłat do dnia 30 listopada 2023 r. Rozwiązanie to koresponduje z opisanym przy okazji art. 36 rozstrzygnięciem dotyczącym okresu wejścia w życie mechanizmu korygującego.

Zgodnie z **art. 39** projektu ustawy wejdzie ona w życie z dniem 1 lipca 2023 r., z wyjątkiem przepisów pozwalających rozpocząć proces wdrażania nowych instrumentów przez BGK oraz przez banki zawierające w tym zakresie stosowne umowy z BGK. Jest to uzasadnione koniecznością możliwie szybkiego przygotowania i uruchomienia oferty konta jak i bezpiecznego kredytu 2%. Przepisy te wejdą w życie z dniem następującym po dnia ogłoszenia ustawy.

Ponadto, w celu szybkiego wsparcia najemców korzystających z dopłat do czynszów, proponuje się, aby przepisy art. 23 i art. 31 weszły w życie bez zbędnego opóźnienia, a więc w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia ustawy.

Z przyczyn opisanych przy okazji omawiania art. 36 projektowanej ustawy proponuje się także, aby przepisy art. 24 pkt 14 w zakresie dodawanego art. 9b ust. 7 i 8 ustawy zmienianej w art. 24 oraz art. 36 ust. 2 i 3 weszły w życie z dniem 1 stycznia 2024 r.

Z kolei z uwagi na przyczyny opisane przy okazji uzasadnienia art. 15 i art. 24 pkt 5 lit. c w zakresie dodawanego art. 3 ust. 2a ustawy zmienianej w art. 24 proponuje się, aby te przepisy weszły w życie z dniem 1 marca 2024 r.

Projektowana ustawa jest zgodna z prawem Unii Europejskiej.

Projekt ustawy nie wymaga przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji lub uzgodnienia.

Projektowana ustawa nie podlega procedurze notyfikacji, zgodnie z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039, z późn. zm.).

Stosownie do art. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingskiej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) projekt ustawy został zamieszczony w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów. Zgodnie z art. 5 tej ustawy oraz § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2022 r. poz. 348) projekt ustawy został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji w zakładce: Rządowy Proces Legislacyjny.

Projekt nie podlegał dokonaniu oceny OSR przez koordynatora OSR w trybie § 32 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów.

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Nazwa projektu</b><br/>Projekt ustawy o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe</p> <p><b>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące</b><br/>Ministerstwo Rozwoju i Technologii</p> <p><b>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu</b><br/>Piotr Uściński – Sekretarz Stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii</p> <p><b>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu</b><br/>Juliusz Tetzlaff – Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa, tel. 22 323 40 94; adres e-mail: sekretariatDM@mrit.gov.pl</p> <p>Stanisław Kudroń – radca w Departamencie Mieszkalnictwa, tel. 22 323 41 05, adres e-mail: stanislaw.kudron@mrit.gov.pl</p> <p>Paulina Nowak – główny specjalista w Departamencie Mieszkalnictwa, tel. 22 323 41 13, adres e-mail: paulina.nowak@mrit.gov.pl</p> <p>Aleksandra Konwerska – referendarz w Departamencie Mieszkalnictwa, tel. 22 323 42 09, adres e-mail: aleksandra.konwerska@mrit.gov.pl</p> | <p><b>Data sporządzenia</b><br/>03-03-2023</p> <p><b>Źródło:</b><br/>Inne – Narodowy Program Mieszkaniowy</p> <p><b>Nr w wykazie prac</b><br/>UD479</p> |
|--|---|

## OCENA SKUTKÓW REGULACJI

### 1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Rozwiązania zawarte w projekcie ustawy będą podstawą realizacji nowego rządowego programu „Pierwsze Mieszkanie”. Celem proponowanych rozwiązań jest poprawa stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych nieposiadających mieszkania przez:

- wsparcie systematycznego oszczędzania na cele mieszkaniowe związane z pozyskaniem pierwszego własnego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego zaspokajającego potrzebę mieszkaniową oszczędzającego;
- w okresie dużej zmienności uwarunkowań makroekonomicznych, w tym utrzymywania się wysokich stóp procentowych, zwiększenie zdolności do zaciągnięcia i spłaty kredytów udzielanych w celu sfinansowania nabycia lub budowy pierwszego własnego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego zaspokajającego potrzebę mieszkaniową kredytobiorcy.

Ponadto projekt zakłada wprowadzenie rozwiązań zabezpieczających inwestorów budujących mieszkania w ramach rządowego programu wsparcia budownictwa społecznego czynszowego (dalej również „program SBC”) oraz najemców takich mieszkań przed konsekwencjami wzrostu obciążeń finansowych związanych ze spłatą preferencyjnego kredytu w okresie dużej zmienności i wzrostu rynkowych stóp procentowych.

Rozwiązania zostały przygotowane zgodnie z kierunkiem realizowanej polityki mieszkaniowej. Strategicznym odniesieniem dla rozwiązań jest przyjęty przez rząd w 2016 r. *Narodowy Program Mieszkaniowy* (NPM). Proponowane rozwiązania realizują cele *Narodowego Programu Mieszkaniowego*, zwiększając dostęp do mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych (cel 1. NPM) oraz dając nowe możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową (cel 2. NPM).

Rozwiązania odpowiadają na poniższe problemy lub uwarunkowania funkcjonowania rynku mieszkaniowego i finansowania tego rynku:

- a) brak środków stanowiących udział własny kredytobiorcy jako bariera w uzyskaniu kredytu hipotecznego na zakup lub budowę mieszkania zaspokajającego potrzebę mieszkaniową w przypadku gospodarstw domowych nieposiadających zdolności kredytowej pozwalającej uzyskać kredyt mieszkaniowy bez wkładu własnego lub z niewielkim udziałem własnym, w tym w ramach rządowych programów preferencyjnych kredytów mieszkaniowych,
- b) ograniczony zakres systemowych mechanizmów pozyskiwania przez instytucje finansowe długoterminowych pasywów zwiększających możliwości finansowania rynku mieszkaniowego w ramach oferty długoterminowych kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej,

- c) brak rozwiązań zabezpieczających osoby oszczędzające długoterminowo na mieszkanie przed ryzykiem utraty realnej wartości zgromadzonych środków w okresach znaczącego wzrostu kosztów budowy mieszkań, wzrostu cen mieszkań lub wysokiej inflacji,
- d) dysproporcje w poziomie oprocentowania lokat w stosunku do stóp procentowych i inflacji (ujemna lub niska opłacalność tradycyjnych form oszczędzania na lokatach bankowych spowodowana niskim oprocentowaniem środków na rachunkach),
- e) niska stopa oszczędzania gospodarstw domowych w Polsce. Wg danych Eurostat udział oszczędności brutto w dochodach rozporządzalnych gospodarstw domowych w 2021 r. w państwach Unii Europejskiej wynosił średnio 16,98%, znacząco przewyższając analogiczny wskaźnik dla Polski (2,77%). Mobilizacja oszczędności gospodarstw domowych długookresowo zwiększa bezpieczeństwo ekonomiczne gospodarstw domowych, ogranicza ryzyka nadmiernego zadłużenia oraz zapewnia większą odporność gospodarstw domowych na szoki wydatkowe i dochodowe,
- f) spadek dostępności kredytów mieszkaniowych z uwagi na rosnące koszty obsługi zadłużenia,
- g) szczególne bariery utrudniające zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych dużej części terażniejszych lub przyszłych konsumentów rynku mieszkaniowego (relatywnie niższa zdolność kredytowa ludzi młodych, wchodzących dopiero na rynek mieszkaniowy, oraz rodzin z dziećmi jako bariera ograniczająca możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych; brak rozwiązań dających możliwość wspierania przez placówki opiekuńcze lub organizacje charytatywne osób małoletnich pozbawionych wsparcia rodziny w zaspokojeniu przyszłych potrzeb mieszkaniowych, po uzyskaniu pełnoletności),
- h) bariera braku zgromadzonych środków finansujących wymagany wkład mieszkaniowy lub partycypację w kosztach budowy lokalu mieszkalnego przez gospodarstwa domowe, które chcą uzyskać mieszkanie w społecznych formach mieszkaniowych (lokale mieszkalne w zasobach spółdzielni mieszkaniowych użytkowane na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa, Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe, zasoby towarzystw budownictwa społecznego),
- i) mała popularność kredytów hipotecznych o stałej stopie procentowej oraz niedostateczna oferta rynkowa kredytów hipotecznych, gwarantujących stałe oprocentowanie w perspektywie dłuższej niż 5 lat,
- j) duża zmienność obciążeń dla budżetów gospodarstw domowych z uwagi na dynamiczne zmiany stóp procentowych, co w konsekwencji może prowadzić do problemów z obsługą zobowiązań (brak możliwości przygotowania się na zmianę).

W przypadku rozwiązań odnoszących się do warunków, na jakich jest udzielane finansowanie zwrotne w rządowym programie wsparcia budownictwa społecznego czynszowego, projektowane rozwiązania odpowiadają dodatkowo na problemy:

- a) najemców mieszkań sfinansowanych preferencyjnym kredytem udzielonym w programie SBC w warunkach okresowego wzrostu stopy WIBOR 3M – skutkiem utrzymywania się wyższych stóp procentowych jest wzrost miesięcznych rat spłaty kredytów, co może powodować konieczność podwyższania przez inwestorów wysokości czynszów w społecznych mieszkaniach na wynajem (co dodatkowo komplikują bariery w postaci ograniczeń po stronie najemców, posiadających umiarkowane dochody, jak również limitowane w ustawie maksymalne czynsze),
- b) inwestorów programu SBC w okresie planowania i realizacji inwestycji mieszkaniowej w warunkach rosnących stóp procentowych – oprócz problemów w spłacie zaciągniętych kredytów wskazanych skutkiem utrzymywania się wyższych stóp procentowych są trudności w zapewnieniu montażu finansowego dla planowanych przedsięwzięć. Powoduje to konieczność zmniejszania w części przypadków kwot preferencyjnych kredytów w stosunku do kwoty planowanej. Ze względu na wysokie oprocentowanie oraz rosnące koszty również stawki czynszu pozwalające na generowanie dodatnich przepływów pieniężnych na inwestycji mogą przekraczać, poza możliwościami samych najemców, określone w przepisach limity.

## 2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

### I. KONTO MIESZKANIOWE – WSPARCIE SYSTEMATYCZNEGO OSZCZĘDZANIA NA PIERWSZE MIESZKANIE

Projektowana ustawa określi zasady systematycznego, wspieranego ze środków budżetu państwa, oszczędzania na cele mieszkaniowe co do zasady związane z nabyciem lub budową pierwszego własnego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w ramach dedykowanego rachunku bankowego, zasady wsparcia tego oszczędzania oraz zasady dokonywania wypłat gromadzonych środków.

Z uwagi na przyjęty główny cel oszczędzania przyjęto, że do programu systematycznego oszczędzania będą mogły przystąpić osoby fizyczne, które nie posiadają i nie posiadały mieszkania (lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, jak również spółdzielczego prawa do lokalu).

Biorąc pod uwagę zdarzenia mogące mieć miejsce w stosunkowo długim okresie systematycznego oszczędzania na mieszkanie, jak również z uwagi na odniesienie warunku „pierwszego mieszkania” wyłącznie do nieposiadania prawa do lokalu mieszkalnego lub domu w stopniu pozwalającym na zaspokojenie potrzeby mieszkaniowej gospodarstwa domowego, przepisy ustawy określają przypadki, w których pomimo posiadania prawa do mieszkania prowadzący gospodarstwo domowe będzie mógł rozpocząć oszczędzanie w ramach rządowego programu. Proponuje się, aby były to przypadki, w których posiadane już przez oszczędzającego prawo do mieszkania:

- zostało nabyte w drodze dziedziczenia w okresie po rozpoczęciu oszczędzania,
- odnosi się albo odnosiło do współwłasności nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego w udziale nie wyższym niż  $\frac{1}{2}$ , nabytego w drodze dziedziczenia przed rozpoczęciem oszczędzania,
- dotyczy albo dotyczyło lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego wyłączony z użytkowania w związku z katastrofą budowlaną lub co najmniej 12 miesięcy przed rozpoczęciem oszczędzania.

Ponadto, biorąc pod uwagę szczególne potrzeby mieszkaniowe rodzin wielodzietnych, możliwości przystąpienia do programu systematycznego oszczędzania nie będą również pozbawione osoby prowadzące gospodarstwo domowe posiadające nie więcej niż jeden lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, jeżeli w okresie rozpoczęcia oszczędzania zamieszkują z co najmniej dwojgiem własnych lub przysposobionych dzieci.

Podobnie jak w rządowym programie kredytów udzielanych bez wymogu wkładu własnego na podstawie ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym (Dz. U. z 2022 r. poz. 2008, z późn. zm.)<sup>1)</sup> przyjęto, że w przypadku ww. rodzin posiadających 2, 3 lub 4 dzieci powierzchnia użytkowa posiadanego już mieszkania nie może przekraczać limitu wynoszącego odpowiednio 50 m<sup>2</sup>, 75 m<sup>2</sup> i 90 m<sup>2</sup>. W oparciu o dostępne dane dotyczące warunków zamieszkiwania przyjęty limit powierzchni drugiego mieszkania na osobę w przybliżeniu odpowiada wskaźnikowi, który dotyczy ok. 25% gospodarstw zamieszkujących w najgorszych pod tym względem warunkach (wg danych ostatniego spisu powszechnego gospodarstwa domowe, w których na osobę przypada do 15 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zamieszkiwanego mieszkania, stanowiły ok. 22% ogółu gospodarstw domowych, przy czym w przypadku gospodarstw domowych z 4 i więcej dzieci udział ten wynosił ponad 30%).

### **Warunki systematycznego oszczędzania**

Ustawa określi zasady gromadzenia oszczędności na cele mieszkaniowe na dwóch rachunkach bankowych: rachunku oszczędnościowym przeznaczonym do systematycznych wpłat w limitowanym czasowo okresie oszczędzania (dalej „Konto Mieszkaniowe” lub „Konto”) oraz rachunku prowadzonym po okresie oszczędzania, na którym będą zdeponowane oszczędności w okresie po zakończeniu systematycznego oszczędzania do czasu realizacji celu mieszkaniowego (dalej „Lokata Mieszkaniowa” lub „Lokata”).

Systematycznym oszczędzaniem będzie dokonywanie comiesięcznych wpłat na Konto Mieszkaniowe w banku przystępującym do programu, spełniające poniższe warunki:

- okres gromadzenia oszczędności jest nie krótszy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat kalendarzowych (okresy dotyczą pełnych lat kalendarzowych, tj. mogą być dłuższe o miesiące w pierwszym niepełnym roku oszczędzania);
- maksymalna miesięczna wpłata na Konto Mieszkaniowe może wynosić 2000 zł (wpłaty dokonane w roku do maksymalnej kwoty 24 tys. zł);
- minimalna miesięczna wpłata na Konto Mieszkaniowe może wynosić 500 zł (minimalna kwota dokonanych wpłat w roku na poziomie 6 tys. zł);
- raz na 12 miesięcy oszczędzający będzie mógł skorzystać z opcji miesięcznego zawieszenia wpłaty na Konto Mieszkaniowe bez utraty uprawnień związanych z oszczędzaniem.

Konto Mieszkaniowe będzie mogło być prowadzone na rzecz oszczędzającego, który ukończył 13. rok życia i który w dniu zakładania konta nie miał ukończonych 45 lat. Warunek ukończenia 13. roku życia pokrywa się granicą

<sup>1)</sup> Przywołany tytuł uwzględnia stan aktualny po wejściu w życie zmian wprowadzonych ustawą z dnia 4 listopada 2022 r. o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia inwestycji mieszkaniowych będzie to ustawa o rodzinnym kredycie mieszkaniowym. Przepisy ustawy z dnia 4 listopada 2022 r. weszły w życie z dniem 1 marca 2023 r. Z uwagi na termin wejścia w życie projektowanych regulacji po tej dacie w dalszej części OSR opis projektowanych rozwiązań będzie uwzględniał zmiany jakie wprowadziła ustawa o kooperatywach mieszkaniowych..., określając też gwarantowane kredyty mieszkaniowe pojęciem „rodzinny kredyt mieszkaniowy”.

uzyskiwania przez małoletniego ograniczonej zdolności do czynności prawnych. Do ukończenia pełnoletności wszelkie decyzje dotyczące oszczędzania będą więc wprawdzie podejmowane za zgodą przedstawicieli ustawowych jednak przy ich podejmowaniu zapewniony zostanie udział samego oszczędzającego. Warunek nieukończenia 45. roku życia w dniu zakładania Konta Mieszkaniowego wynika natomiast z celów wprowadzania samego instrumentu, który jest adresowany do osób mających dochody umożliwiające systematyczne odkładanie części środków na konto i dążą do zapewnienia swoich pierwszych potrzeb mieszkaniowych.

Po zakończeniu okresu oszczędzania na Koncie Mieszkaniowym rachunek zostanie przekształcony w Lokatę Mieszkaniową. Zakończeniem okresu oszczędzania na Koncie Mieszkaniowym będzie upływ maksymalnego dopuszczonego ustawą okresu gromadzenia oszczędności, zaprzestanie systematycznych wpłat albo wypłata po upływie minimalnego okresu oszczędzania z Konta Mieszkaniowego części zgromadzonych środków (na dowolny cel), o ile pozostała na rachunku kwota nie jest niższa od środków jakie w danym okresie oszczędzania zostałyby zgromadzone na Koncie Mieszkaniowym przy minimalnej kwocie miesięcznej wpłaty (500 zł).

Okres prowadzenia Lokaty co do zasady nie będzie mógł przekraczać 5 lat (w przypadku zakończenia okresu oszczędzania na Koncie Mieszkaniowym przez oszczędzającego przed ukończeniem 18. roku życia okres 5 lat będzie liczył się od dnia uzyskania pełnoletności). W przypadku gdyby okres 5 lat Lokaty upływał jednak przed ukończeniem przez oszczędzającego 30. roku życia, Lokata Mieszkaniowa będzie mogła być prowadzona dłużej, nie później jednak niż do ostatniego dnia roku, w którym oszczędzający ukończył 30 lat. W czasie prowadzenia Lokaty oszczędzający, chcąc uzyskać finansowe wsparcie oszczędzania na podstawie ustawy, powinien ponieść wydatki związane z realizacją celu mieszkaniowego.

Natomiast w przypadku wystąpienia enumeratywnie wymienionych w ustawie zdarzeń, tj.:

- 1) upływu okresu 5 lat prowadzenia Lokaty bez wydatkowania środków na cel oszczędzania,
- 2) nabycia przez oszczędzającego w okresie systematycznego oszczędzania na Koncie albo w okresie trwania Lokaty prawa własności mieszkania lub spółdzielczego prawa do lokalu w innej formie niż forma dopuszczona w ustawie albo
- 3) wypłaty środków przez oszczędzającego w terminie (przed upływem minimalnego okresu oszczędzania) lub w kwocie (pozostała na Koncie kwota jest niższa od środków jakie w danym okresie oszczędzania zostałyby zgromadzone na koncie przy minimalnej kwocie miesięcznej wpłaty)

środki zgromadzone na Koncie Mieszkaniowym lub – po zakończeniu okresu systematycznego oszczędzania – na Lokacie Mieszkaniowej będą przekazywane na specjalny rachunek rozliczeniowy prowadzony dla oszczędzającego. Zdarzenia te będą kończyły okres oszczędzania, nie dając prawa do finansowego wsparcia na podstawie ustawy.

Konto Mieszkaniowe i Lokata Mieszkaniowa będą mogły być prowadzone przez bank, który zawarł umowę z Bankiem Gospodarstwa Krajowego (dalej „BGK”) w sprawie przystąpienia instytucji finansowej do programu. BGK będzie podmiotem odpowiedzialnym za wypłatę środków wspierających systematyczne oszczędzanie na cel mieszkaniowy (źródłem finansowania opisanego poniżej instrumentu wsparcia oszczędzających będzie zasilany środkami budżetu państwa Rządowy Fundusz Mieszkaniowy w BGK). W ustawie wskazany zostanie warunek, zgodnie z którym bank przystępujący do programu będzie zobowiązany do niepobierania od oszczędzającego opłat i prowizji z tytułu prowadzenia Konta Mieszkaniowego.

Dla każdego oszczędzającego prowadzone będzie przyporządkowane do Konta Mieszkaniowego, a następnie do Lokaty, zestawienie naliczanego finansowego wsparcia oszczędzania w formie premii mieszkaniowej oraz informacji o rocznych kwotach wsparcia, jakie uzyskał oszczędzający w formie zwolnienia odsetek z podatku od zysków kapitałowych (instrumenty wsparcia opisane w dalszej części OSR). Umowa zawarta przez instytucję finansową z BGK będzie zapewniała jednolitą formę prowadzonych zestawień przez wszystkie instytucje finansowe uczestniczące w programie.

W poniższej tabeli przedstawione zostało poglądowe zestawienie efektów oszczędnościowych w zakresie gromadzonego kapitału dla różnych wariantów wpłat, przy założeniu stałej kwoty w całym okresie oszczędzania, w odniesieniu do wysokości 350 tys. zł jako przeciętnej kwoty nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych w większości ostatnich kwartałów (w III kw. 2022 r. średnia kwota udzielanych kredytów mieszkaniowych wyniosła 329,5 tys. zł, w II kw. 2022 r. 351,1 tys. zł, w I kw. 2022 r. 350,3 tys. zł, a w IV kw. 2021 r. 350 tys. zł /raporty AMRON/).

| średnia miesięczna kwota wpłaty w okresie oszczędzania | nominalna kwota oszczędności po okresie oszczędzania (bez odsetek oraz finansowego wsparcia) / nominalna kwota oszczędności jako % wartości przeciętnej kwoty nowo udzielanych mieszkaniowych kredytów hipotecznych wg danych na I-II kw. 2022 r. |           |       |           |         |           |        |           |
|--|---|-----------|-------|-----------|---------|-----------|--------|-----------|
|  | 3 lata  |           | 5 lat |           | 7,5 lat |           | 10 lat |           |
|  | 500 zł  | 18 000 zł | 5,14% | 30 000 zł | 8,57%   | 45 000 zł | 12,86% | 60 000 zł |



|          |           |        |            |        |            |        |            |        |
|----------|-----------|--------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|
| 600 zł   | 21 600 zł | 6,17%  | 36 000 zł  | 10,29% | 54 000 zł  | 15,43% | 72 000 zł  | 20,57% |
| 700 zł   | 25 200 zł | 7,20%  | 42 000 zł  | 12,00% | 63 000 zł  | 18,00% | 84 000 zł  | 24,00% |
| 800 zł   | 28 800 zł | 8,23%  | 48 000 zł  | 13,71% | 72 000 zł  | 20,57% | 96 000 zł  | 27,43% |
| 900 zł   | 32 400 zł | 9,26%  | 54 000 zł  | 15,43% | 81 000 zł  | 23,14% | 108 000 zł | 30,86% |
| 1 000 zł | 36 000 zł | 10,29% | 60 000 zł  | 17,14% | 90 000 zł  | 25,71% | 120 000 zł | 34,29% |
| 1 500 zł | 54 000 zł | 15,43% | 90 000 zł  | 25,71% | 135 000 zł | 38,57% | 180 000 zł | 51,43% |
| 1 700 zł | 61 200 zł | 17,49% | 102 000 zł | 29,14% | 153 000 zł | 43,71% | 204 000 zł | 58,29% |
| 2 000 zł | 72 000 zł | 20,57% | 120 000 zł | 34,29% | 180 000 zł | 51,43% | 240 000 zł | 68,57% |

Wskazane w tabeli zależności nie uwzględniają środków z tytułu naliczanego i kapitalizowanego oprocentowania. Kwoty nie uwzględniają również efektu ekonomicznego wsparcia udzielonego na podstawie projektowanych rozwiązań w formie premii mieszkaniowej, będącej środkiem ochrony oszczędzającego przed utratą realnej wartości oszczędności w kontekście zmian cen i kosztów na rynku mieszkaniowym (biorąc pod uwagę instrument opisanej w dalszej części OSR premii mieszkaniowej, wskazane w zestawieniu zależności co do zasady powinny być aktualne nie tylko w odniesieniu do bieżącej przeciętnej kwoty kredytu mieszkaniowego, ale również w przyszłości, tj. po uwzględnieniu wzrostu cen i kosztów budowy mieszkań w kolejnych latach).

Rozpiętość warunków dotyczących systematycznego oszczędzania (miesięczna kwota wpłaty od 500 do 2000 zł; okres oszczędzania obejmujący od 3 do 10 pełnych lat kalendarzowych) pozwoli uwzględnić różne uwarunkowania, w jakich może znajdować się gospodarstwo domowe oszczędzającego, w tym różne sytuacje dotyczące środków na zakup lub budowę mieszkania zgromadzonych jeszcze przed podjęciem decyzji o rozpoczęciu systematycznego oszczędzania w ramach rządowego programu. Przykładowo kwota miesięcznej wpłaty na maksymalnym poziomie 2000 zł pozwoli już po zakończeniu najkrótszego, 3-letniego okresu systematycznego oszczędzania zgromadzić wyłącznie w formie oszczędzonego kapitału kwotę odpowiadającą ok. 16,5% wartości inwestycji, która w wysokości 80% byłaby finansowana kredytem mieszkaniowym udzielonym w wysokości odpowiadającej przeciętnej kwocie nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych (dla kredytu w wysokości 350 tys. zł będzie to wartość inwestycji wynosząca 437,5 tys. zł).

W zależności od przyjętego przez gospodarstwo domowe wariantu oszczędzania, uzależnionego od sytuacji dochodowej lub preferencji oszczędzającego, relację zaoszczędzonych środków (bez oprocentowania i finansowego wsparcia) w odniesieniu do ww. wartości inwestycji przedstawia poniższa tabela.

| średnia miesięczna kwota wpłaty w okresie oszczędzania | zaoszczędzony kapitał jako wkład własny w przypadku kredytu hipotecznego w kwocie 350 tys. zł finansującego nabycie lub budowę mieszkania, dla wskaźnika LtV 80% (wartość finansowanej kredytem inwestycji wynosi 437,5 tys. zł) |        |         |        |
|--|--|--------|---------|--------|
|  | 3 lata   | 5 lat  | 7,5 lat | 10 lat |
| 500 zł   | 4,11%  | 6,86%  | 10,29%  | 13,71% |
| 600 zł   | 4,94%  | 8,23%  | 12,34%  | 16,46% |
| 700 zł   | 5,76%  | 9,60%  | 14,40%  | 19,20% |
| 800 zł   | 6,58%  | 10,97% | 16,46%  | 21,94% |
| 900 zł   | 7,41%  | 12,34% | 18,51%  | 24,69% |
| 1 000 zł   | 8,23%  | 13,71% | 20,57%  | 27,43% |
| 1 500 zł   | 12,34%   | 20,57% | 30,86%  | 41,14% |
| 1 700 zł   | 13,99%   | 23,31% | 34,97%  | 46,63% |
| 2 000 zł   | 16,46%   | 27,43% | 41,14%  | 54,86% |

### Instrumenty wsparcia systematycznego oszczędzania

Rozwiązaniami wspierającymi systematyczne oszczędzanie na własne mieszkanie będą dwa instrumenty wsparcia: bezzwrotne wsparcie w formie tzw. premii mieszkaniowej oraz zwolnienie z opodatkowania odsetek naliczanych w okresie oszczędzania od środków na Koncie Mieszkaniowym.

#### 1) Premia mieszkaniowa

W przypadku premii mieszkaniowej wsparcie adresowane będzie do wszystkich oszczędzających, którzy po okresie systematycznego oszczędzania zrealizują jeden z określonych w ustawie celów mieszkaniowych.

Premia mieszkaniowa będzie:

- naliczana corocznie od sumy dokonanych wpłat na Konto Mieszkaniowe (od początku oszczędzania, tj. nie tylko od wpłat dokonanych w roku);
- ewidencjonowana wg stanu na koniec roku jako roczna kwota premii naliczona dla danego roku systematycznego oszczędzania;

- wypłacana jednorazowo – jako suma naliczonych kwot rocznych – po zakończeniu okresu oszczędzania w związku z realizacją celu mieszkaniowego finansowanego środkami z Konta Mieszkaniowego lub z Lokaty (w obu przypadkach pod warunkiem, że miały miejsce co najmniej trzy roczne naliczenia premii mieszkaniowej, nie licząc naliczenia premii za pierwszy rok kalendarzowy prowadzenia Konta Mieszkaniowego, jeżeli w roku tym było prowadzone przez okres krótszy niż dziewięć miesięcy).

Dla skorzystania z uprawnienia do uzyskania środków z tytułu naliczonej premii mieszkaniowej przyjęto zasadę, zgodnie z którą złożenie wniosku o wypłatę środków z Lokaty w związku z realizowanym celem mieszkaniowym powinno mieć miejsce najpóźniej do końca ostatniego miesiąca w okresie 5 lat od dnia przekształcenia Konta Mieszkaniowego w Lokatę Mieszkaniową.

Źródłem, z którego wypłacane będą premie mieszkaniowe, będzie zasilany środkami budżetu państwa Rządowy Fundusz Mieszkaniowy w BGK.

Premia mieszkaniowa będzie zabezpieczala oszczędzającego przed utratą wartości gromadzonych środków, uwzględniając wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych (inflacja) oraz zmianę poziomu kosztów budowy mieszkań w okresie oszczędzania:

- kwoty roczne naliczanej premii będą odpowiadały sumie odsetek od całości środków zgromadzonych na Koncie Mieszkaniowym według stanu na koniec każdego miesiąca danego roku oszczędzania, naliczonych proporcjonalnie dla każdego miesiąca tego roku według stopy procentowej równej rocznej inflacji (1/12 stopy inflacji jako podstawa obliczenia odsetek miesięcznych);
- jeżeli jednak w danym roku zmiana wartości wskaźnika ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłaszanej kwartalnie przez Prezesa GUS<sup>2)</sup> byłaby wyższa niż inflacja w tym okresie, podstawą naliczenia premii mieszkaniowej będzie procentowa zmiana wartości wskaźnika ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

Mając na uwadze maksymalny okres oszczędzania (10 lat kalendarzowych) oraz maksymalne miesięczne wpłaty na Konto Mieszkaniowe (2000 zł), najwyższa kwota, od jakiej będzie mogła zostać naliczona roczna kwota premii po upływie 10 lat kalendarzowych systematycznego oszczędzania, będzie wynosiła około 240 tys. zł.

Nie przewiduje się wprowadzania innych przepisów limitujących kwotę oszczędności będącej podstawą naliczenia premii mieszkaniowej.

W tabeli na podstawie rzeczywistych danych pochodzących z okresu 2001–2021 przedstawiono hipotetyczną wysokość premii mieszkaniowej, jaka byłaby naliczana w poszczególnych latach okresu minionych 20 lat przy założeniu wpłaty miesięcznej dokonywanej w pełnych latach kalendarzowych w maksymalnej kwocie 2 tys. zł.

|      | średnia arytmetyczna kwartalnej ceny 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych |                | wskaźnik inflacji (%) | hipotetyczna premia mieszkaniowa jaka zostałaby naliczona w poszczególnych latach okresu 2001–2021 (% stanu środków) | wysokość naliczanej premii mieszkaniowej dla 3- i 5-letniego okresu oszczędzania w comiesięcznej kwocie wpłaty na poziomie 2000 zł – zestawienie poglądowe<br>(rok oszczędzania i stan środków z tytułu miesięcznych wpłat wchodzących do podstawy naliczenia premii na koniec roku) |                    |                    |                         |                    |                     |                         |
|------|---|----------------|-----------------------|--|--|--------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|-------------------------|
|      | zł  | zmiana r/r (%) |                       |  | 1 rok (24 tys. zł)   | 2 rok (48 tys. zł) | 3 rok (72 tys. zł) | premia po 3 latach (zł) | 4 rok (96 tys. zł) | 5 rok (120 tys. zł) | premia po 5 latach (zł) |
| 2000 | 2 281   | 7,0%           | 10,1%                 | -  | -  | -                  | -                  | -                       | -                  | -                   | -                       |
| 2001 | 2 510   | <b>10,0%</b>   | 5,5%                  | 10,00%   | 1 300,1  | -                  | -                  | -                       | -                  | -                   | -                       |
| 2002 | 2 404   | -4,2%          | <b>1,9%</b>           | 1,90%  | 247,0  | 703,0              | -                  | -                       | -                  | -                   | -                       |
| 2003 | 2 238   | -6,9%          | <b>0,8%</b>           | 0,80%  | 104,0  | 296,0              | 488,0              | 2 491,1                 | -                  | -                   | -                       |
| 2004 | 2 389   | <b>6,7%</b>    | 3,5%                  | 6,70%  | 871,1  | 2 479,1            | 4 087,1            | 4 630,1                 | 5 695,1            | -                   | -                       |
| 2005 | 2 439   | <b>2,1%</b>    | <b>2,1%</b>           | 2,10%  | 273,0  | 777,0              | 1 281,0            | 3 864,1                 | 1 785,0            | 2 289,0             | 10 475,2                |
| 2006 | 2 545   | <b>4,3%</b>    | 1,0%                  | 4,30%  | 559,0  | 1 591,0            | 2 623,0            | 4 271,1                 | 3 655,0            | 4 687,0             | 11 102,1                |

<sup>2)</sup> Wskaźnik ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego jest ogłaszany kwartalnie 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 cenę 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej budynku mieszkalnego rozumie się przeciętne dla całego kraju nakłady poniesione przez inwestorów na budowę nowych budynków mieszkalnych (innych niż jednorodzinne i zbiorowego zamieszkania) w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, wyznaczone jako średnia ważona powierzchnią użytkową budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania w poszczególnych województwach. W ustalaniu wskaźnika uwzględnia się nakłady poniesione na budowę nowych wielomieszkaniowych budynków mieszkalnych przez inwestorów innych niż indywidualni. Pod pojęciem inwestorów indywidualnych rozumie się inwestorów budujących budynki mieszkalne na własne potrzeby oraz fundacje, kościoły i związki wyznaniowe. Nakłady na budowę budynku dotyczą wszystkich kosztów poniesionych do momentu zakończenia budowy. W propozycji przez roczną zmianę wartości rozumie się procentową zmianę średniej arytmetycznej z czterech kwartalnych wartości wskaźnika w danym roku względem analogicznej średniej w roku poprzednim.

|      |       |              |             |        |         |         |          |          |          |          |          |
|------|-------|--------------|-------------|--------|---------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 2007 | 2 816 | <b>10,6%</b> | 2,5%        | 10,60% | 1 378,1 | 3 922,1 | 6 466,1  | 8 330,1  | 9 010,1  | 11 554,1 | 19 073,2 |
| 2008 | 3 316 | <b>17,8%</b> | 4,2%        | 17,80% | 2 314,1 | 6 586,1 | 10 858,1 | 15 339,3 | 15 130,1 | 19 402,1 | 32 683,3 |
| 2009 | 3 892 | <b>17,3%</b> | 3,5%        | 17,30% | 2 249,1 | 6 401,1 | 10 553,1 | 18 517,4 | 14 705,1 | 18 857,1 | 42 317,4 |
| 2010 | 4 360 | <b>12,0%</b> | 2,6%        | 12,00% | 1 560,1 | 4 440,1 | 7 320,1  | 16 035,4 | 10 200,1 | 13 080,1 | 43 124,5 |
| 2011 | 3 858 | -11,5%       | <b>4,3%</b> | 4,30%  | 559,0   | 1 591,0 | 2 623,0  | 9 312,3  | 3 655,0  | 4 687,0  | 33 404,5 |
| 2012 | 3 996 | 3,6%         | <b>3,7%</b> | 3,70%  | 481,0   | 1 369,0 | 2 257,0  | 5 408,2  | 3 145,0  | 4 033,0  | 23 723,4 |
| 2013 | 4 025 | 0,7%         | <b>0,9%</b> | 0,90%  | 117,0   | 333,0   | 549,0    | 2 477,1  | 765,0    | 981,0    | 13 438,3 |
| 2014 | 4 034 | <b>0,2%</b>  | 0,0%        | 0,20%  | 26,0    | 74,0    | 122,0    | 936,0    | 170,0    | 218,0    | 6 391,2  |
| 2015 | 3 970 | -1,6%        | -0,9%       | 0,00%  | 0,0     | 0,0     | 0,0      | 191,0    | 0,0      | 0,0      | 2 647,1  |
| 2016 | 4 054 | <b>2,1%</b>  | -0,6%       | 2,10%  | 273,0   | 777,0   | 1 281,0  | 1 307,0  | 1 785,0  | 2 289,0  | 3 225,1  |
| 2017 | 4 170 | <b>2,9%</b>  | 2,0%        | 2,90%  | 377,0   | 1 073,0 | 1 769,0  | 2 546,0  | 2 465,0  | 3 161,0  | 5 137,0  |
| 2018 | 4 238 | <b>1,6%</b>  | <b>1,6%</b> | 1,60%  | 208,0   | 592,0   | 976,0    | 2 322,1  | 1 360,0  | 1 744,0  | 5 516,1  |
| 2019 | 4 461 | 5,3%         | 2,3%        | 5,30%  | 689,0   | 1 961,0 | 3 233,0  | 4 202,1  | 4 505,0  | 5 777,0  | 9 683,1  |
| 2020 | 4 892 | <b>9,6%</b>  | 3,4%        | 9,60%  | 1 248,1 | 3 552,1 | 5 856,1  | 8 025,1  | 8 160,1  | 10 464,1 | 17 291,2 |
| 2021 | 5 134 | 5,0%         | <b>5,1%</b> | 5,10%  | 663,0   | 1 887,0 | 3 111,0  | 7 352,2  | -        | 5 559,0  | 17 921,2 |

Zestawienie przedstawia również hipotetyczną kwotę premii mieszkaniowej dla 3 lub 5 lat kalendarzowych okresu systematycznego oszczędzania, będącej sumą rocznych kwot naliczanego corocznie wsparcia. W tym przypadku dane mają charakter poglądowy, obrazując wyłącznie relację między kwotą wsparcia z tytułu premii mieszkaniowej a zmianami wysokości cen (tj. inflacji i na rynku budownictwa mieszkaniowego w danym okresie 5 lat). Analizując proponowane rozwiązania, wskazane kwoty premii mieszkaniowych nie można bowiem odnosić do poziomu cen mieszkań, jakie występowały w minionych latach – dla zapewnienia porównywalności ocena taka wymagałaby uprzedniego skorygowania wysokości comiesięcznej maksymalnej wpłaty 2 tys. zł, przyjmując wysokość tej wpłaty na odpowiednio niższym poziomie, stosownie do wysokości cen mieszkań w poszczególnych latach okresu 2001–2022.

## 2) Zwolnienie z podatku dochodowego od zysków kapitałowych odsetek od zgromadzonych środków

Pomoc w systematycznym oszczędzaniu na cele mieszkaniowe w postaci braku opodatkowania odsetek naliczonych od środków będzie stosowana w całym okresie oszczędzania, jeżeli spełniane są warunki systematycznego oszczędzania.

W projektowanym mechanizmie naliczania premii mieszkaniowej oprocentowanie przez bank środków będzie dodatkowym, realnym zwiększeniem ich kwoty. Wysokość oprocentowania oferowana przez instytucję prowadzącą rachunek będzie elementem konkurencji rynkowej. Proponuje się jednak, aby wysokość oprocentowania środków na Koncie Mieszkaniowym nie mogła być niższa niż wskazany w ustawie poziom odniesiony do rynkowych stóp procentowych z uwzględnieniem marży banku. W projekcie ustawy zaproponowano, aby minimalnym poziomem oprocentowania środków na Koncie Mieszkaniowym była stopa zmienna odpowiadająca 75% stopy oprocentowania rachunku oszczędnościowego dla nowych środków zgodnie z aktualną ofertą banku (w przypadku wielu rachunków w ofercie byłby to rachunek o wymaganym poziomie wpłat zbliżonym do limitów wymaganych wpłat na Konto Mieszkaniowe), a w przypadku gdyby bank nie oferował innych rachunków oszczędnościowych – zmienna stopa nie niższa niż 50% stopa WIRON. W szacunkach OSR założono, że spełniającym z ww. limit średnim poziomem oprocentowania środków na Koncie Mieszkaniowym będzie poziom zbliżony obecnie do stopy odpowiadającej 0,75 WIBOR 3M powiększonym o marżę banku.

W ustawie określona zostanie możliwość przeniesienia w okresie oszczędzania środków do innego banku oferującego produkt w ramach rządowego programu wsparcia oszczędzających (nieodpłatna opcja przeniesienia Konta Mieszkaniowego do innej instytucji finansowej w programie przysługiwałaby w okresach nie krótszych niż 12 miesięcy).

## Cele mieszkaniowe i warunki wydatkowania środków po okresie oszczędzania

Przy spełnieniu pozostałych warunków uprawniających do uzyskania wsparcia, środki zgromadzone na Koncie lub Lokacie powiększone o wypłatę naliczonej premii mieszkaniowej (w całości lub proporcjonalnie, jeśli realizacja celu mieszkaniowego angażuje jedynie część oszczędności<sup>3)</sup>) powinny zostać przeznaczone na:

- nabycie prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego (w tym również spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu), wraz z kosztami wykończenia;
- budowę domu jednorodzinnego, w tym nabycie prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części w celu budowy na niej tego domu, wraz z kosztami wykończenia;

<sup>3)</sup> W przypadku, gdy jedynie część zaoszczędzonych środków zostanie wydatkowana na cel mieszkaniowy (sytuacja taka może mieć miejsce również w dłuższym okresie oszczędzania, np. w przypadkach wydatkowania środków na partycypację w SIM/TBS lub wkład mieszkaniowy wnoszony w celu uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej, odpowiadających z założenia stosunkowo niewielkiej części kosztów budowy), premia mieszkaniowa będzie wypłacana proporcjonalnie. Niewykorzystana kwota oszczędności będzie podlegała również rozliczeniu zgodnie z omówionymi w dalszej części zasadami ogólnymi w części dotyczącej niewykorzystanych środków (dot. obowiązku pomniejszenia przez bank kwoty wypłacanych niewykorzystanych na cel mieszkaniowym oszczędności o kwotę korzyści podatkowych jakie uzyskał oszczędzający).

- wniesienie wkładu budowlanego, o którym mowa w art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 438);
- wpłatę w całości jako część ceny lokalu mieszkalnego w związku z umową najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, o której mowa w art. 19k 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, z późn. zm.);
- sfinansowanie części lub całości kosztów ponoszonych w związku z realizacją inwestycji mieszkaniowej kooperatywy mieszkaniowej przez członka tej kooperatywy;
- pokrycie kosztów remontu lub przebudowy lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, który został wyłączony z użytkowania;
- sfinansowanie w części lub w całości wkładu mieszkaniowego w spółdzielni mieszkaniowej lub partycypacji w SIM/TBS w związku z uzyskaniem przez oszczędzającego prawa do lokalu mieszkalnego w zasobach społecznych czynszowych lub spółdzielczych lokatorskich.

Zgodnie z maksymalnym okresem prowadzenia Lokaty, środki zgromadzone na rachunku powinny zostać co do zasady wydatkowane na cel mieszkaniowy (cel mieszkaniowy powinien odnosić się do domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, który zaspokaja własne potrzeby mieszkaniowe gospodarstwa domowego prowadzonego przez oszczędzającego) najpóźniej w okresie 5 lat od zakończenia okresu systematycznego oszczędzania na Koncie Mieszkaniowym lub – w przypadku gdy zakończenie oszczędzania na Koncie miało miejsce przed ukończeniem 18. roku życia – 5 lat od dnia uzyskania pełnoletności. W przypadku, gdyby okres 5 lat Lokaty upływał przed ukończeniem przez oszczędzającego 30. roku życia, Lokata Mieszkaniowa będzie mogła być prowadzona dłużej, nie później jednak niż do ostatniego dnia roku w którym oszczędzający ukończył 30 lat.

Brak wypłaty środków w celu sfinansowania części lub całości jednego z ww. celów mieszkaniowych najpóźniej w ww. okresie od zakończenia maksymalnego okresu systematycznego oszczędzania będzie skutkował:

- utratą uprawnienia do wykorzystania naliczonej premii mieszkaniowej;
- pomniejszeniem wypłacanej kwoty oszczędności o kwotę korzyści podatkowych, jakie uzyskał oszczędzający, zgodnie z zestawieniem prowadzonym dla Konta i Lokaty. Środki z tego tytułu, będące kwotą nieodprowadzonego podatku od zysków kapitałowych, będą potrącane z rachunku przez instytucję finansową, stanowiąc dochód budżetu państwa.

Ponieważ comiesięczne oszczędzanie oraz okres deponowania zgromadzonych środków na dedykowanej lokacie będą jednym ze źródeł pozyskiwania przez banki środków o dłuższym okresie wymagalności, zwiększając możliwości finansowania rynku mieszkaniowego w ramach oferty długoterminowych kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (jedna z przesłanek wprowadzenia projektowanych rozwiązań zgodnie z pkt 1 OSR), odprowadzenie środków na rachunek budżetu państwa będzie ograniczone wyłącznie do nominalnej kwoty nieodprowadzonego podatku od zysków kapitałowych. Brak obowiązku naliczenia odsetek od zwracanej do budżetu kwoty bierze również pod uwagę, że brak realizacji celu mieszkaniowego, w związku z którym przystąpiono do oszczędzania, może wynikać ze zmiany warunków mieszkaniowych lub sytuacji osobistej oszczędzającego jakie mogą mieć miejsce w stosunkowo długim okresie systematycznego oszczędzania.

Ustawa określi warunki związane z wydatkowaniem środków i uzyskaniem premii mieszkaniowej w odniesieniu do przypadków, w których oszczędzający na warunkach dopuszczonych przepisami posiada już prawo własności lub spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego:

- warunkiem uzyskania premii mieszkaniowej będzie w takich przypadkach (spadkobranie) wydatkowanie środków na cel mieszkaniowy po uprzednim zbyciu prawa posiadanego już prawa do mieszkania;
- w przypadku ułamkowej części prawa własności nabytego przez oszczędzającego istniała będzie również możliwość sfinansowania celu mieszkaniowego, jakim byłoby pokrycie całości albo części kosztów uzyskania pozostałych udziałów we współwłasności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Ustawa określi katalog zdarzeń, których wystąpienie skutkowało będzie obowiązkiem zwrotu, w całości lub w części, uzyskanej premii mieszkaniowej do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego. Obowiązek zwrotu uzyskanego wsparcia w całości wystąpi w przypadku prawomocnego skazania oszczędzającego za przestępstwo związane z nienależnym uzyskaniem premii mieszkaniowej. W przypadku zbycia, zmiany przeznaczenia lub wynajmu mieszkania sfinansowanego premią mieszkaniową w okresie 5 lat od uzyskania premii zwrot uzyskanego wsparcia będzie ustalany proporcjonalnie do okresu, w którym nastąpiło to zdarzenie. W przypadku niepoinformowania BGK o wystąpieniu zdarzeń zobowiązujących oszczędzającego do zwrotu całości lub części uzyskanego wsparcia na zasadach i w terminie wskazanych w ustawie kwotę zwrotu powiększą odsetki ustawowe.

Z uwagi na przyjęty cel programu osoba prowadząca gospodarstwo domowe i oszczędzająca na własne cele mieszkaniowe będzie mogła posiadać wyłącznie jedno Konto Mieszkaniowe.

## II. BEZPIECZNY KREDYT 2% – KREDYT MIESZKANIOWY Z DOPLATĄ DO RAT

Projektowane zmiany w ustawie z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym określają zasady udzielania kredytów mieszkaniowych z prawem dopłaty do rat udzielanych i spłacanych w określonej ustawą formule BEZPIECZNEGO KREDYTU 2% (dalej także „kredyt z dopłatą” lub „Bezpieczny Kredyt 2%”), stosowania dopłat do oprocentowania ww. kredytów oraz rozliczeń z tytułu przekazanych bankom dopłat.

Program będzie opierał się na poniższych zasadach:

- w zakresie dotyczącym udzielania Bezpiecznych Kredytów 2% stosowane będą odpowiednio dostosowane przepisy dotyczące współpracy Banku Gospodarstwa Krajowego z bankami kredytującymi w programie rodzinnym kredytów mieszkaniowych oraz zasady udzielania przez BGK gwarancji wkładu własnego;
- o kredyt z dopłatą w formule Bezpieczny Kredyt 2% będą mogły ubiegać się osoby, które na dzień złożenia wniosku o kredyt nie ukończyły 45 lat, przy czym w przypadku osób prowadzących gospodarstwo domowe wspólnie wystarczy, że wieku tego nie ukończyło jedno z nich (o ile obie będą stronami umowy tego kredytu);
- osoba zaciągająca kredyt mieszkaniowy oraz osoby wchodzące w skład jej gospodarstwa domowego przed dniem jego udzielenia nie będą mogły posiadać prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego oraz przed tym dniem nie będzie mogło im przysługiwać (aktualnie lub w przeszłości) spółdzielcze prawo własnościowe do lokalu mieszkalnego – o ile nie jest (nie było) to ww. prawo do wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego wyłączonego z użytkowania w związku z katastrofą budowlaną lub co najmniej 12 miesięcy przed złożeniem wniosku o kredyt;
- tak określony warunek „pierwszego mieszkania” będzie jednak spełniała osoba, która ubiegając się o kredyt prowadzi gospodarstwo domowe i wraz z innymi osobami wchodzącymi w skład tego gospodarstwa w drodze dziedziczenia posiada łącznie (lub posiadała w przeszłości) nie więcej niż 50% części ułamkowej prawa własności jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub spółdzielczego prawa, o ile:
  - mieszkanie pomimo posiadania części ułamkowej prawa nie zaspokaja potrzeb mieszkaniowych członków gospodarstwa domowego kredytobiorcy przez co najmniej 12 ostatnich miesięcy lub
  - lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny zaspokaja potrzeby mieszkaniowe tych osób i w związku z tym kredyt ma zostać udzielony właśnie w celu sfinansowania nabycia pozostałych części ułamkowych prawa do mieszkania;
- kredyt z dopłatą będzie mógł zostać udzielony na pokrycie całości albo części wydatków (1) ponoszonych w związku z budową domu jednorodzinnego, w tym nabyciem prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części, (2) ponoszonych w związku z nabyciem prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, (3) stanowiących wkład budowlany (art. 18 ust. 2 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych). Program udzielania kredytów z dopłatą będzie obejmował rynek pierwotny oraz rynek wtórny;
- dopłata do rat kredytu mieszkaniowego stanowiła będzie różnicę między średnim oprocentowaniem nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych o okresowo stałej stopie procentowej (stopa stała w okresie 5 lat), skorygowanym o współczynnik odzwierciedlający składnik marży banku (w projekcie założono 0,9 średniego oprocentowania), a oprocentowaniem kredytu wynoszącym 2% (oprocentowanie podstawowe);
- średni poziom oprocentowania udzielany kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej będzie ustalany kwartalnie w oparciu o informacje banków kredytujących dotyczące średniego oprocentowania nowo udzielanych kredytów oprocentowanych w oparciu o okresowo stałą stopę procentową (średnia ważona wolumenem akcji kredytowej);
- rozwiązanie zostanie wprowadzone w okresie dużej zmienności warunków makroekonomicznych, wspierając gospodarstwo domowe w zakupie lub budowie pierwszego mieszkania w latach, w których efekt wprowadzonego równoległe wsparcia systematycznego oszczędzania na Kontach Mieszkaniowych jeszcze nie będzie występował. Ustalona na poziomie 2% wysokość podstawowej stopy procentowej służącej do obliczenia dopłaty będzie zbliżona do warunków udzielania kredytów hipotecznych w okresie sprzed pandemii, kiedy WIBOR 3M kształtował się na poziomie 1,5%–2%;
- w projekcie wprowadzony zostanie mechanizm zabezpieczający budżet państwa przed nadmiernym obciążeniem. W kwartałach, w których wysokość średniego oprocentowania nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych o okresowo stałej stopie procentowej byłaby wyższa niż 10%, tj. wskaźnik służący naliczeniu

dopłaty będzie wynosił 9% (0,9 parametru rynkowego), dopłata do raty będzie ograniczona do kwoty odpowiadającej części odsetkowej raty obliczonej zgodnie z oprocentowaniem kredytu wynoszącym maksymalnie 7%;

- dopłata do rat będzie przysługiwała przez okres 10 lat (120 rat spłaty kredytu);
- kredyt udzielany z dopłatą do rat w okresie 10 lat stosowania dopłaty będzie obowiązkowo spłacany w formule stałych rat kapitałowych (malejących rat kapitałowo-odsetkowych). Przyjęte rozwiązanie:
  - po 10 latach znacząco obniży wysokość pozostającego do spłaty kapitału kredytu w stosunku do kwoty kapitału, jaka pozostawałaby do spłaty po 10 latach w przypadku, gdyby kredyt był spłacany w formule stałych rat kapitałowo-odsetkowych (annuitet),
  - w okresie uzyskiwania dopłaty do rat będzie powodowało, że wysokość obciążeń budżetu domowego kredytobiorcy związanych ze spłatą kredytu będzie utrzymywała się na poziomie znacząco niższym niż wysokość raty annuitetowej dla takiego samego kredytu bez dopłaty;
- po zakończeniu stosowania dopłat kredyt w pozostałym okresie będzie spłacany w formie stałych raty kapitałowo-odsetkowych (z wyjątkiem przypadku, gdy na wniosek kredytobiorcy utrzymana będzie dotychczasowa forma spłaty);
- w celu dodatkowego wzmocnienia wpływu proponowanych rozwiązań na poprawę zdolności kredytowej gospodarstw domowych w ustawie określone zostaną szczególne rozwiązania pozwalające na wniosek kredytobiorcy dodatkowo zmniejszyć wysokość obciążeń kredytowych po okresie stosowania dopłat. Bank kredytujący na wniosek kredytobiorcy, który w miesiącu uzyskania ostatniej dopłaty nie ma ukończonych 45 lat, będzie zobowiązany do wydłużenia okresu spłaty kredytu o maksymalnie 5 lat;
- nie przewiduje się limitowania wysokości cen lub maksymalnej powierzchni mieszkań finansowanych Bezpiecznym Kredytem 2%. Standard mieszkań finansowanych przy udziale kredytu na pierwsze mieszkanie będą pośrednio wyznaczały określone w ustawie parametry dotyczące maksymalnej kwoty kredytu oraz wkładu własnego kredytobiorcy:
  - kredyt z dopłatą do rat będzie mógł zostać udzielony w maksymalnej kwocie 600 tys. zł w przypadku kredytobiorców prowadzących gospodarstwo wspólnie z małżonkiem lub gdy w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy wchodzi co najmniej jedno dziecko, a w pozostałych przypadkach /single/ maksymalnie do 500 tys. zł,
  - podobnie jak rodzinny kredyt mieszkaniowy, kredyt z dopłatą do rat będzie mógł zostać udzielony bez wkładu własnego kredytobiorcy albo z wkładem własnym nie wyższym niż 200 tys. zł,
  - kwota wkładu własnego będzie mogła być warunkowo wyższa w przypadku, gdy wkładem jest wyłącznie nieruchomości gruntowa lub kredytobiorcą jest osoba wcześniej przez kilka lat oszczędzająca na pierwsze mieszkanie w ramach wprowadzonego projektowaną ustawą systemu wsparcia systematycznego oszczędzania (Konto Mieszkaniowe) i wkładem własnym tej osoby są wyłącznie oszczędności powiększone o uzyskaną premię mieszkaniową – w tych dwóch przypadkach łączna wysokość wkładu własnego oraz udzielonego kredytu nie będzie mogła przekraczać 1 mln zł (parametr ten byłby ustalony na tym samym poziomie co analogiczne ograniczenie dotyczące rodzinnych kredytów mieszkaniowych),
  - w trakcie realizacji programu zostanie zapewniona możliwość podwyższenia określonych ustawą ww. parametrów kwotowych w drodze rozporządzenia Rady Ministrów (rozwiązanie uwzględniające ryzyko przyszłych zmian ceny i kosztów budowy mieszkań w kontekście zapewnienia możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych z wykorzystaniem projektowanych rozwiązań);
- źródłem finansowania dopłat do rat będzie istniejący już w BGK Rządowy Fundusz Mieszkaniowy, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym. Dopłaty do rat kredytu będą rozliczane między BGK a bankiem kredytującym w cyklach kwartalnych;
- biorąc pod uwagę przyjęte zasady stosowania dopłat o rat Bezpiecznych Kredytów 2% przyjęto, że oprocentowanie kredytów oferowanych przez banki uczestniczące w programie będzie elementem konkurencji rynkowej. Brak rozwiązań limitujących wysokość stałej stopy procentowej uwzględnia, że jest to parametr uzależniony od rynku i bierze pod uwagę specyfikę uwarunkowań wpływających na przygotowanie oferty kredytów mieszkaniowych oprocentowanych na stałym poziomie w okresie co najmniej 5 lat (m.in. różne w poszczególnych bankach uwarunkowania dostępu do środków o dłuższych okresach wymagalności, również koszty zabezpieczenia się instytucji udzielającej kredytu przed ryzykiem zmienności stopy procentowej różnią się w większym stopniu od kredytów opartych o zmienną stopę). Z tych względów zrezygnowano również z określania w ustawie maksymalnej marży banków, wprowadzając opisane już rozwiązanie korygujące współczynnikiem 0,9 rynkowe średnie oprocentowanie udzielanych kredytów mieszkaniowych o stałej stopie

procentowej (współczynnik uwzględniający składnik marży w oderwaniu od konkretnej oferty banku kredytującego);

- możliwe będzie otrzymanie kredytu z dopłatą bez wymaganego minimalnego wkładu własnego, tj. z wykorzystaniem gwarancji BGK przewidzianych obecnie w ustawie z 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym;
- określone zostaną przypadki, których wystąpienie skutkować będzie wygaśnięciem uprawnienia do otrzymywania dopłat do rat Bezpiecznego Kredytu 2%, w szczególności przypadki wynajęcia nieruchomości sfinansowanej w ramach kredytu z dopłatą, nabycia innego mieszkania lub domu lub nieruchomości gruntowej z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe, zmiany sposobu użytkowania nieruchomości. Nie przewiduje się obowiązku zwrotu już przekazanych dopłat w przypadku zaprzestania spłaty kredytu przez kredytobiorcę;
- przyjęto ograniczony w czasie okres udzielania Bezpiecznych Kredytów 2%, ograniczając w projekcie ustawy okres udzielania kredytów z dopłatami do rat do dnia 31 grudnia 2027 r. Proponowane rozwiązanie odpowiada na problemy rynku mieszkaniowego i rynku finansowania mieszkalnictwa związane z gwałtownym pogorszeniem uwarunkowań makroekonomicznych związanych z wojną w Ukrainie (wysokie oprocentowanie i spadek zdolności kredytowej). Pełni ono również z założenia ograniczoną w czasie rolę instrumentu wsparcia promującego docelowy standard udzielania przez banki komercyjnych kredytów mieszkaniowych przede wszystkim jako kredytów o stałej lub okresowo stałej stopie procentowej. Proponowany okres 4 lat prowadzenia akcji kredytowej koresponduje również z pierwszym rokiem wypłat oszczędności finansujących wkład własny z Kont Mieszkaniowych (2027 r. jako pierwszy rok pozwalający po upływie 3 lat kalendarzowych wypłać powiększone o premię mieszkaniową środki z Konta Mieszkaniowego, w przypadku osób, które przystąpiły do systemu oszczędzania w 2023 r., poprawiające zdolność kredytową z uwagi na możliwość wyższego wkładu własnego).

### **Oczekiwany efekt wprowadzenia projektowanego instrumentu wsparcia**

Przy udzielaniu kredytu efekt zastosowanej dopłaty będzie mógł zostać uwzględniony przez bank w ocenie zdolności kredytowej. Pozwoli na to utrzymana w projektowanym modelu spłaty kredytu względnie stała wysokość obciążeń kredytobiorcy w całym okresie spłaty oraz udzielanie Bezpiecznego Kredytu 2% jako kredytu o okresowo stałej stopie procentowej (przygotowywana zmiana zaleceń Komisji Nadzoru Finansowego dotyczących stosowania bufora na ryzyko stopy procentowej w procesie oceny zdolności kredytowej przez banki):

- w efekcie zastosowanego modelu spłaty Bezpiecznego Kredytu 2%, pozwalającego na spłatę dużej części kapitału w okresie stosowania dopłat, ustalona dla pozostałego okresu spłaty kredytu rata annuitetowa będzie zbliżona do najwyższej miesięcznej dotychczasowej kwoty obciążenia budżetu domowego kredytobiorcy;
- przyjęte w modelu spłaty Bezpiecznego Kredytu 2% rozwiązania wyeliminują tym samym ryzyko skokowego wzrostu raty spłaty kredytu płaconej przez kredytobiorcę po upływie kilkuletniego okresu stosowania dopłat, jaki mógł być dla części kredytobiorców problemem w realizowanym w przyszłości programie „Rodzina na swoim”;
- w okresie 10 lat stosowania dopłat do rat kredytobiorca uzyska ponadto dodatkową możliwość zmniejszenia pozostającego do spłaty kapitału bez konieczności ponoszenia wyższych miesięcznych wydatków w stosunku do kwoty uwzględnionej przy podejmowaniu decyzji o zaciągnięciu kredytu. Efekt taki może wystąpić w przypadku podjęcia decyzji o przeznaczaniu na spłatę kredytu w okresie stosowania dopłat stałej miesięcznej kwoty, ustalonej w wysokości początkowej kwoty spłacanej przez kredytobiorcę (pierwsza rata w części, jaką płaci kredytobiorca, tj. po pomniejszeniu o dopłatę). W takim przypadku suma stosunkowo niewielkich miesięcznych nadwyżek z okresu 10 lat między tą kwotą a malejącymi co miesiąc ratami kapitałowo-odsetkowymi, do spłaty których jest zobowiązany kredytobiorca, dodatkowo obniżyłaby znacząco pozostający do spłaty kapitał kredytu. W efekcie takiej decyzji ustalona po 10 latach stosowanej dopłaty rata annuitetowa pomimo zakończenia okresu stosowania dopłat do rat nie tylko nie wzrośnie, ale może się zmniejszyć.

Z punktu widzenia szerokiego oddziaływania na sektor finansowania rynku mieszkaniowego projektowane rozwiązanie:

- będzie wsparciem dla banku w budowie oferty kredytowej odpowiadającej zobowiązaniom wynikającym z rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego,
- może sprzyjać zapewnieniu środków finansujących akcję kredytową w kolejnych latach (wystandaryzowany portfel kredytów o stałej stopie objętych wsparciem z budżetu państwa może być podstawą dla sekurytyzacji zapewniającej kapitał będący podstawą finansowania kolejnych kredytów udzielanych przez bank jako kredyt hipoteczny oparty o stałą stopę procentową).

Projektowane rozwiązanie będzie dawało możliwość nabycia pierwszego mieszkania na warunkach, które przez maksymalnie pierwsze 120 miesięcy spłaty kredytu stabilizowały będą sytuację kredytobiorcy. Z perspektywy gospodarstwa domowego zaciągającego kredyt, kredytobiorca otrzyma rozwiązanie, które zapewniało mu będzie w okresie stosowania dopłat finansowanie oparte o stały koszt obejmujący oprocentowanie 2% powiększone o marżę banku. Jest to szczególnie istotne z perspektywy mniej zamożnych, młodych gospodarstw domowych, które dopiero budują swoją pozycję zawodową i które w ograniczony sposób mogą się przygotować na znaczne wahania na rynku finansowym. Ingerencja ustawodawcy jest o tyle uzasadniona, że dotychczas w Polsce dostępność kredytów o stałym oprocentowaniu nie była powszechna. W wyniku wykonywania rekomendacji S (wydanej w 2019 r. przez Komisję Nadzoru Finansowego) banki włączyły do oferty kierowanej do klienta detalicznego kredyty zabezpieczone hipotecznie o stałym oprocentowaniu, ich popularność jednak jest nadal niska, przy czym oferowane do 2022 r. produkty gwarantowały zazwyczaj stałe oprocentowanie w okresie nie dłuższym niż 5 lat. Obecnie pojawiają się oferty kredytów hipotecznych zapewniające stałe oprocentowanie przez 7 czy nawet 10 lat, a kredytobiorcy w obawie przed kolejnymi podwyżkami stóp procentowych zwrócili się dynamicznie w ich kierunku, co uwzględniając obecną sytuację na rynku oraz niedojrzałość polskiego rynku kredytów o stałym oprocentowaniu, może prowadzić do powstania w dalszej perspektywie zjawiska niekorzystnego z perspektywy kredytobiorców i banków.

W tym kontekście wdrożenie projektowanych rozwiązań będzie pełniło również rolę wzorca, wpływając na upowszechnienie wśród konsumentów kredytów hipotecznych o stałym oprocentowaniu w coraz dłuższej perspektywie czasowej. Oprocentowanie takich kredytów nie może być jednak wrażliwe na okresowe zmiany stóp procentowych, co wymaga odpowiedniego przygotowania przez sektor bankowy, zbudowania odpowiednich instrumentów finansowych, które pozwolą udzielać kredytów o stałym oprocentowaniu w oderwaniu od krótkoterminowych transakcji międzybankowych. Przyjęte założenie udzielania finansowania ze wsparciem Skarbu Państwa wyłącznie na nabycie pierwszego mieszkania albo domu jednorodzinnego powoduje, że swym zasięgiem nie obejmie więcej niż 15 % rynku kredytów hipotecznych. Taką ograniczoną ingerencję w wolny rynek należy oceniać pozytywnie, natomiast ten program w połączeniu z systemem wspierającym oszczędzanie na mieszkanie stworzy bankom możliwość budowania dalszych produktów i budowanie odpowiedniej bazy depozytowej celem wzmocnienia udziału w rynku kredytów oferowanych konsumentom o stałym oprocentowaniu w długim horyzoncie czasowym.

Zgodnie z aktualną prognozą BIK wartość kredytów mieszkaniowych udzielonych w 2022 r. może być niższa o ok. 40% w stosunku do rekordowego 2021 r. (86 mld zł z liczbą 256 tys. nowych umów kredytowych). Mniejsza dostępność finansowania oraz wysokie koszty obsługi długu w połączeniu z wysokimi cenami mieszkań i rosnącymi cenami materiałów budowlanych przekładają się na obserwowaną od III kwartału 2021 r. niższą aktywność deweloperów mieszkaniowych. To wszystko w połączeniu z ograniczoną dostępnością mieszkań na wynajem (m.in. na skutek napływu znacznej liczby uchodźców z Ukrainy) rysuje pesymistyczną perspektywę dla młodych obywateli, którzy chcieliby założyć rodzinę i nabyć pierwsze mieszkanie. Proponowane rozwiązanie będzie więc nie tylko odpowiedzią na potrzebę zapewnienia finansowania na atrakcyjnych i stabilnych warunkach, ale również bodźcem dla rynku nieruchomości, przeciwdziałając ryzyku pogłębienia stagnacji. Projektowany okres udzielania Bezpiecznych Kredytów 2% bierze pod uwagę aktualne uwarunkowania makroekonomiczne i stagnację na rynku kredytów mieszkaniowych, jak również zakładaną w średnim i długim okresie czasu poprawę tych czynników (spadek inflacji i obniżenie stóp procentowych).

Projektowane rozwiązanie zakłada przejście okresowo ryzyka zmiany kosztu pieniądza w czasie przez Skarb Państwa. W okresie stosowania dopłat kredytobiorca rozliczał się będzie z bankiem wg obniżonej stałej stopy oprocentowania, natomiast bank rozliczał się będzie w imieniu kredytobiorcy z BGK, otrzymując dopłaty finansowane ze środków budżetowych. Proponowany produkt będzie więc bezpieczny dla banku, który uzyska gwarancję rozliczenia kredytu wg kosztu pieniądza ustalonego w dniu udzielenia kredytu. Taka konstrukcja powoduje, że ryzyko banku zostanie istotnie ograniczone, co pozwoli zakładać obniżenie marży dla tych produktów w stosunku do innych kredytów hipotecznych udzielanych w oparciu o stałą stopę lub okresowo stałą stopę procentową.

### **III. DODATKOWA DOPŁATA DO OPROCENTOWANIA KREDYTU W PROGRAMIE SBC**

Realizowany od 2015 r. przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowy program wspierania społecznego budownictwa czynszowego zapewnia długoterminowe (okres spłaty do 30 lat), preferencyjne finansowanie przedsięwzięć mieszkaniowych dostępne dla kwalifikowanej grupy inwestorów. Finansowane w ramach programu mieszkania społeczne czynszowe i spółdzielcze lokatorskie są kierowane do gospodarstw domowych o umiarkowanych dochodach. Znacząco niższy od rynkowego poziom czynszów w zasobie społecznym wynika z preferencyjnych zasad finansowania przez BGK przedsięwzięć:

- odsetki spłacane przez kredytobiorcę w ramach programu SBC są oparte na ustalonej kwartalnie preferencyjnej stopie procentowej równej stopie WIBOR 3M,



- montaż finansowania może uzupełniać bezzwrotnie finansowanie udzielane w ramach równoległego rządowego programu, ze środków zasilanego z budżetu państwa Funduszu Dopłat w BGK,
- chociaż finansowanie zwrotne jest udzielane przez BGK w oparciu o środki własne, zapewnienie kredytobiorcom preferencyjnego oprocentowania jest wynikiem zastosowanej dopłaty do oprocentowania, udzielanej BGK ze środków budżetu państwa. W aktualnym stanie prawnym dopłata w wysokości 1,3 punktu procentowego powyżej stopy WIBOR 3M pokrywa różnicę między oprocentowaniem nominalnym a preferencyjnym.

Ostatnie miesiące dynamicznych zmian i znaczącego wzrostu rynkowych stóp procentowych powodują zagrożenia dla realizacji programu (wzrost WIBOR 3M, w oparciu o którą określana jest wysokość oprocentowania preferencyjnego kredytu udzielanego przez BGK).

W celu zabezpieczenia inwestorów budujących mieszkania w ramach rządowego programu wsparcia budownictwa społecznego czynszowego oraz najemców mieszkań przed wzrostami obciążeń finansowych związanych ze spłatą preferencyjnego kredytu w okresie wysokich stóp procentowych proponuje się wprowadzenie do obowiązującego modelu finansowania programu SBC instrumentu dodatkowej dopłaty do oprocentowania, zwiększającej i stabilizującej preferencyjne warunki spłaty kredytu w okresie najbliższych lat.

Rozwiązanie zostanie oparte na poniższych zasadach:

- 1) dodatkowa dopłata do oprocentowania dla BGK będzie stosowana do 60 pierwszych miesięcznych rat spłaty kredytu udzielonego w programie SBC;
- 2) wsparciem objęty zostanie również okres karencji w spłacie kapitału albo kapitału i odsetek, jeśli są stosowane;
- 3) dopłatą do oprocentowania zostanie również objęta część kredytów udzielonych w programie SBC przed dniem wejścia w życie projektowanych rozwiązań: mając na uwadze uwarunkowania finansowania programu SBC, dodatkową dopłatą zostaną objęte kredyty udzielone na podstawie umowy zawartej po dniu 15 czerwca 2022 r., tj. po opublikowaniu przez BGK oceny punktowej wniosków złożonych we wiosennej edycji programu. W przypadku kredytów już udzielonych okres stosowania dodatkowej dopłaty odpowiednio będzie wynosił 60 najbliższych rat spłaty, licząc od dnia zastosowania instrumentu wsparcia;
- 4) dopłata za dany miesiąc spłaty kredytu będzie równa różnicy między odsetkami naliczonymi wg aktualnej preferencyjnej stopy procentowej<sup>4)</sup> a kwotą odsetek obliczoną według stopy procentowej równej 2%;
- 5) instrument dodatkowej dopłaty zostanie zaprojektowany w sposób zabezpieczający budżet państwa przed niekontrolowanym wzrostem wydatków budżetowych:
  - w przypadku, w którym kwartalna stopa WIBOR 3M będzie wyższa niż 9%, dodatkowa dopłata wyniesie maksymalnie 7 punktów procentowych (stopa procentowa będąca podstawą ustalenia wysokości odsetek spłacanych przez kredytobiorcę w tym okresie będzie ustalona na poziomie większym niż 2%),
  - sposób rozliczenia dopłaty będzie wykorzystywał już istniejący model stosowania dopłat do oprocentowania w programie SBC – rozliczenie dopłaty za cały okres jej stosowania będzie dla udzielanych kredytów następowało jednorazowo (spłata balonowa);
- 6) dodatkowa dopłata będzie sfinansowana ze środków zasilanego z budżetu państwa Funduszu Dopłat (tj. zgodnie z zasadami, jakie już obowiązują w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa).

### **Sposób zarządzania ryzykiem finansowym w ramach projektowanych rozwiązań**

W projekcie ustawy określone zostaną rozwiązania zabezpieczające środki na realizację nowych zadań (finansowanie dopłat do rat Bezpiecznych Kredytów 2% oraz wypłata premii mieszkaniowych) w ramach określonych w przepisach kwot określających łączną skalę finansowania zadań finansowanych ze środków Rządowego Funduszu Mieszkaniowego.

W przypadku premii mieszkaniowych ocenia się, że projektowane zasady wsparcia systematycznego oszczędzania, w szczególności coroczne naliczanie premii w kilkuletnim okresie czasu poprzedzającym ich faktyczną realizację, zapewnią będą względnie wysoką efektywność bieżącego planowania wydatków budżetowych oraz monitorowania potencjalnej skali wydatków budżetu państwa w kolejnych latach. W przepisach ustawy zaproponowane jednocześnie zostaną rozwiązania uwzględniające ryzyko wystąpienia sytuacji, w której zapotrzebowanie na środki Rządowego Funduszu Mieszkaniowego przekroczy w trakcie roku dostępne środki, jakimi dysponował będzie Fundusz. Proponowane rozwiązania będą brały pod uwagę przyjęty tryb kwartalnych rozliczeń wypłacanych premii

<sup>4)</sup> Zgodnie z art. 15c ust. 1 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa ustalana kwartalnie preferencyjna stopa procentowa w programie SBC jest równa stopie WIBOR 3M jako średnia arytmetyczna notowań w poprzednim kwartale kalendarzowym.

mieszkaniowych, w tym przede wszystkim zasadę, zgodnie z którą premie mieszkaniowe za IV kw. danego roku finansowane będą ze środków Rządowego Funduszu Mieszkaniowego w I kw. kolejnego roku. Proponuje się, aby w przypadku przekroczenia w jednym z dwóch kwartałów I poł. roku określonego procentowo w ustawie limitu środków przewidzianych w danym roku budżetowym na wypłaty premii mieszkaniowych (80%) wypłaty premii były czasowo wstrzymane, do końca III kw. tego roku. Informacja o wstrzymaniu będzie przedmiotem komunikatu BGK. Dyspozycje wypłaty środków zgromadzonych na koncie mieszkaniowym oraz przysługującej oszczędzającemu premii, które będą złożone w banku prowadzącym Konto Mieszkaniowe po ww. komunikacie BGK, byłyby co do zasady realizowane przez bank na początku IV kw. roku. Oznacza to, że premie będą w takich sytuacjach przedmiotem kwartalnego rozliczenia banku prowadzącego konto z BGK na początku kolejnego roku budżetowego, w ramach już dostępnych nowych środków. Jednocześnie, mając na uwadze przypadki, w których zwłoka czasowa w uruchomieniu oszczędności nie pozwoliłaby oszczędzającemu zrealizować zamierzony cel mieszkaniowy, mimo komunikatu BGK premia będzie mogła zostać bez ww. zwłoki wypłacona przez bank na wniosek oszczędzającego. W takim przypadku z wypłaconej kwoty bank potrąci jednak dodatkową naliczoną opłatę prowizyjną w wysokości 0,5% kwoty wypłaconej premii, naliczoną za każdy miesiąc okresu od wypłaty środków (pomimo komunikatu BGK) do końca III. kw. roku. Dodatkowa opłata prowizyjna będzie w takich przypadkach rekompensowała bankowi prowadzącemu Konto Mieszkaniowe dłuższe zaangażowanie środków własnych do czasu uzyskania środków z Rządowego Funduszu Mieszkaniowego (opłata prowizyjna na poziomie 0,5% odpowiada oprocentowaniu w skali roku takiej „pomostowej pożyczki” na poziomie 6%).

W przypadku dopłat do rat Bezpiecznych Kredytów 2% zasadą związaną z zawieraniem nowych umów kredytowych przez banki kredytujące będzie zabezpieczenie środków na dopłaty do rat dla kolejnych lat w ramach prognozowanych rocznych kwot. W tym celu w projekcie ustawy zostaną określone zasady prowadzenia elektronicznego systemu ewidencji dopłat, tj. ewidencji uaktualnianej na bieżąco – w ramach dostępnych kwot limitu wydatków budżetowych na dopłaty do rat dla poszczególnych lat realizacji programu – o kwoty „rezerwowane” dla nowo udzielanych kredytów. Ponieważ kredyty z dopłatą będą udzielane jako kredyt o okresowo stałej stopie procentowej, w pierwszych 5 latach wielkości prognozowane będą pokrywały się z faktycznym zapotrzebowaniem, a ewentualne odchylenia w tym okresie będą związane co najwyżej z przedterminową spłatą części lub całości udzielonego kredytu (byłyby to więc przypadki skutkujące zwolnieniem limitu dla innych kredytobiorców, a nie przypadki skutkujące ryzykiem wyczerpania środków na dopłaty w stosunku do kwot zarezerwowanych zgodnie z prognozą).

W pozostałym zakresie dotychczasowa skala akcji kredytowej w ramach programu rodzinnych kredytów mieszkaniowych, marginalna w stosunku do prognoz i przyjętych ram finansowania programu opierających się na uwarunkowaniach makroekonomicznych, jakie występowały w 2021 r., jest potwierdzeniem silnej negatywnej korelacji poziomu wydatków, jakie będą ponoszone na dopłaty do rat Bezpiecznych Kredytów 2%, oraz wydatków na wsparcie kredytobiorców w formie spłat rodzinnych, jakie przysługiwałyby kredytobiorcom rodzinnych kredytów mieszkaniowych. Uwzględniając powyższe, poza rozwiązaniami zarządzania ryzykiem finansowym już występującymi w ustawie z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym oraz proponowanymi w projektowanej ustawie (pożyczki płynnościowe BGK, limitowana wysokość dopłat do rat w przypadku dalszych wzrostów stóp procentowych).

### **Zmniejszenie limitu wydatków budżetu państwa finansujących dopłaty czynszu w rządowym programie „Mieszkanie na start”**

Równoległe do projektowanych nowych rozwiązań projekt ustawy będzie przewidywał również zmianę ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2021 r. poz. 2158, z późn. zm.), obniżającą limit maksymalnych wydatków budżetowych, jakie mogą zostać przeznaczone na zasilenie Funduszu Dopłat w BGK w celu wypłaty dopłat do czynszu udzielanych w oparciu o przepisy tej ustawy.

Zgodnie z art. 32 ww. ustawy kwota maksymalnych wydatków budżetowych przeznaczonych na dopłaty do czynszów w latach 2024–2028 wynosi łącznie 10 mld zł, w równym rozkładzie 2 mld zł rocznie. Proponowana korekta, zmniejszająca w ww. okresie maksymalne kwoty wydatków o 1,5 mld zł rocznie, uwzględniała będzie:

- uwarunkowania budżetowe towarzyszące podjętej w 2018 r. decyzji o wprowadzeniu programu dopłat do czynszów „Mieszkanie na start”, jako programu uzupełniającego komercyjną część rządowego programu budowy mieszkań na wynajem w ramach finansowania wykorzystującego formułę funduszu inwestycyjnego;
- relatywnie niski poziom wykorzystywania dopłat do czynszów w programie „Mieszkanie na start” w stosunku do ram finansowania programu ze środków budżetu państwa, jakie określiła ustawa w 2018 r.

W pierwszym przypadku uwzględniono, że decyzja o wprowadzeniu dopłat do czynszów dla nowo budowanych mieszkań czynszowych udostępnianych lokatorom na zasadach programu „Mieszkanie na start”, z określeniem ram budżetowych finansowania dopłat na docelowym poziomie 2 mld zł rocznie, wiązała się z czasową rezygnacją z wdrożenia nowego systemu wsparcia indywidualnego oszczędzania na cele mieszkaniowe (jednego z działań

przewidywanych w przyjętym przez Radę Ministrów w 2016 r. Narodowym Programie Mieszkaniowym). Dokonana w ostatnich dwóch latach gruntowna reforma programów wsparcia budownictwa komunalnego i społecznego czynszowego (BSK i SBC), jako korekta polityki mieszkaniowej przekierowująca ciężar działań rządu mających na celu zwiększenie podaży dostępnych mieszkań czynszowych z tzw. filaru rynkowego, pozwoliła na rozpoczęcie budowy ponad 30 tys. lokali mieszkalnych w tych programach. Kolejnym etapem wprowadzonych zmian była decyzja o wprowadzeniu nowych rozwiązań kierowanych do gospodarstw domowych zaspokajających swoje potrzeby mieszkaniowe poza segmentem czynszowym. Program „Pierwsze mieszkanie”, w tym ponowne podjęcie działania dotyczącego wprowadzenia systemu wsparcia oszczędzania na cele mieszkaniowe (w formie dostosowanej do obecnych wyzwań i barier związanych z inflacją), jest elementem tego procesu. Rewizja ram finansowania programu „Mieszkanie na start” w ramach maksymalnych limitów wydatków budżetu państwa jest więc w tym kontekście uzasadniona.

Proponowane obniżenie limitu maksymalnych rocznych wydatków budżetowych na dopłaty do czynszów w latach 2024–2028 z poziomu 2 mld zł do 500 mln zł będzie w ocenie projektodawcy poziomem bezpiecznym, zapewniając pokrycie wydatków również w przypadku wystąpienia skokowego wzrostu liczby nowych inwestycji w programie, większej niż w pierwszych latach liczby mieszkań oddawanych do użytkowania i objętych dopłatami do czynszów w programie SBC czy podjęciu w przyszłości np. decyzji o podwyższeniu wysokości jednostkowej dopłaty wspierającej lokatorów. Szczegółowe wyjaśnienia dotyczące ww. propozycji zawarte zostały w pkt 6 OSR.

### 3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

#### WSPARCIE SYSTEMATYCZNEGO OSZCZĘDZANIA

Instrumenty polityki mieszkaniowej ukierunkowane na wsparcie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez instytucjonalne i finansowe formy wspierające systematycznie oszczędzających na mieszkanie na dedykowanych rachunkach lub w ramach instytucjonalnych mechanizmów oszczędzania są stosowane w różnych formach w dużej części krajów UE/OECD.

W mechanizmach wsparcia odnoszących się do tej grupy rozwiązań stosowane są również instrumenty podatkowe (ulgi lub odliczenia w podatku dochodowym, preferencyjne formy opodatkowania transakcji) oraz powiązane z systematycznym oszczędzaniem kredyty hipoteczne, w tym preferencyjne kredyty hipoteczne udzielane lub dotowane z budżetu państwa lub kwalifikowaną agencją/fundusz państwowy, udzielane na zakup mieszkania lub budowę. Stosowane instrumenty mogą również obejmować powiązaną z oszczędzaniem pomoc w zaciągnięciu lub spłacie powiązanego z okresem oszczędzania kontraktowego kredytu lub pożyczki.

Historia wspólnego oszczędzania na cele mieszkaniowe sięga XVIII wieku, kiedy w Anglii powstało pierwsze Towarzystwo Budowlane (Building Society). Członkowie towarzystwa wpłacali co miesiąc pewną kwotę, aby z utworzonego w ten sposób funduszu finansować w przyszłości budowę domu. Kolektywne oszczędzanie rozwinęło się następnie w innych krajach anglosaskich, przy czym z biegiem lat znaczenie modelu instytucjonalnego oszczędzania na cele mieszkaniowe w tych krajach było od II poł. ub. wieku coraz mniejsze. W ramach szerszego trendu deregulacji sektora finansowego w Wielkiej Brytanii i Irlandii zniesiono prawne rozróżnienie między towarzystwami budowlanymi a bankami, a z biegiem lat – po przyznaniu bankom prawa udzielania kredytów hipotecznych – większość towarzystw budowlanych została przekształcona w banki. W Stanach Zjednoczonych deregulacja stowarzyszeń oszczędnościowo-pożyczkowych w połączeniu ze złymi decyzjami kredytowymi i szerszymi czynnikami makroekonomicznymi spowodowała poważny kryzys i kilka stowarzyszeń ogłosiło w latach 80. ub. wieku niewypłacalność.

Model systematycznego gromadzenia oszczędności gospodarstw domowych jako znaczące źródło finansowania kredytów hipotecznych dla gospodarstw domowych nabywających lub budujących własne mieszkania, a w części przypadków również ważne źródło finansowania budownictwa w segmencie mieszkań społecznych przeznaczonych dla gospodarstw domowych o względnie niskich dochodach, był i jest nadal jednym z głównych rozwiązań na których opiera się natomiast system finansowania mieszkalnictwa w takich krajach jak Niemcy, Austria czy Francja. W praktyce występują dwa główne modele systematycznego oszczędzania na cele mieszkaniowe w formule opartej na wspólnym oszczędzaniu.

Najbardziej klasycznym modelem jest model zamknięty, kiedy do oszczędzania przystępuje ograniczona liczba osób, która ma następnie prawo do wykorzystania zgromadzonych funduszy dla celów inwestycyjnych związanych z mieszkaniem. Przykładem takiego systemu są kasy oszczędnościowo-budowlane w Niemczech (bausparkassen). Kasy dysponują oszczędnościami klientów i finansują z nich pożyczki na cele mieszkaniowe udzielane tym klientom. Klient zobowiązuje się do oszczędzania przez określony czas i w zamian otrzymuje kredyt, często na z góry określonych warunkach. System ten umożliwia np. stosowanie stałych stóp procentowych, ponieważ kasy nie muszą się refinansować na rynku. Możliwość uzyskania kredytu zależy od napływu nowych oszczędzających.

W systemach otwartych oszczędzający w kasach nie są zobowiązani do ubiegania się o kredyt. Kasy są wówczas traktowane jako opcja inwestycyjna (sposób lokowania środków) i porównywana z innymi możliwościami lokowania oszczędności. Najczęściej kasy w tej formie stanowią wyodrębniony rachunek w bankach uniwersalnych. Kredyty

mogą być finansowane zarówno ze zgromadzonych depozytów, jak i innych źródeł możliwych do pozyskania przez bank. Jeżeli oszczędzanie jest wspierane przez państwo, odbywa się to najczęściej w formie premii dopisywanej do salda oszczędności.

## Francja

Przykładem modelu otwartego jest otwarty system oszczędzania na cele mieszkaniowe wdrożony we Francji. Obecnie obowiązujący system ewoluje od 1953 r., kiedy to wprowadzono system Oszczędności-Budownictwo (épargne-construction), potem w 1958 r. zmieniono go na Oszczędności-Kredyt (épargne-crédit), wreszcie w 1965 roku powstał obowiązujący do dziś system Oszczędności-Mieszkanie (épargne-logement). System ten odniósł we Francji duży sukces, mimo okresowych problemów z płynnością. W systemie otwartym, gdy depozyty nie wystarczają na udzielanie kredytów, kasy mogą się zadłużać na rynkach finansowych, a zatem kredytobiorcy mogą się zadłużać niezależnie od płynności finansowej kasy. Aktualnie system obejmuje dwie regulowane formy oszczędzania: mieszkaniowy plan oszczędnościowy (Plan, PEL) oraz mieszkaniowe konto oszczędnościowe (Konto, CEL).

PEL jest oprocentowanym kontem oszczędnościowym umożliwiającym oszczędzającemu skorzystanie z preferencyjnego oprocentowania kredytu hipotecznego (etap zaciągnięcia kredytu nie jest wymagany). We Francji PEL posiada ponad 15 milionów oszczędzających. Okres posiadania rachunku wynosi maksymalnie 10 lat. Okres minimalnego oszczędzania na PEL wynosi 4 lata i w tym okresie konto jest zablokowane – wcześniejsze zamknięcie rachunku wiąże się z negatywnymi skutkami dla oszczędzającego (zamknięcie przed okresem 2 lat skutkuje przeliczeniem odsetek wg niższej stopy oprocentowania rachunków CEL i utratą prawa do niskooprocentowanego kredytu; zamknięcie w 3 roku skutkuje utratą prawa do niskooprocentowanego kredytu, a po 3 latach, ale przed upływem 4 lat możliwością zaciągnięcia tego kredytu w ramach PEL na mniej korzystnych zasadach).

Limity środków związane z oszczędzaniem na PEL dotyczą maksymalnej kwoty zgromadzonych oszczędności (aktualnie 61,2 tys. EUR) oraz maksymalnej kwoty kredytu po zakończeniu oszczędzania (aktualnie 92 tys. EUR). Odsetki na rachunku są naliczane corocznie i kapitalizowane na początku kolejnego roku oszczędzania. Po zakończeniu okresu oszczędzania na PEL istnieje możliwość zaciągnięcia preferencyjnego kredytu (kredyt może zostać udzielony przez instytucję prowadzącą Plan /produkt oferowany przez wszystkie instytucje kredytowe/; oprocentowanie jest uzależnione od daty otwarcia PEL /w przypadku Planów rozpoczętych po 1 sierpnia 2016 r. stopa oprocentowania wynosi 2,20%; jeżeli PEL został otwarty po 1 marca 2011 r., o pożyczkę należy wystąpić maksymalnie 5 lat po zamknięciu PEL /maksymalny okres oszczędzania wynosi 10 lat, a maksymalny okres subskrypcji 15 lat/). W okresie oszczędzania na PEL środki są oprocentowane wg gwarantowanej stopy procentowej w okresie rozpoczęcia oszczędzania, ustalonej przez Banque de France (oszczędzający ma gwarancję minimalnego oprocentowania PEL określonego przy otwarciu swojego konta przez cały okres oszczędzenia na rachunku; od 1 marca 2011 r. stawka oprocentowania PEL jest corocznie aktualizowana zgodnie z formułą kalkulacyjną). Od 1 sierpnia 2016 r. stopa oprocentowania PEL jest ustalona na poziomie 1%. Oszczędzających w ramach PEL obowiązują limity minimalnych wpłat (w momencie otwarcia minimalny depozyt początkowy to 225 EUR, w okresie oszczędzania minimalny depozyt roczny w ramach Planu wynoszący 540 EUR /zobowiązanie do wpłat miesięcznych minimum 45 EUR, wpłat kwartalnych minimum 135 EUR lub półrocznych wynoszących 270 EUR/). W okresie otwarcia PEL nie ma możliwości częściowej wypłaty środków i dalszego oszczędzania – częściowa wypłata środków zamyka Plan.

System oszczędzania w ramach Konta (CEL) charakteryzuje się większą swobodą odkładania i wykorzystania gromadzonych środków. Maksymalny limit środków zaoszczędzonych na rachunku jest znacząco niższy od PEL i wynosi 15,3 tys. EUR. Nie występują ograniczenia dotyczące maksymalnego okresu oszczędzania lub terminu, w którym oszczędzający musi skorzystać z pożyczki bez utraty prawa do jej uzyskania. Oprocentowanie rachunku CEL jest niższe – aktualnie 0,25%. Minimalny depozyt początkowy wynosi obecnie 300 euro, przy obowiązkowym minimalnym wpłatom rocznym ustalonym na poziomie 75 EUR rocznie (brak obowiązku regularnych wpłat). W trakcie okresu oszczędzania na CEL istnieje możliwość częściowej wypłaty środków, pod warunkiem pozostawienia depozytu wynoszącego nie mniej niż depozyt początkowy (300 EUR). Maksymalna wysokość kredytu jest odpowiednio niższa od PEL i wynosi obecnie 23 tys. EUR.

Wysokość kredytu, jaki może zostać udzielony w przypadku CEL i PEL, zależy od kwoty zaoszczędzonych środków, a maksymalny okres spłaty wynosi do 12 (CEL) do 15 lat (PEL). Środki kredytu mogą w obu przypadkach zostać wykorzystane na określone w zasadach oszczędzania cele (jako główne zakup lub budowa podstawowego mieszkania, remont, rozbudowa lub ulepszenie podstawowego mieszkania, nabycie parkingu w odległości nie większej niż 1 km od miejsca zamieszkania). Rachunek oszczędnościowy może być otwarty przez każdego członka gospodarstwa domowego, również nieletniego. Jedna osoba może posiadać jeden PEL i jeden CEL (brak limitów rachunków na gospodarstwo domowe). Odsetki uzyskiwane od depozytów Konta i Planu są zwolnione z podatku dochodowego.

Z systemem oszczędzania na cele mieszkaniowe w ramach PEL jest związana możliwość uzyskania dodatkowego wsparcia w formie premii uzyskiwanej po wykonaniu Planu. Do 2002 roku premia była automatycznie dopisywana do oszczędności, nawet w przypadku wykorzystania depozytu na cele inne niż mieszkaniowe. Następnie można ją było uzyskać wyłącznie w przypadku uzyskania kredytu na cele mieszkaniowe, po 2011 roku dodatkowo w przypadku

minimalnej kwoty kredytu – 5 tys. EUR oraz po spełnieniu warunków związanych z oszczędnością energii. Maksymalna premia wynosi obecnie 1525 EUR, zależy od kwoty odsetek po wygaśnięciu Planu, przy czym możliwość jej oraz wysokość są uzależnione od roku, w którym rozpoczęty został Plan. W zależności od okresu założenia PEL od 2011 jest to w okresie likwidacji połowa, 2/3 lub równowartość odsetek, przy czym dla PEL subskrybowanego począwszy od 2018 r. nie przewiduje się premii państwowej.

Poza modelami oszczędzania na cele mieszkaniowe w formule CEL i PEL, Francja jest przykładem wykorzystania modelu systematycznego oszczędzania jako formuły stałego dopływu środków przeznaczonych na finansowanie nowych inwestycji w segmencie mieszkalnictwa społecznego, w ramach wspieranego przez rząd modelu oszczędzania na książeczkach „Livret A”. Konta oszczędnościowe Livret A są dostępne we wszystkich francuskich bankach, oferując relatywnie atrakcyjne oprocentowanie, wolne od podatku i gwarantowane przez państwo. Obowiązuje limit depozytów wynoszący 22 950 EUR (odsetki na książeczkach oszczędnościowych Livret A nie podlegają podatkowi dochodowemu ani składkom na ubezpieczenie społeczne, z tego powodu przyjęto ograniczenia dotyczące limitu depozytów oraz warunku pozwalającego posiadać jedną książeczkę oszczędnościową).

Formułą instytucjonalną pozwalającą wykorzystać systematyczne oszczędzania jako sposób finansowania nowych inwestycji w segmencie budownictwa społecznego jest Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) – publiczna agencja finansowa utworzona w 1816 r. w celu zarządzania oszczędnościami i inwestycjami publicznymi. CDC centralizuje większą część oszczędności gospodarstw domowych gromadzonych na książeczkach Livret A, przeznaczając środki jako źródło finansowania preferencyjnych pożyczek finansujących nowe budownictwo społeczne czynszowe i odnowę miast. Na koniec 2021 r. kwota oszczędności na rachunkach oszczędnościowych zarządzanych przez CDC wynosiła ponad 450 mld EUR. Preferencyjne oprocentowanie kredytów na budowę i remonty mieszkań społecznych jest powiązane z wysokością oprocentowania rachunków Livret A, a maksymalny okres spłaty kredytu jest uzależniony od charakteru inwestycji /15–30 lat w przypadku pożyczek na remonty i modernizacje; finansowanie nowego budownictwa społecznego do 40 lat okresu spłaty, w 20% przypadków nawet na okres do 50 lat/. W 2019 r. CDC zapewniło około 10 mld EUR środków zwrotnych finansujących rozwój segmentu mieszkań społecznych w 2019 r., zwiększając ten segment o 78,7 tys. mieszkań. Zgodnie z celem przyjętym na lata 2020–2022 CBC zamierzało sfinansować podaż 110 tys. nowych mieszkań społecznych rocznie oraz renowację ok. 125 tys. takich mieszkań. Cechą modelu CDC może być lepsza odporność stałego dopływu środków finansujących budownictwo społeczne na spowolnienie gospodarcze – podczas pandemii COVID-19 oszczędności francuskich gospodarstw domowych na kontach powiązanych z CDC faktycznie wzrosły w 2020 r., osiągając wtedy rekordowy poziom 411 mld EUR, co pozwoliło utrzymać i zwiększyć inwestycje poziom finansowania sektora mieszkań społecznych przez CDC.

### Zjednoczone Królestwo

Od modelu francuskiego odbiega nieco model stosowany tradycyjnie w Wielkiej Brytanii. Początkowo działały koleżeńskie towarzystwa oszczędnościowe (Building Societies) zbierające składki, a następnie w kolejności losowej przeznaczające je na budowę domu dla któregoś z członków. Obecnie towarzystwa te pełnią funkcję pośredników między osobami szukającymi możliwości ulokowania długoterminowo wolnych środków a zainteresowanych pożyczkami na cele mieszkaniowe. Tak więc, z systemu tego mogą korzystać osoby trzecie. Szybki rozwój towarzystw wynikał z faktu, że rząd brytyjski wspierał rozwój mieszkalnictwa przede wszystkim ulgami podatkowymi, ale również premiami dopisywanymi do depozytów. Pod koniec lat 70. ponad 70% kredytów mieszkaniowych było dystrybuowanych przez Building Societies, zmieniło się to w połowie lat 80. Na skutek rozwoju banków hipotecznych i niekorzystnych dla Building Societies zmian w przepisach.

W ostatnich latach przykładem wsparcia oszczędzania na cele mieszkaniowe jest system oszczędzania w ramach Indywidualnych Kont Oszczędnościowych (Lifetime ISA). Środki oszczędzane na dedykowanym rachunku oszczędnościowym ISA można wykorzystać w celu nabycia pierwszego własnego mieszkania lub wykorzystać te środki jako oszczędności na późniejsze życie. Dla otwarcia rachunku ISA wiek oszczędzającego musi zawierać się w przedziale 18–40 lat.

Na rachunek można wpłacić kwotę do 4 tys. GBP rocznie, maksymalnie w okresie do ukończenia 50. roku życia. Pierwsza wpłata na konto ISA powinna zostać dokonana przed ukończeniem 40. roku życia. Oszczędzanie jest objęte wsparciem udzielanym ze środków budżetu państwa – przekazywana na ISA premia wynosi 25% rocznych oszczędności, maksymalnie do 1 tys. GBP rocznie. Po ukończeniu 50 lat okres oszczędzania jest zakończony, a premia więcej nie przysługuje – rachunek pozostanie otwarty, a zgromadzone oszczędności nadal przynoszą zyski kapitałowe (środki oszczędzane w ramach ISA mogą mieć postać gotówki lub kwalifikowanych papierów wartościowych).

Środki ze swojego ISA oszczędzający może wypłacić w następujących przypadkach: w związku z zakupem pierwszego mieszkania, w wieku 60 lat lub więcej lub w przypadku śmiertelnej choroby z prawdopodobną długością życia do 12 miesięcy. W przypadku wypłaty środków w innych niż ww. przypadkach oszczędzający jest obciążony dodatkową opłatą w wysokości 25%.

Możliwość wykorzystania oszczędności na zakup pierwszego domu występuje, jeśli spełnione są następujące warunki: nieruchomość kosztuje nie więcej niż 450 tys. GBP, nabycie nieruchomości mieszkalnej ma miejsce co najmniej 12

miesiący po dokonaniu pierwszej wpłaty do Lifetime ISA, nabywca korzysta z usług pośrednika lub upoważnionego prawnika (środki są wypłacane za ich pośrednictwem) oraz transakcja jest współfinansowana kredytem hipotecznym.

Ciekawym rozwiązaniem rynkowym, które w ostatnim czasie jest m.in. w UK jedną z zyskujących na popularności opcji wykorzystania oszczędności do obniżenia wysokości rat spłaty kredytu zaciągniętego na mieszkanie przez członków rodziny osoby posiadającej zgromadzone oszczędności na rachunku bankowym (np. forma pomocy dzieciom w spłacie kredytu zaciągniętego na mieszkanie przez rodziców), jest oferowana przez część instytucji kredytowych formuła powiązania rachunków bankowych (kredytowego z oszczędnościowym) w ramach tzw. Family Offset Mortgage. Skorzystanie z Family Offset Mortgage pozwala kompensować część należnych odsetek z tytułu spłaty udzielonego mieszkaniowego kredytu hipotecznego naliczanych w tym samym okresie przychodami z tytułu oprocentowania oszczędności na lokacie w tym samym banku – w wariantcie rodzinnym powiązanie takich rachunków dotyczy różnych osób będących członkami rodziny /np. rachunek kredytowy dziecka spłacającego kredyt z rachunkiem oszczędnościowym rodziców/. Kompensacja odsetek skutkuje obniżeniem efektywnych kosztów spłaty kredytu hipotecznego (niższe raty kapitałowo-odsetkowe w spłacie kredytu, w którym rozwiązanie jest stosowane).

### Finlandia

Funkcjonujący w Finlandii program ASP (Housing Saving and Support Scheme) wspiera osoby w zakupie pierwszego własnego mieszkania, przez rozwiązania zapewniające względnie atrakcyjne oprocentowanie środków gromadzonych na dedykowanym koncie oszczędnościowym ASP oraz możliwość zaciągnięcia na korzystnych warunkach dedykowanego kredytu hipotecznego po okresie oszczędzania.

Rachunek oszczędnościowy ASP może w banku założyć osoba mieszcząca się w przedziale wieku od 15 do 39 lat, niebędąca wcześniej właścicielem mieszkania (stroną umowy może być również małżonek który ukończył 40 lat). W przypadku osoby niepełnoletniej bank zawiera umowę również z opiekunem osoby niepełnoletniej. Po zaoszczędzeniu co najmniej 10% ceny zakupu mieszkania bank prowadzący rachunek może udzielić oszczędzającemu korzystnego kredytu ASP.

Wsparcie w ramach programu ASP obejmuje: zwolnienie odsetek z podatku; dodatkowe odsetki od gromadzonych oszczędności w wysokości 2–4 proc., niższe oprocentowanie udzielanego po okresie oszczędzania kredytu ASP w porównaniu do podobnych pierwszych kredytów mieszkaniowych udzielanych przez bank, rządową dotację na spłatę części odsetek w okresie dziesięciu lat spłaty kredytu ASP, bezpłatną gwarancję rządową.

Rachunku ASP nie może założyć osoba, która posiada lub wcześniej posiadała 50 procent lub więcej prawa własności mieszkania. Ograniczenie to nie dotyczy osób, które otrzymały określoną część prawa własności mieszkania (mniej niż 100%) nieodpłatnie, np. w drodze spadku. Uzyskanie przez oszczędzającego prawa do mieszkania po założeniu konta w ASP jest neutralne z punktu widzenia świadczeń uzyskiwanych w programie.

W okresie oszczędzania istnieje możliwość przeniesienia rachunku ASP z jednego banku do drugiego. Przeniesienie konta ASP do innej instytucji finansowej musi być skuteczne w momencie zamknięcia sprzedaży. Bank, który udzielił kredytu w ASP, musi dopłacić dodatkowe odsetki do oszczędności.

Warunkiem zakończenia okresu oszczędzania i uzyskania kredytu jest zaoszczędzenie co najmniej 10 proc. ceny zakupu mieszkania (tzw. oszczędności wymagane). W przypadku zakupu mieszkania razem z inną osobą oszczędności wymagane wynoszą równowartość 10 proc. ceny zakupu udziału (co najmniej 50 proc. mieszkania). Planując budowę domu jednorodzinnego, wymagane oszczędności wynoszą 10 proc. kosztorysu.

Minimalny okres oszczędzania dotyczy warunku dokonywania wpłat w co najmniej ośmiu kwartałach kalendarzowych. Kwota oszczędności (wpłat na rachunek) w kwartale kalendarzowym powinna łącznie wynosić co najmniej 150 euro, maksymalnie do 3000 euro w okresie jednego kwartału kalendarzowego. Wpłaty nie muszą dotyczyć kolejnych kwartałów kalendarzowych – można korzystać z przerw od oszczędzania. Nie ma górnego limitu czasowego okresu oszczędzania na rachunku ASP.

Oprocentowanie środków na rachunku ASP wynosiło w I poł 2022 r. 1%. Oprócz tego oszczędzającemu przysługuje dodatkowe oprocentowanie, naliczone za okres 5 lat kalendarzowych oszczędzania. Dodatkowe oprocentowanie jest wypłacane po osiągnięciu celu oszczędnościowego (zakończeniu zakupu lub budowy domu), w wysokości 2–4%. Zarówno oprocentowanie, jak i dodatkowe oprocentowanie jest zwolnione z podatku.

Oszczędzający uzyskuje prawo do 10-letniej rządowej dotacji na spłatę odsetek od kredytu ASP lub jej części. Jeżeli stopa oprocentowania przekroczy 3,8% w okresie dopłat do oprocentowania, rząd zapłaci 70% odsetek powyżej tej stopy. Pożyczka z dopłatą do oprocentowania ma maksymalne kwoty w zależności od miejscowości. Zabezpieczeniem kredytu udzielanego w ramach programu ASP może być udzielana w ramach rządowego programu gwarancja.

Możliwość sfinansowania celu mieszkaniowego kredytem ASP jest uzależniona od miejscowości: maksymalne kwoty kredytu ASP z dopłatą do oprocentowania, jaki może zostać udzielony, są zróżnicowane (dla Helsinek maksymalnie 215 tys. euro, w innych rejonach do 160 tys. euro (Espoo, Kauniainen i Vantaa), 140 tys. euro (Turku, Tampere) lub 120 tys. euro (reszta Finlandii)). Maksymalne kwoty kredytów udzielanych w ramach programu ASP według

miejsowości zostały podwyższone w 2021 r. Maksymalna kwota kredytu z dopłatą do oprocentowania nie jest zależna od liczby osób ubiegających się o pożyczkę. Jeśli cena domu jest wyższa niż maksymalna kwota kredytu ASP z dopłatą do oprocentowania, istnieje możliwość uzyskania dodatkowego kredytu ASP.

### Niemcy i Austria

Najbardziej rozwiniętym systemem zamkniętego systematycznego oszczędzania na mieszkanie jest model oparty na funkcjonowaniu wyodrębnionych instytucji (bausparkassen), wprowadzony w Niemczech i Austrii, przejęty w części krajowych systemów finansowania mieszkalnictwa innych państw (m.in. z uwagi na istotną rolę, jaką mogły pełnić kontraktowe systemy oszczędnościowe w krajach, w których rynek bankowy i finansowy nie znajdował się jeszcze na etapie zaawansowanego rozwoju, model ten został wprowadzony w dużej części państw Europy przechodzących okres transformacji gospodarczej (Słowacja (1992), Czechy (1993), Węgry (1997), Chorwacja (1998), Rumunia (2004) czy Bułgaria (2004)).

Kasy budowlane w Niemczech i Austrii są elementem tradycyjnego systemu oszczędzania w tych krajach. Państwo wspomagało ten system premiami dopisywanymi do rachunków oszczędzających. Premie te były początkowo bardzo wysokie. Było to związane ze wspieraniem przez państwo budownictwa własnościowego, w celu zachowania równowagi po wdrażaniu dużych programów wsparcia budownictwa czynszowego w latach 50. i 60.. Obecnie premie wynoszą ok. 1,5–4% w Austrii (wysokość premii jest zmienna i uzależniona od rynkowych stóp procentowych) i ok. 8,8% (od kwoty 512 lub 1024 euro oszczędności) w Niemczech, z tym, że premie są dostępne tylko dla osób o dochodach nieprzekraczających określonego limitu.

Rachunki w kasach ma większość dorosłych gospodarstw domowych w Niemczech i Austrii. W Niemczech jest ok. 30 mln rachunków (ok. 36% ludności), w Austrii ok. 5 mln rachunków (ok. 60% ludności). Tradycyjnym modelem finansowania zakupu mieszkania w Niemczech jest model łączący oszczędności (w tym gromadzone w kasie) – ok. 20%, pożyczkę z kasy budowlanej – ok. 30% oraz kredyt hipoteczny – ok. 50%. Obecnie w Niemczech funkcjonują 22 kasy oszczędnościowo-budowlane: 12 kas prywatnych (spółki akcyjne działające na terenie całego kraju) i 10 kas publicznych (podmioty kontrolowane przez władze publiczne o obszarze działania ograniczonym do jednego lub kilku landów). Prywatne kasy należą do banków i towarzystw ubezpieczeniowych. Właścicielami kas publicznych są kraje związkowe, banki krajów związkowych lub organizacje zrzeszające kasy oszczędnościowe. Ponieważ działają tylko w określonym obszarze, nie konkurują ze sobą. Ich udział w oszczędnościach wynosi ok. 33%.

Niemieckie kasy mają status banku specjalnego, którego działalność polega na przyjmowaniu środków od oszczędzających i udzielaniu im ze zgromadzonych funduszy kredytów na cele mieszkaniowe. Działają na podstawie prawa bankowego i specjalnej ustawy z 16 listopada 1972 r. o kasach oszczędnościowo-budowlanych. Podlegają one nadzorowi, prowadzonemu przez odpowiednika polskiej Komisji Nadzoru Finansowego.

Oprocentowanie depozytów i pożyczki jest zazwyczaj ustalane na poziomie stałym w okresie rozpoczęcia oszczędzania, w obu przypadkach na poziomie niższym od rynkowego (rezygnacja z wyższych odsetek w okresie systematycznego oszczędzania gwarantuje tym samym niższe oprocentowanie kredytu po okresie oszczędzania). Umowy zakładają wysokość systematycznie wpłacanych środków, choć dopuszcza się tu pewną elastyczność (wpłaty mogą następować w okresach miesięcznych, kwartalnych, rocznych lub nieregularnych). Zasadniczo nie można jednorazowo wpłacić całej sumy planowanych oszczędności, ponieważ w systemie chodzi o oszczędzanie, a nie długoterminową lokatę. Oszczędzanie trwa kilka–kilkanaście lat. Po zakończeniu oszczędzania klient decyduje, czy chce skorzystać z kredytu czy tylko z oszczędności. Warunkiem uzyskania kredytu jest posiadanie zdolności kredytowej i zabezpieczenia (najczęściej hipoteka na nieruchomości). Oszczędzanie w kasach w Niemczech jest wspierane przez państwo w formie specjalnej premii, z której mogą skorzystać osoby o dochodach brutto nieprzekraczających 35 tys. EUR w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego i 70 tys. EUR w przypadku małżeństw. Kwota premii przyznawanej rocznie wynosi do 10% rocznych oszczędności, nie większych niż 700 EUR dla osoby samotnej i 1400 EUR dla małżeństwa (maksymalna premia za oszczędności mieszkaniowe, o którą można się ubiegać w ciągu roku, wynosi do 70 EUR dla osób samotnych i 140 EUR dla małżeństw). Od 2009 r. premia jest wypłacana tylko wtedy, gdy kapitał zostanie przeznaczony na budowę, kupno lub modernizację mieszkania na osobisty użytek oszczędzającego.

### Doświadczenia innych krajów

Różnego rodzaju systemy zbliżone do przedstawionych rozwiązań funkcjonują w innych krajach Unii Europejskiej (model francuski – Hiszpania, Portugalia, Słowenia, model niemiecki – Luksemburg, Belgia, Słowacja, Czechy, Węgry czy Chorwacja).

## **KREDYT MIESZKANIOWY O STAŁEJ STOPIE PROCENTOWEJ Z DOPLATĄ DO RAT**

Instrumenty polityki mieszkaniowej ukierunkowane na wsparcie własności mieszkaniowej, w tym przy wykorzystaniu różnych form wsparcia powiązanego z finansowaniem celu mieszkaniowego w oparciu o kredyt hipoteczny powiązane

z pozyskaniem pierwszego mieszkania, są stosowane w różnych formach w dużej części krajów UE/OECD. Według danych OECD w 11 krajach są skierowane w szczególności do rodzin z dziećmi. Stosowane formy wsparcia gospodarstw domowych w nabyciu mieszkania lub budowie domu obejmują:

- dotacje dla nabywców mieszkań, tj. dofinansowanie bezzwrotne kierowane do gospodarstw domowych na zakup mieszkania (w niektórych przypadkach budowę), pokrywające część lub całość kosztów. Beneficjenci mogą podlegać ograniczeniom uprawniającym do uzyskania dotacji. Mogą mieć one charakter podmiotowy (najczęściej nabywcy pierwszego mieszkania i/lub gospodarstwa domowe o dochodach poniżej określonych limitów) lub przedmiotowy (maksymalna cena lub koszt budowy, jakość lub lokalizacja mieszkania zakupionego z dotacją). Instrumenty zawierające się w tej grupie rozwiązań mogą polegać również na stosowaniu pośrednich (ukrytych) form wsparcia w postaci obniżonych cen sprzedaży mieszkań nabywanych od jakiejś formy kwalifikowanych podmiotów;
- dotowane kredyty hipoteczne i gwarancje hipoteczne dla nabywców mieszkań, tj. preferencyjne kredyty hipoteczne udzielane lub dotowane z budżetu państwa lub kwalifikowaną agencją/fundusz państwowy, udzielane na zakup mieszkania lub budowę. Stosowane instrumenty mogą również obejmować pomoc w spłacie części kredytu, w szczególności w formie okresowej lub stałej dopłaty do oprocentowania. W stosowanych mechanizmach wsparcia dotyczących tej grupy rozwiązań znajdują się również bezzwrotne formy wsparcia (granty) dla nabywców systematycznie oszczędzających na dedykowanych rachunkach lub w ramach instytucjonalnych mechanizmów oszczędzania na mieszkania, zgodnie z przykładami opisanymi powyżej;
- ulgi w spłacie kredytu hipotecznego w przypadku wystąpienia trudności w obsłudze zobowiązania kredytowego: środki mające na celu uniknięcie utraty mieszkania lub jakiś form wykluczenia z powodu stałych lub okresowych trudności w spłacie zadłużenia, kierowane do gospodarstw domowych znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej. Obejmować one mogą dofinansowania spłaty kredytu hipotecznego, spłaty zaległości, odroczenia płatności, refinansowania kredytów hipotecznych. Instrumenty te różnią się od preferencyjnych kredytów hipotecznych, mających na celu wsparcie w zaspokojeniu potrzeby mieszkaniowej w segmencie dostępnym cenowo, mając charakter interwencyjny i dotycząc okresu spłaty kredytu już po zakupie/budowie mieszkania (krajowym odniesieniem do tych rozwiązań jest wprowadzony w Polsce instrument wsparcia kredytobiorców w formie czasowych wakacji kredytowych).

Przykłady stosowanych w różnych krajach rozwiązań obejmują m.in.: niskoprocentowe kredyty mieszkaniowe dla młodych rodzin z dziećmi (Czechy); gwarantowane kredyty mieszkaniowe dla młodych oraz rodzin z dziećmi (Estonia); gwarantowany kredyt mieszkaniowy dla młodych (18–30 lat), którzy zgromadzili wkład własny (w wysokości co najmniej 10% ceny), oraz niższe oprocentowanie kredytu; dodatkowo dla młodych (15–39 lat) wsparcie spłaty odsetek, jeśli oprocentowanie przekracza 3.8% (Finlandia); nisko oprocentowane pożyczki mieszkaniowe głównie dla młodych rodzin (> 35. r.ż.) (Słowacja).

W poniższych zestawieniach przedstawiono zmiany średniego oprocentowania kredytów hipotecznych w wybranych krajach europejskich na przestrzeni roku 2021 oraz I kwartału 2022 r. oraz kształtowanie się w tym okresie w poszczególnych krajach udziału kredytów o stałej stopie procentowej gwarantowanej przez minimum 1 rok.

Z tego porównania wyraźnie wynika, że polski rynek kredytów hipotecznych cechuje się wysoką dynamiką zmian, na którym kredyty hipoteczne o okresowo stałym oprocentowaniu są zjawiskiem nowym, a oferta ogranicza się głównie do kredytów z gwarantowanym oprocentowaniem do 5 lat, licząc od daty udzielenia finansowania. Analizując głębiej strukturę kredytów hipotecznych (zestawienie 3), szczególnie ciekawie przedstawia się sytuacja w Belgii, gdzie ponad 99% kredytów hipotecznych udzielanych jest z okresowo stałą stopą procentową, przy czym blisko 85% kredytów posiada gwarancję stałego oprocentowania przez dłużej niż 10 lat. Krajami o wysokim udziale kredytów hipotecznych o stałym oprocentowaniu pow. 10 lat są także Niemcy (prawie 50% kredytów) i Węgry (ponad 40% kredytów).

#### 1. Średnie oprocentowanie kredytów hipotecznych (w %, średnia ważona)<sup>5)</sup>

|           | I Q 2021 | II Q 2021 | III Q 2021 | IV Q 2021 | I Q 2022 |
|-----------|----------|-----------|------------|-----------|----------|
| Belgia    | 1,34%    | 1,35%     | 1,38%      | 1,38%     | 1,47%    |
| Czechy    | 1,99%    | 2,07%     | 2,28%      | 2,66%     | 3,45%    |
| Niemcy    | 1,18%    | 1,26%     | 1,28%      | 1,31%     | 1,50%    |
| Dania     | 0,69%    | 0,72%     | 0,70%      | 0,67%     | 0,62%    |
| Hiszpania | 1,54%    | 1,49%     | 1,47%      | 1,43%     | 1,50%    |

<sup>5)</sup> Opracowanie własne na podstawie danych publikowanych przez Europejską Federację Kredytu Hipotecznego (European Mortgage Federation – EMF).



|                 |       |       |       |       |       |
|-----------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Francja         | 1,21% | 1,14% | 1,12% | 1,12% | 1,13% |
| Węgry           | 3,97% | 4,11% | 4,33% | 4,69% | 3,47% |
| Polska          | 2,80% | 2,90% | 2,90% | 4,60% | 6,00% |
| Wielka Brytania | 1,91% | 1,92% | 1,82% | 1,57% | 1,64% |

2. *Udział kredytów ze stałą stopą % przez co najmniej 1 rok dla nowych kredytów (w %)<sup>1</sup>.*

|                 |          |           |            |           |         |
|-----------------|----------|-----------|------------|-----------|---------|
|                 | I Q 2021 | II Q 2021 | III Q 2021 | IV Q 2021 | IQ 2022 |
| Belgia          | 99,40%   | 99,60%    | 99,60%     | 99,50%    | 99,40%  |
| Czechy          | 97,43%   | 98,74%    | 98,93%     | 98,91%    | 98,76%  |
| Niemcy          | 90,47%   | 94,50%    | 89,71%     | 90,21%    | 91,03%  |
| Dania           | 92,00%   | 87,70%    | 87,30%     | 84,60%    | 78,90%  |
| Hiszpania       | 71,80%   | 74,50%    | 75,60%     | 77,30%    | 77,50%  |
| Węgry           | 99,14%   | 99,12%    | 99,34%     | 99,46%    | 99,49%  |
| Polska          | 3,00%    | 3,00%     | 12,75%     | 24,34%    | 60,77%  |
| Wielka Brytania | 93,30%   | 94,50%    | 94,70%     | 94,90%    | 94,00%  |

3. *Struktura kredytów dla wybranych krajów (dane w % za I Q 2022)<sup>1</sup>.*

|        |                                |                                 |                              |                 |
|--------|--------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-----------------|
|        | stała stopa %<br>przez 1-5 lat | stała stopa %<br>przez 5-10 lat | stała stopa %<br>pow. 10 lat | zmienna stopa % |
| Belgia | 1,20%                          | 13,60%                          | 84,70%                       | 0,60%           |
| Niemcy | 6,33%                          | 35,61%                          | 49,08%                       | 8,97%           |
| Węgry  | 16,78%                         | 39,55%                          | 43,15%                       | 0,51%           |
| Polska | 60,77%                         | 0,00%                           | 0,00%                        | 39,23%          |

Projektując rozwiązania właściwe dla Polski, należy wziąć pod uwagę różnice w uwarunkowaniach poszczególnych krajów, wynikające choćby z poziomu stóp procentowych w strefie Euro.

#### **DODATKOWA DOPLATA DO OPROCENTOWANIA KREDYTU W PROGRAMIE SBC**

Obszarem oddziaływania projektowanych regulacji jest finansowe wsparcie kierowane do rodzin zaspokajających potrzeby mieszkaniowe w segmencie szeroko rozumianego społecznego budownictwa czynszowego. W tym zakresie, proponowany w projekcie mechanizm dodatkowej dopłaty do oprocentowania preferencyjnego kredytu BGK stosowany w okresie wysokich stóp procentowych, w pierwszych latach spłaty kredytu, jest bezpośrednio związany z funkcjonowaniem segmentu SIM/TBS oraz spółdzielczością mieszkaniową, tj. systemami podaży dostępnych mieszkań osadzonymi w praktyce i doświadczeniach programów wsparcia społecznego budownictwa mieszkaniowego w Polsce.

W większości państw UE mieszkania dostępne cenowo zapewniają specyficzne dla tych krajów systemy podaży społecznych mieszkań czynszowych. Są one oparte na instrumentach i programach wsparcia o zbliżonym do Polski zakresie i charakterze, uwzględniając rolę, jaką pełnią samorządy lokalne, niejednokrotnie dedykowaną wyłącznie do tego sektora odrębną grupę inwestorów kwalifikowanych (analogicznie jak sektor SIM/TBS w Polsce), jak również zwrotne lub bezzwrotne formy wsparcia podaży nowych mieszkań społecznych czynszowych z budżetu państwa. W krajach o długiej tradycji funkcjonowania budownictwa społecznego dzięki spłacie wcześniej zaciąganych zobowiązań na budowę występują większe możliwości dofinansowania nowych inwestycji na rynku prywatnym oraz z własnych środków kwalifikowanej organizacji budownictwa społecznego uzyskiwanych np. w formie płaconych przez lokatorów czynszów, bez konieczności partycypowania samych mieszkańców w kosztach budowy tych mieszkań. segmentu spółdzielni mieszkaniowych oraz powiązanych z zasobami SIM/TBS nowymi możliwościami dojścia do własności mieszkaniowej w ramach dedykowanej temu procesowi umowy najmu mieszkania.

#### **WALORYZACJA DOPLAT DO CZYNSZU UDZIELANYCH W RAMACH PROGRAMU MIESZKANIE NA START**

Dodatkową interwencją legislacyjną w ramach projektowanej ustawy objęto kwestię waloryzacji dopłat do czynszów udzielanych najemcom na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków

mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania. Obecne przepisy tej ustawy nie pozwalają na taką waloryzację, co pogarsza sytuację korzystających z takich dopłat najemców, w przypadku wzrostu stawek czynszu. W warunkach rosnącego wzrostu cen towarów i usług, nie pozwala to na spełnienie celu, jaki dopłaty te miały realizować w chwili wprowadzania tego instrumentu, albowiem stanowią co raz mniejszy udział w płaconym przez najemcę czynszu. Zgodnie z wprowadzanymi zmianami dopłaty będą mogły być waloryzowane, jednak o nie więcej niż o kwotę pozwalającej na zachowanie proporcji jaką dopłata miała w stosunku do wysokości czynszu przed podniesieniem jego stawki. Wprowadzane zmiany nie stanowią nowego instrumentu, a jedynie korektę obecnych zasad. Skutki ich wprowadzenia mieszczą się w dotychczasowych uwarunkowaniach i oddziaływaniu zmienianej ustawy oraz w przewidzianych nią limitach wydatków, dlatego zostały pominięte w dalszych punktach niniejszego dokumentu.

#### 4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

| Grupa   | Wielkość  | Źródło danych  | Oddziaływanie   |
|---|---|--|---|
| Gospodarstwa domowe (jednoosobowe, osoby samotnie wychowujące dzieci, rodziny z dziećmi, rodziny wielodzietne). | Potencjalnie ok. 40% gospodarstw domowych (ok. 5 710,1 tys.). | GUS, „Prognoza gospodarstw domowych na lata 2016-2050” | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Wsparcie systematycznego oszczędzania na cele mieszkaniowe pozwoli zmniejszyć kwotę kredytu zaciąganego po okresie oszczędzania, poprawiając dostępność finansowania, lub – przy danej kwocie kredytu – pozwoli nabyć lub wybudować mieszkanie o lepszym standardzie powierzchniowym. Cel mieszkaniowy będzie mógł zostać osiągnięty przy znacząco niższym obciążeniu kredytowym. Wpłyne to na zmniejszenie rat kredytu w całym okresie spłaty i poprawę sytuacji finansowej.</li> <li>2) Uzyskanie pierwszego własnego mieszkania ułatwi usamodzielnienie się i będzie przyczyniało się do podjęcia, w tym jeszcze na etapie oszczędzania, decyzji o założeniu i rozwoju rodziny. Wsparcie oszczędzających w uzyskaniu środków na wkład własny poprawi dostępność kredytową.</li> <li>3) Rozwiązania wpłyną na większe możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w segmencie mieszkań społecznych. Ubiegający się o mieszkania w SIM/TBS lub spółdzielniach mieszkaniowych będą również beneficjentami, uzyskując wsparcie w oszczędzaniu na partycypację lub wkład mieszkaniowy w formie zwolnienia podatkowego.</li> <li>4) Proponowane instrumenty będą stymulowały wsparcie międzypokoleniowego oszczędzania na mieszkanie, połączone z rozwiązaniami ograniczającymi ryzyko utraty realnej wartości gromadzonych na rzecz małoletniego środków z uwagi na wzrost cen w odpowiednio dłuższym okresie czasu oszczędzania.</li> <li>5) Dodatkowa dopłata do oprocentowania kredytu w programie SBC pozwoli utrzymać dostępny poziom czynszu za najem mieszkania w zasobach społecznych czynszowych i spółdzielczych lokatorskich, bez zagrożenia opóźnień i zaległości w terminowej spłacie kredytu.</li> </ol> |
| Bank Gospodarstwa Krajowego   | 1   | -  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Jako podmiot zaangażowany w przekazywanie środków z tytułu premii mieszkaniowej finansowanych ze środków Rządowego Funduszu Mieszkaniowego w BGK. Również jako strona umów zawartych z instytucjami finansowymi</li> </ol>  |

|  |    |  |  |
|--|----|--|--|
|  |    |  | <p>przystępującymi do programu systematycznego oszczędzania na Kontach Mieszkaniowych.</p> <p>2) Nowe instrumenty wsparcia gospodarstw domowych w oszczędzaniu będą dodatkowymi źródłami finansowania przedsięwzięć, w finansowanie których BGK jest zaangażowany w ramach bezzwrotnych (spłaty rodzinne w ramach programu rodzinnych kredytów mieszkaniowych, granty z Funduszu Dopłat w przypadku zasobu społecznego) lub zwrotnych (kredyt hipoteczny z gwarancją BGK, preferencyjny kredyt BGK na społeczne budownictwo czynszowe) programów rządowych, jak również własnych produktów kredytowych kierowanych do segmentu SBC (synergia, stabilny montaż finansowy oznaczający z pkt widzenia zaangażowania kredytowego BGK mniejsze ryzyko).</p> <p>3) Jako instytucja kredytująca w programie SBC – dodatkowa dopłata do oprocentowania w okresie wysokich stóp procentowych obniży ryzyka dotyczące nieterminowej spłaty kredytów już udzielonych, pozwoli zachować cele społeczne programu SBC (kierowanie oferty finansowanych mieszkań do niższych grup dochodowych) oraz zapewni warunki dla dalszego prowadzenia akcji kredytowej.</p> <p>4) Strona umów zawartych z bankami udzielającymi rządowych kredytów mieszkaniowych, w tym podmiot odpowiedzialny za operacyjną obsługę instrumentu dopłat do rat Bezpiecznych Kredytów 2% (jednocześnie w efekcie uruchomienia atrakcyjnego dla kredytobiorców kredytu z dopłatą do rat prawdopodobny zmniejszony zakres wypłat spłat rodzinnych dla udzielanych rodzinnych kredytów mieszkaniowych).</p> |
| Banki przystępujące do programu Kont Mieszkaniowych lub Bezpiecznych Kredytów 2%, zawierając odpowiednią umowę z BGK | 20 | <p>Szacunki MRiT</p> <p>Uczestnictwo banków w programie będzie miało charakter otwarty.</p> <p>Szacowaną liczbę instytucji finansowych przyjęto na podstawie doświadczeń programów RnS, MdM i obecnie nadal początkowego etapu programu rodzinnych kredytów mieszkaniowych</p> | <p>1) Zwiększenie bazy depozytowej. Uzyskanie dodatkowych możliwości pozyskiwania długoterminowych pasywów zwiększających możliwości finansowania rynku mieszkaniowego w ramach oferty długoterminowych kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej.</p> <p>2) Proponowane rozwiązania zwiększą liczbę kredytobiorców. Banki uzyskają dodatkowe możliwości oferowania oszczędzającym dodatkowych instrumentów finansowych, w tym kredytowych, bazujących na dostępnej w instytucji finansowej historii oszczędzania.</p> <p>3) Ze względu na poprawę zdolności kredytowej większa liczba osób będzie mogła zaciągnąć kredyt hipoteczny (przy danej wartości transakcji i zaoszczędzonych środkach własnych, dodatkowa pomoc z budżetu państwa zmniejszy kwotę wymaganego kredytu, przez co będą mogły</p>  |

|  |  |   |   |
|--|--|---|---|
|  |  |   | <p>go uzyskać osoby pozbawione zdolności kredytowej do obsługi zobowiązania kredytowego o odpowiednio wyższej wartości).</p> <p>4) Rozwiązania będą wsparciem dla banku w budowie oferty kredytowej odpowiadającej zobowiązaniom wynikających z rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego.</p> <p>5) Rozwiązania mogą sprzyjać zapewnieniu środków finansujących akcję kredytową w kolejnych latach (baza depozytowa w programie systematycznego oszczędzania; wystandaryzowany portfel kredytów objętych wsparciem z budżetu państwa w formie dopłaty do rat w formule Bezpieczny Kredyt 2% może być podstawą dla sekurytyzacji zapewniającej kapitał będący podstawą finansowania kolejnych kredytów udzielanych przez bank jako kredyt hipoteczny oparty o stałą stopę procentową).</p>   |
| Podmioty gospodarcze budujące mieszkania z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem (w tym deweloperzy, towarzystwa budownictwa społecznego, PFR Nieruchomości S.A.) | Deweloperzy (ok. 105 tys. podmiotów gospodarczych) | GUS, Kwartalna informacja o podmiotach gospodarki narodowej w rejestrze REGON deklarujących prowadzenie działalności, MRiT, szacunki własne | <p>1) Przyrost liczby potencjalnych klientów może się przerodzić w zwiększenie liczby nabywanych mieszkań na rynku pierwotnym.</p> <p>2) Zgromadzenie w okresie systematycznego oszczędzania środków na wkład własny ograniczy jedną z istotnych barier zakupu nowych mieszkań przez gospodarstwa domowe ubiegające się o kredyt, diagnozowaną przez sektor.</p>  |
| Spółeczne Inicjatywy Mieszkaniowe /segment TBS   | SIM/TBS – 243                                      | dane MRiT   | <p>1) Ograniczenie podwyżek raty spłaty preferencyjnego kredytu zaciągniętego w programie SBC w okresie wysokich stóp procentowych (również obniżenie z tego tytułu presji na wzrost czynszów z uwagi na czasowo wyższe raty spłat, mniejsze ryzyko braku możliwości sfinansowania rat wpływami z czynszów z uwagi na ograniczenia dotyczące maksymalnych stawek czynszów w zasobach społecznych czynszowych).</p> <p>2) Rozwiązania ograniczające ryzyka projektów społecznych SIM/TBS. Zapewnienie montażu finansowania nowych inwestycji w programie SBC (wsparcie oszczędzania jako jednego ze sposobów zgromadzenia środków na partycypację lokatora w kosztach budowy mieszkania).</p> <p>3) Mniejsze ryzyko wystąpienia konieczności zmniejszenia kwoty planowanego kredytu z uwagi na wyższe koszty obsługi w okresie wysokich stawek WIBOR 3M (dodatkowa dopłata do oprocentowania w programie SBC).</p> |
| Spółdzielnie mieszkaniowe  | ok. 2,2 tys. spółdzielni mieszkaniowych            | GUS   | <p>1) Zachowanie społecznego charakteru programu SBC – uzupełnienie montażu finansowania nowych inwestycji</p>  |

|  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | <p>prowadzących zgodnie z systemem REGON działalność w zakresie budownictwa</p> |  | <p>w budownictwie spółdzielczym lokatorskim bez zagrożenia występowania bariery majątkowej po stronie mieszkańców (wsparcie oszczędzania jako możliwości zgromadzenia środków pokrywających wkład mieszkaniowy).</p> <p>2) Zapewnienie montażu finansowania nowych inwestycji w budownictwie spółdzielczym lokatorskim w ramach finansowania zwrotnego BGK.</p> |
|--|---|--|---|

## 5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Projekt ustawy został udostępniony na stronie Rządowego Centrum Legislacji w zakładce Rządowy Proces Legislacyjny.

W konsultacjach publicznych projektu ustawy uczestniczyły środowiska zrzeszające sektor bankowy, inwestorów budowlanych, organizacje działających w zakresie gospodarowania nieruchomościami, Bank Gospodarstwa Krajowego, inwestorów społecznego budownictwa czynszowego, organizacje społecznych zajmujących się mieszkalnictwem oraz związków zawodowych. W ramach konsultacji publicznych projekt ustawy został przesłany do następujących podmiotów:

- organizacji zrzeszających pracodawców (Business Centre Club, Federacja Przedsiębiorców Polskich, Konfederacja „Lewiatan”, Pracodawcy RP, Związek Przedsiębiorców i Pracodawców, Związek Rzemiosła Polskiego),
- organizacji pracowniczych (Forum Związków Zawodowych, NSZZ „Solidarność”, Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych),
- innych partnerów społecznych (Federacja Gospodarki Nieruchomościami, Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości, Federacja Regionalnych Związków Gmin i Powiatów RP, Fundacja Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych, Fundacja Instytut Spraw Publicznych, Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego, Grupa BPS (Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.), Instytut Gospodarki Nieruchomościami, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, Instytut Rozwoju Miast w Krakowie, Instytut Techniki Budowlanej, Izba Gospodarcza Ciepłownictwo Polskie, Izba Gospodarcza Gazownictwa, Izba Projektowania Budowlanego, Komitet Obrony Lokatorów, Konfederacja Budownictwa i Nieruchomości, Kongres Budownictwa Polskiego, Korporacja Przedsiębiorców Budowlanych Uni-Bud, Krajowa Izba Gospodarcza, Krajowa Rada Spółdzielcza, Krajowa Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa, „Krajowe Forum Chłodnictwa” Związków Pracodawców, Krajowy Zasób Nieruchomości, Krajowy Związek Lokatorów i Spółdzielców, Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych, Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych, Narodowa Agencja Poszanowania Energii S.A., Narodowy Bank Polski, Ogólnokrajowe Stowarzyszenie „Poszanowanie Energii i Środowiska” SAPE-POLSKA, Ogólnopolska Federacja Organizacji Pozarządowych, Ogólnopolska Izba Gospodarki Nieruchomościami, Ogólnopolskie Stowarzyszenie Firm Tynkarskich, Ogólnopolski Ruch Ochrony Interesów Lokatorów w Warszawie, PFR Nieruchomości S.A., Polska Federacja Organizacji Zarządców i Administratorów Nieruchomości, Polska Federacja Rynku Nieruchomości, Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych, Polska Federacja Zarządców Nieruchomości, Polska Izba Gospodarcza Energii Odnawialnej, Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego, Polska Izba Handlu, Polska Izba Inżynierów Budownictwa, Polska Izba Konstrukcji Stalowych, Polska Izba Przemysłowo-Handlowa Budownictwa, Polska Korporacja Techniki Sanitarnej, Grzewczej, Gazowej i Klimatyzacji, Polska Konfederacja Rynku Nieruchomości, Polska Unia Właścicieli Nieruchomości, Polski Związek Firm Deweloperskich, Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa, Polski Związek Pracodawców Budownictwa, Polskie Stowarzyszenie Budowniczych Domów, Polskie Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań, Polskie Stowarzyszenie Doradców Rynku Nieruchomości, Polskie Towarzystwo Mieszkaniowe, Polskie Zrzeszenie Inżynierów i Techników Sanitarnych, Polskie Zrzeszenie Lokatorów – Zarząd Główny w Krakowie, SGB-Bank Spółka Akcyjna, Stowarzyszenie Architektów Polskich, Stowarzyszenie Budownictwa Społecznego, Stowarzyszenie Deweloperów Polskich, Stowarzyszenie Elektryków Polskich, Stowarzyszenie Nowoczesne Budynki, Stowarzyszenie Producentów i Importerów Urządzeń Grzewczych, Stowarzyszenie Przyjaciół Integracji, Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej, Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy, Unia Metropolii Polskich, Unia Miasteczek Polskich, Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce, Warszawskie Stowarzyszenie Pośredników w Obrocie Nieruchomościami, Związek Banków Polskich, Związek Gmin Wiejskich RP, Związek Miast Polskich, Związek Powiatów Polskich, Związek Pracodawców

– Producentów Materiałów Budowlanych dla Budownictwa, Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP, Związek Zawodowy Budowlani).

Ponadto projekt został przekazany do zaopiniowania do następujących podmiotów: Bank Gospodarstwa Krajowego, Komisja Nadzoru Finansowego, Krajowa Rada Notarialna w Warszawie.

Termin rozpoczęcia konsultacji publicznych: 2 lutego 2023 r.

Biorąc pod uwagę przyjęty harmonogram prac rządu (zakładane rozpatrzenie projektu przez rząd w I kw. 2023 r., w tym wniesienie projektu do rozpatrzenia przez SKRM już w lutym 2023 r.), konsultacje były prowadzone w trybie pilnym. Planowany termin zakończenia konsultacji publicznych: 10 lutego 2023 r. Zakładany czas trwania opiniowania i konsultacji publicznych w przypadku związków zawodowych, Rady Dialogu Społecznego oraz instytucji reprezentujących pracodawców i zrzeszających organizacje związkowe wyniósł 21 dni od dnia przekazania projektu.

W przypadku pozostałych podmiotów skrócenie terminu przekazywania uwag bierze pod uwagę pilny charakter rozwiązań (instrumenty odpowiadające na problem utrzymujących się wysokich stóp procentowych powinny zostać wprowadzone w możliwie szybkim czasie, jako rozwiązania interwencyjne) oraz związany z tym fakt, że w okresie prowadzonych prac legislacyjnych podstawowe założenia projektowanych instrumentów były przedmiotem informacji ze strony MRiT (konferencje prasowe w końcu 2022 r., prowadzone roboczo stałe konsultacje z udziałem pełniącego kluczową rolę w uruchomieniu proponowanych rozwiązań BGK, konsultacje z UKNF). Zgłaszane na tym etapie prac wnioski i uwagi były uwzględnione w trakcie formułowania przepisów.

W ramach prac nad określeniem rozwiązań wspierających systematyczne oszczędzanie na cele mieszkaniowe wykorzystano wnioski z roboczych konsultacji środowiskowych w ramach prowadzonych w 2021 r. prac nad przygotowaniem projektu rozwiązań wprowadzających tzw. bon mieszkaniowy. Uwagi i propozycje zgłaszane w ramach tych prac zostały wykorzystane w opracowaniu założeń projektu.

## 6. Wpływ na sektor finansów publicznych

| (ceny stałe z 2023 r.)           | Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł] |         |       |       |       |       |       |       |       |       |       |                |
|----------------------------------|---|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|----------------|
|                                  | 0   | 1       | 2     | 3     | 4     | 5     | 6     | 7     | 8     | 9     | 10    | Łącznie (0–10) |
| <b>Dochody ogółem</b>            | -4  | -26     | -72   | -130  | -186  | -235  | -278  | -318  | -348  | -350  | -366  | -2 313         |
| budżet państwa                   | -4  | -26     | -72   | -130  | -186  | -235  | -278  | -318  | -348  | -350  | -366  | -2 313         |
| JST                              | -   | -       | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -              |
| pozostałe jednostki (oddzielnie) | -   | -       | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -              |
| <b>Wydatki ogółem</b>            | 81,3  | 974,2   | 1139  | 1466  | 1892  | 1880  | 1730  | 1660  | 1615  | 1632  | 1 877 | 15 946         |
| budżet państwa                   | 81,3  | 974,2   | 1139  | 1466  | 1892  | 1880  | 1730  | 1660  | 1615  | 1632  | 1 877 | 15 946         |
| JST                              | -   | -       | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -              |
| pozostałe jednostki (oddzielnie) | -   | -       | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -              |
| <b>Saldo ogółem</b>              | -85,3   | -1000,2 | -1211 | -1596 | -2078 | -2115 | -2088 | -1978 | -1963 | -1982 | -2243 | -18 259        |
| budżet państwa                   | -85,3   | -1000,2 | -1211 | -1596 | -2078 | -2115 | -2088 | -1978 | -1963 | -1982 | -2243 | -18 259        |
| JST                              | -   | 0       | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0              |
| pozostałe jednostki (oddzielnie) | -   | -       | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -              |

Źródła finansowania

1) Źródłem finansowania premii mieszkaniowych będzie budżet państwa, przez Rządowy Fundusz Mieszkaniowy (RFM) utworzony w Banku Gospodarstwa Krajowego na potrzeby obsługi kredytów mieszkaniowych wprowadzonych ustawą z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym. W celu finansowania programu RFM zasilany będzie środkami budżetu państwa w ramach zwiększonego limitu finansowego części 18. W pierwszym roku kwota wydatków szacowanych w związku z rozwiązaniami (szczegóły w dodatkowych informacjach poniżej) jest powiększona o 16 mln zł kwoty zasilania Rządowego Funduszu Mieszkaniowego w celu sfinansowania ponoszonych przez Bank Gospodarstwa Krajowego kosztów wdrożenia. Na tę kwotę składa się:

a) koszt opracowania i uruchomienia prowadzonych w formie elektronicznej platform będących podstawą elektronicznych zestawień dokonywanych wpłat i naliczanego lub uzyskanego finansowego wsparcia, jakie będą prowadziły instytucje uczestniczące w programie;

b) koszt działań promocyjnych i informacyjnych w pierwszym roku wdrożenia programów do maksymalnej kwoty 6 mln zł.

Szacowane wydatki w 2023 r. będą mieściły się w już planowanych kwotach zasilenia RFM na rok 2023 na realizację dotychczasowych zadań, bez ubiegania się o dodatkowe środki z budżetu państwa.

- 2) Źródłem finansowania dopłat do rat Bezpiecznego Kredytu 2% będzie budżet państwa, poprzez RFM w BGK. W celu finansowania programu RFM zasilany będzie środkami budżetu państwa w ramach zwiększonego limitu finansowego części 18. Wydatki Rządowego Funduszu Mieszkaniowego związane z projektowanymi rozwiązaniami zostaną w 2023 r. sfinansowane w ramach kwot planowanych na ten rok zasileń części 18<sup>6)</sup> lub pokryte z rezerwy celowej zaplanowanej w ustawie budżetowej na rok 2023 pn. „Zadania w obszarze mieszkalnictwa”. Zgodnie z rozwiązaniem zawartym w projekcie ustawy przyjęto, że w przypadku Bezpiecznych Kredytów 2% udzielonych w 2023 r. dopłaty do rat naliczone za wszystkie kwartały pierwszego roku wdrożenia programu (przy zakładanym terminie uruchomienia akcji kredytowej będą to dopłaty naliczone za III i IV kw. 2023 r.) zostaną pokryte ze środków RFM łącznie w I kw. 2024 r.

Początkowe wydatki przygotowania systemów informatycznych zapewniających obsługę programu oszczędzania na Kontach Mieszkaniowych oraz systemu ewidencji dopłat do rat Bezpiecznych Kredytów 2%, jak również ewentualne inne wydatki administracyjne i osobowe BGK zostaną sfinansowane w ramach środków RFM. Początkowe koszty opracowania i uruchomienia prowadzonych w formie elektronicznej platform będących podstawą elektronicznych rozliczeń oszacowano na kwotę 10 mln zł, biorąc pod uwagę doświadczenia związane z realizacją przez BGK analogicznych programów. Uwzględniono również szacowany koszt utrzymania systemu teleinformatycznego w ramach prac legislacyjnych dotyczących wdrożenia instrumentu tzw. bonów mieszkaniowych, jakie były prowadzone w 2021 r. W 2023 r. koszty te sfinansowane zostaną w ramach ustalonego na ten rok w ustawie limitu wydatków na zasilenie RFM, przy czym przewiduje się jednocześnie mniejsze od planowanego i przewidzianego w ustawie budżetowej zaangażowania środków na zasilenie RFM w związku z dotychczasowymi zadaniami.

- 3) W przypadku programu SBC źródłem finansowania dodatkowej dopłaty do oprocentowania będzie budżet państwa, przez Fundusz Dopłat w Banku Gospodarstwa Krajowego. Mechanizm rozliczeń oparty zostanie na zasadach już obowiązujących w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. W celu finansowania programu Fundusz Dopłat w BGK zasilany będzie środkami budżetu państwa w ramach zwiększonego limitu finansowego części 18. W 2023 r. powyższe wydatki będą poniesione w ramach środków zaplanowanych w ustawie budżetowej na rok 2023 w obszarze mieszkalnictwa. W latach następnych finansowanie zadań wskazanych w niniejszym punkcie będzie już realizowane w ramach utworzonych limitów.
- 4) Z punktu widzenia aktualnie obowiązujących rozwiązań związanych z wydatkami budżetowymi oraz wskazania pośrednich źródeł finansowania nowych programów, projekt ustawy przewiduje zmianę ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania obniżającą limit maksymalnych wydatków budżetowych, jakie mogą zostać przeznaczone na zasilenie

<sup>6)</sup> Ze sfinansowaniem nowych wydatków na dopłaty do rat Bezpiecznych Kredytów 2% w dłuższym czasie będą wiązały się niewykorzystywane środki wspierające kredytobiorców spłacających rodzinne kredyty mieszkaniowe związane z urodzeniem dziecka, które – w przypadku wystąpienia przesłanki do wypłaty wsparcia – również byłyby finansowane ze środków Rządowego Funduszu Mieszkaniowego. Zgodnie z aktualnymi przepisami ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym, na etapie spłaty kredytu udzielonego w oparciu o przepisy ustawy kredytobiorcy są bowiem objęci finansowym wsparciem wypłacanym w związku z urodzeniem dzieci w formie spłat rodzinnych (jednorazowe spłaty za kredytobiorcę części kapitału kredytu po urodzeniu się drugiego /20 tys. zł/ lub kolejnego dziecka /każdorazowo 60 tys. zł/). Mając na uwadze, że po wprowadzeniu Bezpiecznego Kredytu 2% dwa rodzaje preferencyjnych kredytów będą kierowane do osób zamierzających nabyć lub wybudować pierwsze mieszkanie, w przypadku korzystania przez dużą część kredytobiorców z dopłat do rat nie wystąpią w tych przypadkach wydatki budżetowe, jakie na podstawie aktualnych rozwiązań ustawy przysługiwałyby tym osobom, gdyby – bez wprowadzenia projektowanych obecnie rozwiązań – z dużym prawdopodobieństwem zdecydowały się zaciągnąć rodzinny kredyt mieszkaniowy (przy założeniu posiadania zdolności kredytowej bez efektu dopłaty do rat). Maksymalny efekt zmniejszenia przyszłych wydatków Rządowego Funduszu Mieszkaniowego z tytułu spłat rodzinnych udzielanych na podstawie ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym (po zmianach, które wchodzi w życie z dniem 1 marca 2023 r.) w związku z nową możliwością zaciągnięcia kredytu z dopłatami do raty Bezpieczny Kredyt 2% przedstawiono w załączniku nr 3 do OSR.

Funduszu Dopłat w BGK w celu wypłaty dopłat do czynszu udzielanych w oparciu o przepisy tej ustawy. Jak wskazano w pkt. 2 OSR, zmniejszenie w latach 2024–2028 ustawowego limitu maksymalnej kwoty wydatków na dopłaty do czynszów w programie „Mieszkanie na start” o 1,5 mld zł rocznie uwzględnia relatywnie niski poziom wykorzystywania dopłat do czynszów w programie „Mieszkanie na start” w stosunku do ram finansowania programu ze środków budżetu państwa, jakie określiła ustawa w 2018 r. (szczegółowe informacje przedstawiono w wyjaśnieniach dodatkowych do pkt 6). Proponowana w projekcie ustawy zmiana obniżająca w latach 2024–2028 maksymalny roczny poziom wydatków budżetu państwa na dopłaty do czynszu pozwoli na wdrożenie nowych programów wsparcia programu „Pierwsze mieszkanie” w sposób pozwalający na zachowanie w tym okresie względnej neutralności z punktu widzenia maksymalnych obciążeń sektora finansów publicznych, jakie już obecnie przewidują ustawy. Ponieważ dopłaty do czynszów w programie „Mieszkanie na start” mogą być stosowane w okresie 15 lat wynajmu mieszkania, konsekwencje dla finansów publicznych związane z obniżeniem maksymalnych wydatków budżetowych, jakie mogą wiązać się z dopłatami do czynszów, będą przy tym występowały również po 2028 r., pomimo zmiany w ustawie odnoszącej się wyłącznie do horyzontu czasowego, jaki wynikał z 10-letniego okresu ponoszenia wydatków dla ustawy uchwalonej w 2018 r.

Rozwinięcie tabeli przedstawiającej skutki finansowe proponowanych rozwiązań w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian (rok 0 = 2023), uwzględniające szacowane wydatki przyporządkowane do poszczególnych instrumentów wsparcia, jakich wprowadzenie przewiduje projekt ustawy, jak również efekt obniżenia limitu maksymalnych wydatków budżetu państwa na dopłaty do czynszów programie „Mieszkanie na start” w latach 2024–2028, przedstawia poniższe zestawienie.

|  | Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł] |               |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
|--|---|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|  | 0   | 1             | 2            | 3            | 4            | 5            | 6            | 7            | 8            | 9            | 10           |
| <b>Dochody ogółem</b>  | -4  | -26           | -72          | -130         | -186         | -235         | -278         | -318         | -348         | -350         | -366         |
| wsparcie oszczędzania – zwolnienie podatkowe   | -4  | -26           | -72          | -130         | -186         | -235         | -278         | -318         | -348         | -350         | -366         |
| <b>Wydatki ogółem</b>  | <b>81,3</b>   | <b>974,2</b>  | <b>1139</b>  | <b>1466</b>  | <b>1892</b>  | <b>1880</b>  | <b>1730</b>  | <b>1660</b>  | <b>1615</b>  | <b>1632</b>  | <b>1 877</b> |
| wsparcie oszczędzania – premie mieszkaniowe  | -   | -             | -            | -            | 128          | 299          | 429          | 508          | 561          | 622          | 963          |
| wsparcie oszczędzania - przygotowanie i wdrożenie systemu informatycznego do rozliczeń z bankami, działania informacyjne i promocyjne (koszty wdrożeniowe)   | 8,0   | -             | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
| BK2% – dopłaty do rat  | -   | 941           | 1 107        | 1 432        | 1 725        | 1 581        | 1 301        | 1 152        | 1 054        | 1 010        | 914          |
| BK2% – przygotowanie i wdrożenie systemu informatycznego do rozliczeń z bankami, działania informacyjne i promocyjne (koszty wdrożeniowe)  | 8,0   | -             | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
| SBC – dopłata do odsetek preferencyjnych kredytów na inwestycje mieszkaniowe SBC   | 65,3  | 33,2          | 32           | 34           | 39           | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
| <b>Zmniejszenie maksymalnego limitu wydatków budżetu państwa, do wysokości których może zostać zasilon Fundusz Dopłat z przeznaczeniem na sfinansowanie wypłaty dopłat do czynszów w programie „Mieszkanie na start”</b> | -   | <b>1 500</b>  | <b>1 500</b> | <b>1 500</b> | <b>1 500</b> | <b>1 500</b> | -            | -            | -            | -            | -            |
| <b>Saldo ogółem – wpływ uwzględniający obniżenie limitu wydatków budżetowych na dopłaty do czynszów w programie „Mieszkanie na start”</b>  | <b>-85,3</b>  | <b>+499,8</b> | <b>+289</b>  | <b>-96</b>   | <b>-578</b>  | <b>-615</b>  | <b>-2088</b> | <b>-1978</b> | <b>-1963</b> | <b>-1982</b> | <b>-2243</b> |

Dla poszczególnych instrumentów szczegółowe wyjaśnienia dotyczące przyjętych założeń wraz z obliczeniami, a w zakresie propozycji obniżenia limitu wydatków budżetu państwa na dopłaty do czynszów w programie „Mieszkanie na start” również istotnych danych uwzględnionych w pracach nad projektem ustawy, przedstawiono w dalszej części pkt 6 OSR.



|   |   |
|---|---|
| <p>Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń</p> | <p><b>1) Premia mieszkaniowa</b></p> <p>Dla określenia skutków finansowych związanych z wprowadzeniem premii mieszkaniowej, jako instrumentu wspierającego systematyczne oszczędzanie na cele mieszkaniowe, przyjęto poniższe założenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– liczba beneficjentów, dla których realizacja celu mieszkaniowego będzie pierwszym mieszkaniem, została przyjęta w oparciu o odsetek gospodarstw domowych nieposiadających mieszkania własnościowego wg NSP2011 (44,7%). Dla określenia rocznej liczby oszczędzających skutecznie realizujących w tej grupie cel mieszkaniowy wskaźnik ten odniesiono do liczby dokonywanych transakcji na rynku pierwotnym i wtórnym oraz liczbę budowanych domów jednorodzinnych (w szacunkach uwzględniono dostępne dane GUS o rocznej liczbie transakcji na rynku nieruchomości oraz liczbę wybudowanych domów jednorodzinnych w 2021 r.) – przyjęto założenie, że 50% tak określonej populacji przystąpi do systemu oszczędzania i po upływie okresu oszczędzania dokona inwestycji, korzystając ze wsparcia;</li> <li>– w celu oszacowania liczby beneficjentów będących rodziną z co najmniej 2 dziećmi posiadającą w okresie przystąpienia do systemu mieszkanie (w przypadku gospodarstw domowych w skład których wchodzi 2–4 dzieci mieszkanie nie przekraczające limitu powierzchni określonego w ustawie) zostały wykorzystane dane GUS pochodzące z NSP 2011. W szacunkach uwzględniono zestawienia rodzin z dziećmi zamieszkujących w mieszkaniach wg powierzchni użytkowej przypadającej na 1 osobę oraz liczby dzieci w rodzinie, rodzin zamieszkujących w mieszkaniu wg typów rodzin i typów gospodarstw domowych oraz tytułu zajmowania mieszkania oraz gospodarstw domowych zamieszkujących w mieszkaniach wg tytułu zajmowania mieszkania. Do obliczeń przyjęto założenie, że do programu kwalifikują się wszystkie gospodarstwa domowe z co najmniej 2 dziećmi, w których przypada nie więcej niż 15 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej na osobę. Na podstawie otrzymanej liczby gospodarstw oszacowany został ich udział w ogóle gospodarstw domowych z dziećmi, które posiadają mieszkanie na własność. Otrzymany odsetek został dodany do % udziału gospodarstw domowych nieposiadających mieszkania własnościowego;</li> <li>– uwzględniając uzyskane wyniki, założono, że liczba gospodarstw domowych corocznie przystępujących do systemu oszczędzania, które po upływie okresu oszczędzania zrealizują jednocześnie cel mieszkaniowy uprawniający do premii mieszkaniowej, będzie wynosiła 69 tys. Z uwagi na wejście w życie rozwiązań w trakcie 2023 r., jak również wymogi podjęcia w pierwszym roku dodatkowych działań związanych z koniecznością wdrożenia do systemów bankowych oraz promocji, przyjęto, że w pierwszym roku obowiązywania systemu (2023 r. jako „rok 0”) liczba przystępujących do oszczędzania gospodarstw domowych nie przekroczy 50% tej liczby /ok. 35 tys./). Biorąc pod uwagę, że skutki finansowe związane z wypłatą premii po okresie oszczędzania będą występowały najwcześniej w okresie kilku lat po roku przystąpienia do systemu, w szacunkach uwzględniono oszczędzających, którzy przystąpią do oszczędzania w okresie pierwszych 10 lat;</li> <li>– przyjęto, że dla 40% przystępujących do systemu w danym roku czas oszczędzania będzie wynosił 3 pełne lata kalendarzowe. Dla 25% wyniesie 4 lata, dla 15% wyniesie 5, a po kolejnych latach oszczędzania okres systematycznego gromadzenia środków będzie kończyło rocznie po 5%. W przypadku wszystkich oszczędzających przyjęto ponadto, że wpłaty na rachunek będą dokonywane w roku poprzedzającym pierwszy pełny rok kalendarzowy oszczędzania przez okres dodatkowych 6 miesięcy (przyjęty w szacunkach przeciętny okres oszczędzania w roku założenia Konta Mieszkaniowego);</li> <li>– w przypadku systematycznie oszczędzających w każdej z ww. grup przyjęto założenie, że realizacja celu mieszkaniowego będzie następowała bezpośrednio w roku następującym po roku, w którym zakończono systematyczne oszczędzanie. W praktyce czas poniesienia wydatków budżetowych związanych z wypłatą premii mieszkaniowych może się przesunąć w czasie z uwagi na 5-letni okres, w jakim cel mieszkaniowy może zostać zrealizowany. Przyjęte w szacunkach upraszczające założenie bierze jednak pod uwagę fakt, że w okresie ww. 5 lat środki nie będą już podlegały ochronie wartości w formie naliczanej premii mieszkaniowej, co będzie czynnikiem skłaniającym do możliwie szybkiego podjęcia decyzji o zakupie lub budowie mieszkania po zakończeniu systematycznego oszczędzania;</li> <li>– przyjęto, że przeciętna wpłata miesięczna w przypadku gospodarstw kończących okres oszczędzania po upływie okresu obejmującego 3 pełne lata kalendarzowe będzie wnoszona na</li> </ul> |
|---|---|

maksymalnym poziomie wpłaty miesięcznej, tj. wyniesie 2000 zł. W przypadku gospodarstw oszczędzających w dłuższym okresie (4–10 lat) przyjęto, że miesięczna średnia kwota wpłaty w przypadku każdego roku oszczędzania powyżej 3 lat zmniejszała się będzie o średnio 200 zł (tj. będzie wynosiła odpowiednio 1800 zł w przypadku oszczędzających przez okres 4 lat, 1600 zł w przypadku oszczędzających przez 5 lat, 1400 zł dla 6-letniego okresu oszczędzania, 1200 zł dla 7 lat okresu oszczędzania, 1000 zł miesięcznie w przypadku 8 lat oszczędzania oraz odpowiednio 800 zł i 600 zł w przypadku oszczędzających przez okres 9 i 10 lat);

- z uwagi na dłuższe okresy oszczędzania w horyzoncie czasowym szacunków przyjęto, że pierwsze skutki budżetowe z tytułu wypłat środków z Kont Mieszkaniowych założonych na rzecz małoletnich wystąpią dopiero w 2033 r. Przyjęta liczba gospodarstw domowych corocznie przystępujących do systemu /począwszy od 1 roku ok. 69 tys. gospodarstw/ nie uwzględnia tym samym rachunków oszczędnościowych prowadzonych na rzecz osób małoletnich pomiędzy 13. a 17. rokiem życia. W 2033 r. uwzględniono szacowane kwoty wypłat pierwszych premii mieszkaniowych dla osób rozpoczynających oszczędzanie jako małoletni (rozwiniecie szacunków skutków finansowych wypłat premii mieszkaniowych dla oszczędzających, którzy rozpoczną oszczędzanie jako osoby małoletnie, dla okresu począwszy od 2033 r. zawiera załącznik 1 do OSR);
- przyjęto, że roczna zmiana wartości wskaźnika ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w latach 2023–2025 wyniesie rocznie 13%, a następnie w całym pozostałym okresie prognozy będzie utrzymywała się rocznie na poziomie 4,2%, co odpowiada średniej arytmetycznej zmian wartości wskaźnika ogłaszanego za IV kwartał roku w latach 2000–2021;
- inflacja w latach 2023–2024 została przyjęta na poziomie centralnej ścieżki aktualnej projekcji inflacji Narodowego Banku Polskiego (listopad 2022), tj. w wysokości 13,1% w roku 2023 oraz 5,9% w roku 2024. W kolejnych latach przyjęto wysokość rocznej inflacji na poziomie 2,5% w okresie 2025–2033, zgodnie z wytycznymi Ministra Finansów dotyczącymi stosowania jednolitych wskaźników makroekonomicznych będących podstawą oszacowania skutków finansowych projektowanych ustaw (październik 2022);
- zgodnie z projektem ustawy przyjęto, że naliczona za dany rok kwota premii mieszkaniowej będzie równa sumie odsetek od łącznej kwoty wpłat dokonanych na Konto Mieszkaniowe wg stanu na koniec każdego miesiąca tego roku, zgodnie z miesięcznym wskaźnikiem przyjętym dla danego roku dla naliczenia premii (odpowiednio 1/12 inflacji lub wskaźnika zmiany kosztów).

|  | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033               | łącznie |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------------------|---------|
| liczba przyszłych beneficjentów premii przystępujących do oszczędzania w pierwszych 10 latach (tys.) | 35   | 69   | 69   | 69   | 69   | 69   | 69   | 69   | 69   | 69   | -                  | 656     |
| liczba zrealizowanych premii mieszkaniowych (tys.)   | -    | -    | -    | -    | 13,9 | 36,5 | 50,4 | 57,3 | 60,8 | 64,2 | 86,9 <sup>7)</sup> | 370     |
| łącna kwota wypłaconych premii mieszkaniowych (mln zł)   | 0    | 0    | 0    | 0    | 128  | 299  | 429  | 508  | 561  | 622  | 963 <sup>8)</sup>  | 3 510   |

## 2) Zwolnienie z podatku dochodowego od zysków kapitałowych odsetek od środków zgromadzonych na koncie oszczędnościowym

Dla określenia skutków finansowych związanych ze zwolnieniem z podatku dochodowego od zysków kapitałowych jako instrumentu wspierającego systematyczne oszczędzanie na cele mieszkaniowe przyjęto poniższe założenia:

- jako punkt odniesienia ustalenia wysokości przeciętnego oprocentowania środków na Koncie Mieszkaniowym przyjęto prognozowaną w okresie sporządzenia szacunków przez BGK wysokość stopy WIBOR 3M (6,56% w 2023 r., 5,33% w 2024 r., 4,38% w 2025 r., 3,63% w 2026 r., 3,22% w 2027 r. oraz 3,12% w 2028 r. i kolejnych latach);
- przyjęto, że poziom oprocentowania środków na rachunku oszczędnościowym będzie ustalany przez banki na poziomie 1,5 pkt procentowego powyżej przyjętej stopy bazowej,

za jaką w szacunkach przyjęto 0,75 stopy WIBOR 3M, tj. w 2023 r. wyniesie 6,42%, w 2024 r. 5,5%, w 2025 r. 4,79%, w 2026 r. 4,22%, w 2027 r. będzie równy 3,92% i począwszy od 2028 r. w każdym roku będzie kształtował się na poziomie 3,84%;

- w okresie objętym prognozą skutki finansowe z tytułu zwolnienia z opodatkowania odsetek od oszczędności będą obejmowały również wpłaty dokonywane na Konta Mieszkaniowe prowadzone na rzecz dzieci w grupie wiekowej 13-17 roku życia. Zgodnie z danymi GUS liczba rezydentów w grupie wiekowej 13–17 lat wg stanu na 2021 r. wynosiła 1 922 tys. osób. W szacunkach przyjęto, że roczna liczba Kont Mieszkaniowych zakładanych na rzecz tych osób wyniesie w 2023 r. 20 tys., w pierwszych trzech pełnych latach programu ok. 4% tej populacji (przyjęto 77 tys. rachunków), a w kolejnych latach utrzymywała się będzie na poziomie ok. 3% (przyjęto 55 tys. rachunków);
- z uwagi na rozpoczęcie oszczędzania w okresie, w którym beneficjent jest osobą małoletnią, założono, że skutki finansowe związane z Kontami na rzecz małoletnich w okresie pierwszych 10 lat prognozy (0–9 rok) będą dotyczyły wyłącznie zwolnienia podatkowego, okres oszczędzania na Koncie Mieszkaniowym wyniesie w tej grupie osób 10 lat, a średnie miesięczne wpłaty na rachunek założony na rzecz małoletniego wyniosą w całym okresie oszczędzania 600 zł (początkowe lata wpłat rodziców, dalsza kontynuacja samodzielnego oszczędzania w okresie pierwszych lat pracy zawodowej lub kontynuowania nauki);
- poza osobami oszczędzającymi na Kontach Mieszkaniowych, którzy zostali uwzględnieni w ocenie skutków budżetowych jako beneficjenci wsparcia w formie premii mieszkaniowej, oraz rachunkami założonymi w okresie prognozy na rzecz osób małoletnich, założono, że skutki finansowe z tytułu zwolnienia z opodatkowania odsetek od oszczędności będą obejmowały również osoby, które po okresie oszczędzania zrealizują inny cel mieszkaniowy niż cel uprawniający do uzyskania premii mieszkaniowej. Biorąc pod uwagę, że w przypadku tych osób jedyną formą wsparcia będzie zwolnienie podatkowe (stosunkowo niska atrakcyjność, szczególnie przy uwzględnieniu wymagań, jakie będą wiązały się z systematycznym oszczędzaniem na rachunku oszczędnościowym), założono, że liczba oszczędzających w tej formule nie przekroczy dodatkowo liczby odpowiadającej 50% beneficjentów uwzględnionych w szacunkach premii mieszkaniowej (69 tys. rocznie). Uwzględniając powyższe, przyjęto, że beneficjentami zwolnienia w ww. przypadkach będzie dodatkowo 34,7 tys. oszczędzających przystępujących do systemu rocznie (w pierwszym roku 17,4 tys.);
- pozostałe założenia zgodnie z przyjętymi w szacunkach skutków finansowych z tytułu premii mieszkaniowej.

|  | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030  | 2031  | 2032  | 2033  | łącznie |
|--|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|---------|
| liczba beneficjentów zwolnienia podatkowego narastająco (tys.)         | 72   | 253  | 434  | 616  | 761  | 884  | 992  | 1 094 | 1 193 | 1 288 | 1 360 | -       |
| rachunki zakładane przez korzystających ze zwolnienia z podatku (tys.) | 72   | 181  | 181  | 181  | 159  | 159  | 159  | 159   | 159   | 159   | 159   | 1 728   |
| w tym rachunki oszczędnościowe na rzecz małoletnich rocznie (tys.)     | 20   | 77   | 77   | 77   | 55   | 55   | 55   | 55    | 55    | 55    | 55    | 636     |
| nieuzyskane wpływy podatkowe (mln zł)                                  | 4    | 26   | 72   | 130  | 186  | 235  | 278  | 318   | 348   | 350   | 366   | 2 313   |

7) W tym 19 tys. premii mieszkaniowych wypłaconych osobom rozpoczynającym oszczędzanie między 13. a 17. rokiem życia, zgodnie z danymi dla pierwszego roku prognozy wypłat premii w tej grupie oszczędzających (załącznik 1).

8) W tym 278 mln zł premii mieszkaniowych wypłaconych osobom rozpoczynającym oszczędzanie między 13. a 17. rokiem życia, zgodnie szacunkami w załączniku 1.

### 3) Dopłata do raty w modelu Bezpieczny Kredyt 2%

W oszacowaniu wpływu wprowadzenia rządowego programu wsparcia w zakresie finansowania pierwszego mieszkania przy wykorzystaniu Bezpiecznego Kredytu 2% objętego dopłatami uwzględnione zostały następujące czynniki:

- biorąc pod uwagę dane dotyczące średnich kwot nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej przyjęto założenie, że przeciętna kwota udzielanych kredytów z dopłatą do rat w roku uruchomienia programu (2023 r.) będzie wynosiła 320 tys. zł. Wysokość ta odpowiada średniej wysokości nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych o stałym oprocentowaniu, która średnio w okresie od III kw. 2021 do III kw. 2022 r. wyniosła ok. 318,6 tys. zł. W III kw. 2022 r. średnia kwota udzielonego nowego kredytu mieszkaniowego o stałej stopie wynosiła 314,7 tys. zł;
- w kolejnych latach udzielania kredytów z dopłatą do rat założono, że średnia kwota udzielanego kredytu będzie wzrastała, i wyniesie w 2024 r. 330 tys. zł, w 2025 r. 340 tys. zł oraz w latach 2026–2027 wartość 350 tys. zł (obecna średnia wartość przeciętnej kwoty udzielanych kredytów mieszkaniowych o stałym i zmiennym oprocentowaniu). W 2027 r. nie założono wzrostu tej kwoty, przyjmując, że ewentualne wzrosty cen mieszkań będą kompensowane przez zwiększanie się wkładów własnych kredytobiorców, do czego przyczyni się również program wspierający oszczędzanie na pierwsze mieszkanie w ramach Konta Mieszkaniowego;
- przyjęto, że średnie oprocentowanie nowo udzielanych kredytów o stałej stopie procentowej wyniesie w 2023 r. 8,5%. W kolejnych latach zmiana wysokości średniego oprocentowania nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej będzie analogiczna do prognozowanych przez BGK procentowych zmian wskaźnika WIBIOR 3M, w 2024 r. wynosząc 7,27%, w 2025 r. 6,32%, w 2026 r. 5,57% i począwszy od 2027 r., stabilizując się na poziomie 5%;
- w szacunkach założono, że roczna liczba Bezpiecznych Kredytów 2% udzielanych w ramach rządowego programu w latach 2023–2024 wyniesie łącznie 50 tys. kredytów (biorąc pod uwagę uruchomienie programu w połowie 2023 r. przyjęto, że liczba udzielonych kredytów w 2023 r. wyniesie 10 tys., a w 2024 r. osiągnie wielkość 40 tys.). W rozkładzie popytu uwzględniono osoby, które wstrzymały się zakupem nieruchomości w 2022 r. z uwagi na wysokie stopy procentowe i po wejściu programu złożą wnioski kredytowe. Począwszy od 2025 r., wielkość bazowa rocznej akcji kredytowej, pomijająca jednorazowy skumulowany popyt, została oszacowana na poziomie 30 tys. kredytów. Z uwagi na zakładaną poprawę uwarunkowań makroekonomicznych i przyjęty wpływający horyzont realizacji programu założono jednak, że w latach 2026–2027 liczba udzielanych Bezpiecznych Kredytów 2% może przekraczać bazową wielkość rocznej akcji kredytowej i ponownie wykazywać tendencję rosnącą (przyjęto w tym okresie akcję kredytową odpowiednio na poziomie 35 tys. i 40 tys. zawieranych umów kredytowych). W celu określenia rocznej liczby udzielanych Bezpiecznych Kredytów 2% udzielanych w ramach rządowego programu uwzględniono poniższe zależności:
  - a) zgodnie z prognozą BIK wartość kredytów mieszkaniowych udzielonych w 2022 r. może być niższa o ok. 40% w stosunku do rekordowego 2021 r. (86 mld zł z liczbą 256 tys. nowych umów kredytowych. Biorąc pod uwagę aktualną dużą zmienność rynku, jako punkt odniesienia dla szacunków programu działającego w dłuższej perspektywie założono roczną liczbę nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych na poziomie ok. 200 tys. umów kredytowych rocznie, zgodnie z ekspercką oceną poziomu „organicznego” rynku mieszkaniowych kredytów hipotecznych po ustabilizowaniu się uwarunkowań rynkowych (raport AMRON, IV kw. 2021 r.<sup>9)</sup>);
  - b) biorąc pod uwagę, że do zakresu rocznie zawieranych nowych umów kredytowych wchodzi kredyty hipoteczne refinansujące już spłacane zobowiązanie kredytowe,

<sup>9)</sup> „W drugiej dekadzie XXI wieku, w okresie po kryzysie subprime, Centrum AMRON zdefiniowało tzw. „organiczny poziom rocznej akcji kredytowej w Polsce” sięgającej 180 tys. kredytów hipotecznych o łącznej wartości ok. 40 mld złotych. Gdyby miało dojść do ustabilizowania rynku kredytowania hipotecznego w kolejnych latach, to nowym poziomem „organicznym” będzie liczba ok. 200 tys. kredytów o wartości ok. 65–70 mld złotych.” (AMRON, IV kw. 2021).

przyjęto, że liczba udzielanych w roku mieszkaniowych kredytów hipotecznych udzielanych z przeznaczeniem na zakup lub budowę mieszkania będzie stanowiła rocznie 70% ww. wielkości (140 tys. kredytów). Założony ekspercko wskaźnik uwzględnia m.in. efekt wejścia w życie nowej rekomendacji S, zobowiązującej banki do przedstawienia oferty kredytu o stałej lub okresowo stałej stopie procentowej refinansującego spłacany przez kredytobiorcę kredyt o stopie zmiennej, co może być rozwiązaniem częściej wykorzystywanym w okresie niepewności rynkowej;

- c) na podstawie danych z ostatnich lat dotyczących struktury transakcji na rynku nieruchomościowym<sup>10)</sup> przyjęto, że ok. 30 % liczby kredytów udzielanych na zakup lub budowę lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego stanowiły będą kredyty hipoteczne finansujące pierwsze własne mieszkanie kredytobiorcy (42 tys. kredytów);
- d) dla określenia wielkości bazowej rocznego popytu na kredyty z dopłatą do rat założono, że po wejściu w życie rządowego programu ok. 70% tak określonej liczby kredytów udzielanych na zakup lub budowę pierwszego własnego mieszkania będą stanowiły bezpieczne z punktu widzenia ryzyka wzrostu stopy procentowej Bezpieczne Kredyty 2% (przyjęta na poziomie 30 tys. w 2025 r. wielkość bazowa rocznego popytu). Współczynnik ten nie powinien ulegać istotnym odchyleniom w okresie obowiązywania programu z uwagi na prognozowany poziom stóp procentowych w najbliższych latach. Założenie to bierze pod uwagę, że docelowym standardem rynku finansowania mieszkalnictwa będzie kredyt o stałym (okresowo lub w całym okresie spłaty kredytu) oprocentowaniu;
- e) w szacunkach skutków finansowych pominięto wpływ ograniczenia maksymalnego wieku kredytobiorcy do 45 lat, jako czynnika, który nie będzie istotnie wpływał na popyt kredytowy w ramach programu. Pominięto w szacunkach OSR wpływ ww. ograniczenia uwzględnia, że Bezpieczny Kredyt 2% będzie udzielany wyłącznie na pierwsze własne mieszkanie. Dodatkowo w przypadku osób w grupach wiekowych powyżej 45 lat nieposiadających do tego czasu własnego mieszkania wiek kredytobiorcy może być dodatkowo ograniczeniem w zaciągnięciu kredytu mieszkaniowego o długim okresie spłaty;
- w szacunkach pominięto prawdopodobne zmniejszenia podstawy naliczania dopłaty z uwagi na przedterminowe spłaty części kapitału udzielonych kredytów przez kredytobiorców (wpływ na niższe dopłaty), jak również mniej częste przypadki przedterminowych spłat całego kredytu w okresie 10 lat stosowania dopłat;
  - dopłaty do rat będą rozliczane z bankami kredytującymi w okresach kwartalnych. W przypadku Bezpiecznych Kredytów 2% udzielonych w 2023 r. założono, że dopłaty do rat naliczone za III i IV kw. tego roku zostaną rozliczone jednorazowo, tj. będą sfinansowane ze środków Rządowego Funduszu Mieszkaniowego w BGK w I kw. 2024 r. (rozwiązanie przyjęte w projekcie ustawy). W oszacowanej kwocie dopłat do rat sfinansowanych w 2024 r. w wysokości 941 mln zł dopłaty do rat za 2023 r. oszacowano na poziomie 178 mln zł.

|   | 2023 | 2024 | 2025  | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  | 2030  | 2031  | 2032  | 2033 | łącznie |
|---|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|---------|
| liczba udzielonych kredytów (w tys.)  | 10   | 40   | 30    | 35    | 40    | -     | -     | -     | -     | -     | -    | 155     |
| wartość udzielonego finansowania (w mld zł)   | 3,2  | 13,2 | 10,2  | 12,2  | 14    | -     | -     | -     | -     | -     | -    | 52,8    |
| <b>kwota dopłat do rat w roku poniesienia wydatku ze środków Rządowego Funduszu Mieszkaniowego (w mln zł)</b> | -    | 941  | 1 107 | 1 432 | 1 725 | 1 581 | 1 301 | 1 152 | 1 054 | 1 010 | 914  | 12 217  |

<sup>10)</sup> Na podstawie badania przeprowadzonego przez Narodowy Bank Polski za lata 2020 i 2019 dot. struktury kupujących na rynku wtórnym.

#### 4) Dodatkowa dopłata do oprocentowania preferencyjnego kredytu w programie SBC

Maksymalny limit środków budżetu państwa zasilających Fundusz Dopłat w związku z dodatkową dopłatą do oprocentowania kredytu został oszacowany na łącznym poziomie 203,5 mln zł w całym prognozowanym okresie ich ponoszenia (są to lata 2023–2027 z uwagi na przyjęty w ustawie model jednorazowego rozliczania przysługujących BGK dopłat do oprocentowania kredytów w programie SBC).

Kwota odpowiada oszacowanej sumie dodatkowych dopłat do oprocentowania kredytów przy założeniu:

- prognozy udzieleń kredytów dla pozostałych edycji programu SBC, uwzględniających aktualny stan realizacji programu oraz wysokości wynikające z umowy, o której mowa w art. 15c ust. 4 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (finansowanie zwrotne w ramach programu SBC do kwoty 4,5 mld zł);
- zgodnie z aktualnym modelem rozliczeń wypłaty dopłat „balonowo”, tj. z góry dla poszczególnych edycji;
- szacowanego przez BGK harmonogramu udzieleń preferencyjnych kredytów oraz objęcia dodatkową dopłatą również kredytów, które już zostały lub zostaną udzielone w ramach programu SBC przed wejściem w życie rozwiązania (kredyty udzielone po 15 czerwca 2022 r.);
- prognozowanej przez BGK wysokości stopy WIBOR 3M w okresie stosowania dopłaty (6,56% w 2023 r., 5,33% w 2024 r., 4,38% w 2025 r., 3,63% w 2026 r., 3,22% w 2027 r. oraz 3,12% w 2028 r. i kolejnych latach).

|  | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028-2033 | łącznie |
|--|------|------|------|------|------|-----------|---------|
| dopłaty łącznie – wydatek ze środków Funduszu Dopłat w roku rozliczenia (mln zł) | 65,3 | 33,2 | 32   | 34   | 39   | -         | 203,5   |

Zawarte w powyższym zestawieniu kwoty zostały oszacowane dla planowanych przez BGK wolumenów zawieranych umów w poszczególnych edycjach programu SBC. Założenia Banku uwzględniają aktualny stan realizacji programu SBC oraz przyjęte w 2015 r. ramy finansowania zwrotnego, tj. łączną planowaną kwotę preferencyjnych kredytów, jakich udzielić ma BGK w programie SBC (łączna kwota finansowania na poziomie 4,5 mld zł w ramach edycji naboru wniosków realizowanych do 2025 r.). Prognozowaną skalę finansowania objętego dodatkową dopłatą przedstawia poniższe zestawienie.

|  |                                 | finansowanie objęte dodatkową dopłatą do oprocentowania |         |         |         |         |         |
|--|---------------------------------|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| termin podpisania umowy kredytowej   | podpisane przed 15 czerwca 2022 | podpisane po 15 czerwca 2022                            | 2023    | 2024    | 2025    | 2026    | 2027    |
| planowana kwota udzieleń (mln zł)  | 997,5                           | 283,1   | 450,0   | 531,0   | 626,6   | 739,4   | 872,4   |
| kwota udzieleń narastająco, z uwzględnieniem kredytów udzielonych w ramach programu SBC nieobjętych dodatkową dopłatą do oprocentowania (mln zł) | 997,5                           | 1 280,6   | 1 730,6 | 2 261,6 | 2 888,2 | 3 627,5 | 4 500,0 |

#### 5) Zmniejszenie limitu wydatków budżetu państwa finansujących dopłaty czynszu w rządowym programie „Mieszkanie na start”

Dotychczasowy stan realizacji programu „Mieszkanie na start” wskazuje relatywnie niski poziom wykorzystywania dopłat do czynszów w stosunku do ram finansowania ww. programu ze środków budżetu państwa, jakie określiła ustawa w 2018 r.

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2022 r. do BGK wpłynęło 116 wniosków w sprawie stosowania dopłat, dotyczących inwestycji mieszkaniowych z obszaru 35 gmin, a liczba mieszkań objętych wnioskami o dopłaty do czynszu dotyczyła łącznie 4,5 tys. lokali mieszkalnych. Na podstawie

|  |   |
|--|---|
|  | <p>złożonych wniosków BGK do końca 2022 r. zawarł 115 umów w sprawie stosowania dopłat, obejmujących łącznie 4442 mieszkania (1 wniosek był w trakcie procedowania).</p> <p>Łączna kwota dopłat do czynszów prognozowanych do wypłaty w ramach złożonych wniosków w okresie 2019–2038 (dopłaty do czynszów mogą być stosowane przez okres 15 lat) wyniosła dotychczas łącznie 263 mln zł.</p> <p>Na koniec 2022 roku kwota dopłat do czynszów wypłacona na rzecz najemców wyniosła 9,9 mln zł, z czego 5,8 mln zł dotyczyło wypłat dokonanych w 2022 r. Na podstawie dotychczasowych zależności dotyczących poziomu nowych inwestycji mieszkaniowych obejmowanych wnioskami o dopłaty do czynszów od początku programu, wysokość wydatków budżetu państwa na dopłaty do czynszów zapewniająca płynność programu w latach 2023–2025 jest oszacowana na poziomie odpowiednio 12 mln zł w 2023 r., 26 mln zł w 2024 r. oraz 55 mln zł w 2025 r.</p> <p>Uwzględniając powyższe, przyjęte na poziomie 1,5 mld zł proponowane obniżenie limitu maksymalnych rocznych wydatków budżetowych na dopłaty do czynszów w latach 2024–2028 jest poziomem bezpiecznym, zapewniając pokrycie wydatków również w przypadku wystąpienia skokowego wzrostu liczby nowych inwestycji w programie, większej niż w pierwszych latach liczby mieszkań oddawanych do użytkowania i objętych dopłatami do czynszów w programie SBC czy podjęciu w przyszłości np. decyzji o podwyższeniu wysokości jednostkowej dopłaty wspierającej lokatorów.</p> |
|--|---|

### 7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

|   |  | Skutki  |      |       |       |       |       |                   |
|---|--|---|------|-------|-------|-------|-------|-------------------|
| Czas w latach od wejścia w życie zmian                        |  | 0   | 1    | 2     | 3     | 5     | 10    | Łącznie<br>(0-10) |
| W ujęciu<br>pieniężnym<br>(w mln zł,<br>ceny stałe z 2023 r.) | duże przedsiębiorstwa                                  | -   | -    | -     | -     | -     | -     | -                 |
|   | sektor mikro-, małych i<br>średnich<br>przedsiębiorstw | 12,3  | 24,9 | 30,0  | 30,3  | 33,9  | 9,6   | 258,4             |
|   | rodzina, obywatele oraz<br>gospodarstwa domowe         | 182   | 789  | 1 179 | 1 562 | 2 112 | 2 234 | 18 005            |
| W ujęciu<br>niepieniężnym                                     | duże przedsiębiorstwa                                  | <p>Wyższy poziom bezpieczeństwa funkcjonowania sektora finansowego. Proponowane rozwiązania będą wspierały tworzenie bazy depozytowej o okresie wymagalności lepiej dostosowanym do finansowania rynku mieszkaniowego. Będzie to również czynnik sprzyjający kreowaniu oferty długoterminowych kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej.</p> <p>Wyższy poziom bezpieczeństwa związanego z warunkami udzielania i spłat preferencyjnego finansowania zwrotnego w programie SBC (z punktu widzenia instytucji finansującej).</p> <p>Rozwiązania przyczynią się do zwiększenia przychodów banków z tytułu udzielonych kredytów hipotecznych i kredytów w programie SBC, których część bez interwencji mogłaby nie zostać udzielona – jednym z zakładanych efektów wprowadzenia projektowanych rozwiązań będzie przywrócenie akcji kredytowych banków (z powodu braku możliwości określenia, do jakiej części udzielanych kredytów odnosiłby się ww. efekt, wpływ ten został pominięty w zestawieniach obrazujących skutki w ujęciu pieniężnym).</p> |      |       |       |       |       |                   |
|   | sektor mikro-, małych i<br>średnich<br>przedsiębiorstw | <p>Aktywizacja lokalna – pośrednim efektem uzupełnienia montażu finansowania nowych przedsięwzięć przez systematyczne oszczędzanie na Kontach Mieszkaniowych wsparte dofinansowaniem ze środków budżetu państwa będą lepsze warunki dla uczestnictwa małych firm w projektach budowy mieszkań w segmencie dostępnym w małych gminach (niewielkie projekty, niewielkie potrzeby JST, dotychczas niewiele budowanych mieszkań w budownictwie wielorodzinnym).</p> <p>Dodatkowa dopłata do oprocentowania kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego istotnie zmniejszy koszt obsługi kredytu</p>   |      |       |       |       |       |                   |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  |   | ponoszony przez kredytobiorców w programie SBC. Proponowane rozwiązania zwiększą również poziom bezpieczeństwa związanego z warunkami udzielania i spłat preferencyjnego finansowania zwrotnego w programie SBC (z punktu widzenia inwestorów w programie SBC zaciągających i spłacających kredyty zaciągnięte na budowę).   |
|  | rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe   | <p>Efektom wprowadzonych rozwiązań będzie lepszy stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Pozytywny wpływ na rodzinę i gospodarstwa domowe (w tym rodziny wielodzietne) będzie efektem ogólnej zależności związanej z uzyskaniem pierwszego mieszkania / poprawie niskiego standardu mieszkaniowego a decyzją o założeniu rodziny i posiadaniu dzieci.</p> <p>Dopłata do rat kredytów mieszkaniowych oraz dodatkowa dopłata do oprocentowania preferencyjnych kredytów w programie SBC pozwoli w okresie wyższego oprocentowania na rynku zachować przewidywalność i większe bezpieczeństwo dla kredytobiorców, a tym samym również najemców mieszkań (poziomy obciążenia czynszowych w zasobach wybudowanych w ramach programu SBC).</p> |
| Niemierzalne   | (dodaj/usuń)  | -  |
| Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń | <p>Przedstawiony w ujęciu pieniężnym wpływ projektowanych rozwiązań na rodzinę i gospodarstwa domowe uwzględnia kierowane do tej właśnie grupy instrumenty wsparcia, jakich wdrożenie przewidują regulacje (bezpośrednie wsparcie / w formie dopłat do rat Bezpiecznych Kredytów 2% i premii mieszkaniowych w związku z systematycznym oszczędzaniem/ oraz zwolnienie podatkowe). Szczegółowe założenia i wyniki obliczeń zostały wskazane w pkt 6 OSR. Oszacowane dopłaty do rat Bezpiecznych Kredytów 2% udzielonych w 2023 r., które zostały naliczone w pierwszym roku funkcjonowania programu (178 mln zł), wskazano jako korzyść odczuwaną przez gospodarstwa domowe w 2023 r. (z punktu widzenia skutków finansowych rozliczenie tych dopłat ze środków budżetu państwa nastąpi w I kw. 2024 r.). Wsparcie w formie premii mieszkaniowych z punktu widzenia korzyści, jakie uzyskują gospodarstwa domowe, zostało skorygowane o kwotę prowizji pobieranej przez bank w związku z wypłacaną premią mieszkaniową.</p> <p>Przedstawiony w ujęciu pieniężnym wpływ projektowanych rozwiązań na sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw przedstawia oszacowane korzyści, jakie uzyskają inwestorzy spłacający kredyt zaciągnięty w programie SBC, będące wynikiem wprowadzenia dodatkowej dopłaty do oprocentowania preferencyjnych kredytów BGK (łączna szacowana kwota zmniejszenia rat spłaty kredytów spłacanych przez inwestorów będących kredytobiorcami programu SBC w zakresie kredytów objętych projektowaną formą wsparcia w efekcie zastosowanych dopłat). W kwotach uwzględniona została również prowizja, jaka zgodnie z projektem ustawy pobierana będzie przez bank w związku z wypłacaną premią mieszkaniową (1% wypłaconej premii).</p> <p>W odróżnieniu od szacunku wydatków budżetowych finansujących dodatkowe dopłaty do kredytów BGK wskazanych w pkt 6 OSR, rozliczanych jednorazowo w formule spłaty balonowej, efekt dotyczący obniżenia raty kredytu obsługiwane przez kredytobiorcę z punktu widzenia kredytobiorcy będzie występował w całym okresie spłaty kredytu objętym dodatkową dopłatą. Oszacowanie łącznych kwot dodatkowych dopłat do oprocentowania kredytu SBC naliczanych w poszczególnych latach okresu prognozy zostało oparte na założeniach dotyczących prognozowanego wolumenu kredytów SBC w poszczególnych edycjach programu oraz prognozowanej przez BGK wysokości stopy WIBOR 3M w okresie stosowania dodatkowej dopłaty, opisanych w pkt 6 OSR.</p> <p>Oszacowane w pkt 6 OSR skutki finansowe dodatkowej dopłaty do oprocentowania kredytów w programie SBC dla całego okresu spłaty zobowiązań kredytowych (203,5 mln zł) są niższe od sumy dodatkowych dopłat do oprocentowania stosowanych w okresie jedynie 10 lat od wejścia w życie rozwiązania (223,3 mln zł). Pierwsza z tych wielkości została oszacowana przez BGK w oparciu o formę rozliczenia balonowego, jednorazowego za cały okres stosowanych dopłat – mimo uwzględnienia pełnego okresu stosowania dopłat suma kwot po zdyskontowaniu jest niższa od sumy dopłat dla 11 lat (rok 0–10) w ujęciu nominalnym.</p> |  |



**8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu**

|  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy  |   |
| Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).   | <input type="checkbox"/> tak<br><input type="checkbox"/> nie<br><input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy   |
| <input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów<br><input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur<br><input type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy<br><input type="checkbox"/> inne: | <input type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów<br><input type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur<br><input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy<br><input type="checkbox"/> inne: |
| Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.   | <input type="checkbox"/> tak<br><input type="checkbox"/> nie<br><input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy   |

**Komentarz:**

Projekt nie przewiduje wprowadzenia rozwiązań zmieniających istniejące obciążenia regulacyjne, w tym obowiązki informacyjne.

Nowe zadania związane z operacyjną obsługą rządowego programu wspierającego oszczędzających na pierwsze mieszkanie oraz dodatkowych zadań związanych z rozliczaniem dopłat do rat kredytów Bezpiecznych Kredytów 2%, wynikające z projektowanych rozwiązań, ograniczają się do Banku Gospodarstwa Krajowego (podmiot zaangażowany w operacyjną obsługę i finansowanie, w oparciu o środki budżetu państwa, większości rządowych programów wsparcia mieszkalnictwa).

Z punktu widzenia nowych zadań BGK wprowadzenie projektowanych rozwiązań będzie wiązało się z dodatkowymi czynnościami BGK, zgodnie z zakresem oddziaływania wskazanym w pkt 4 OSR. Duża część czynności będzie realizowana w ramach już istniejących w BGK profesjonalnych zasobów dedykowanych do obsługi mieszkaniowych programów rządowych. W przypadku zmian dotyczących dodatkowych dopłat do oprocentowania kredytów udzielanych w programie SBC oraz Bezpiecznych Kredytów 2% udzielanych na podstawie znowelizowanej ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym zmiany dotyczyły będą dodatkowo już wdrożonych i obsługiwanych przez BGK instrumentów polityki mieszkaniowej (kredyty SBC, gwarancje wkładu własnego). Z uwagi na nadal początkowy etap rozwoju inwestycyjnego programu „Mieszkanie na Start” (system dopłat do czynszu w nowo budowanych zasobach funkcjonujący od 2019 r.) oraz dotychczas radykalnie odbiegający od wielkości zakładanych w 2021 r. poziom realizacji programu rodzinnych kredytów mieszkaniowych (bardzo niewielka liczba udzielanych kredytów hipotecznych z uwagi na zmianę uwarunkowań makroekonomicznych) obciążenie administracyjne i finansowe BGK w związku z nowymi zadaniami będzie ustalone na poziomie racjonalnym, nie powodującym ryzyka pogorszenia jakości obsługi innych programów, w realizację których zaangażowany jest BGK.

**9. Wpływ na rynek pracy**

Proponowane rozwiązania będą oddziaływały stymulująco w średnim i długim okresie czasu (efekt po okresie systematycznego oszczędzania) na rynek nieruchomości, w tym wpływając na utrzymanie wysokiego poziomu nowych inwestycji mieszkaniowych, w tym w sektorze budownictwa indywidualnego. Wpływ ten obejmie również zatrudnienie w sektorze budownictwa, m.in. w firmach realizujących nowe inwestycje mieszkaniowe, produkujących i dystrybuujących materiały budowlane, specjalizujących się w wykończeniu wnętrz, produkcji artykułów wykończenia i wyposażenia wnętrz, pracach remontowych czy pracach instalacyjnych.

W przypadku rozwiązań dotyczących programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego zapewnione będą lepsze warunki dla dalszego rozwoju zasobów mieszkań na wynajem, w tym w lokalizacjach korzystnych z punktu widzenia rynku pracy. Nowe zjawiska z tym związane w najbliższych latach mogą występować również jako m.in. konsekwencja wojny w Ukrainie (dodatkowe potrzeby zapewnienia dobrze działającego, odpowiadającego potrzebom ilościowym, rynku mieszkań na wynajem w lokalizacjach atrakcyjnych pod kątem oferowanej pracy).

**10. Wpływ na pozostałe obszary**

|   |   |   |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> środowisko naturalne<br><input checked="" type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny<br><input type="checkbox"/> sądy powszechne, administracyjne lub wojskowe | <input checked="" type="checkbox"/> demografia<br><input type="checkbox"/> mienie państwowe<br><input type="checkbox"/> inne: | <input type="checkbox"/> informatyzacja<br><input type="checkbox"/> zdrowie |
|---|---|---|

|                  |   |
|------------------|---|
| Omówienie wpływu | <p><u>Demografia</u></p> <p>Polityka prorodzinna jest obok polityki mieszkaniowej jednym z podstawowych działań ujętych w projektowanej regulacji. Wsparcie państwa pozwalające uzyskać samodzielność mieszkaniową będzie czynnikiem wspierającym rodziny nieposiadające własnego mieszkania do nieodkładania w czasie decyzji prokreacyjnych.</p> <p><u>Sytuacja i rozwój regionalny</u></p> <p>Regulacja będzie miała pozytywny wpływ na sytuację i rozwój regionalny. Zakładanym efektem wprowadzenia nowych instrumentów wsparcia własności mieszkaniowej, wspierających systematyczne oszczędzanie na wkład własny oraz zaciągających kredyty na pierwsze mieszkanie w ponoszeniu obciążeń związanych ze spłatą kredytu, a w szerszym zakresie również wsparcie osób przeznaczających zgromadzone oszczędności na partycypację w SIM/TBS lub wkład mieszkaniowy (wsparcie w formie zwolnienia podatkowego odsetek), będzie lepsza dostępność źródeł finansowania nowych inwestycji. Przez wsparcie mniej zamożnych rodzin w rozciągniętym na lata wysiłku zgromadzenia środków własnych proporcjonalnie większą szansę zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych uzyskają rodziny poza największymi rynkami mieszkaniowymi dużych miast.</p> |
|------------------|---|

### 11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Zgodnie z projektem zakłada się, że przepisy ustawy wejdą w życie w terminie pozwalającym na uruchomienie programów Kont Mieszkaniowych i oferty udzielania Bezpiecznych Kredytów 2% z początkiem II poł. 2023 r. Skrócony do 14 dni od dnia ogłoszenia ustawy termin wejścia w życie przepisów będzie dotyczyć wyłącznie rozwiązań pozwalających na przygotowanie wdrożenia nowych instrumentów.

### 12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?

W projekcie ustawy określony zostanie termin w którym zostanie przeprowadzona średniookresowa ewaluacja programu wsparcia systematycznego oszczędzania na cele mieszkaniowe. Przeprowadzona po 3 latach funkcjonowania programu ewaluacja pozwoli na dokonanie analiz zobowiązań państwa dotyczących przyszłych wypłat premii mieszkaniowych, uwzględniając rzeczywistą liczbę osób, które w tym czasie przystąpiły do systemu oszczędzania, danych dotyczących przeciętnych kwot miesięcznych oszczędności, wysokości naliczanych premii oraz struktury wiekowej oszczędzających (udział Kont Mieszkaniowych dotyczących małoletnich). Ewaluacja będzie miała na celu sformułowanie wniosków dotyczących ew. zmian lub nowych rozwiązań służących optymalizacji programu, zapewniając bezpieczeństwo finansowania systemu w kontekście uwarunkowań finansów publicznych państwa. W projekcie ustawy określone zostanie rozwiązanie, zgodnie z którym po 3 latach od wdrożenia programu (do połowy 2026 r.), a następnie w każdym kolejnym 3-letnim okresie realizacji, informacja dotycząca stanu realizacji (aktualnej wysokości zobowiązań państwa z tytułu przyszłych wypłat premii mieszkaniowych oraz prognoza dalszego kształtowania się tych zobowiązań, po uwzględnieniu rzeczywistej liczby utworzonych kont, łącznej kwoty zgromadzonych na nich środków pieniężnych oraz struktury wiekowej oszczędzających) była przedmiotem informacji przedstawianej Radzie Ministrów.

W pozostałym zakresie ewaluacja skutków wejścia w życie regulacji dotyczących Bezpiecznego Kredytu 2% będzie dokonywana po upływie 3 lat od wejścia w życie ustawy. Zgodnie z projektem ustawy, ocena realizacji ustawy (odrębnie w zakresie rodzinnego kredytu mieszkaniowego i Bezpiecznego Kredytu 2%) będzie przedmiotem informacji przedstawianej przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa Radzie Ministrów, zawierającej rekomendacje dotyczące ewentualnego wydłużenia okresu udzielania kredytów w stosunku do okresów wskazanych w ustawie oraz rekomendowanych zmian. Mając na uwadze ustawowe okresy, do upływu których będzie mogła być prowadzona akcja kredytowa, stosowna informacja dla rządu dotycząca Bezpiecznych Kredytów 2% zostanie przedstawiona do dnia 30 czerwca 2026 r. (w przypadku rodzinnych kredytów mieszkaniowych termin ten będzie odpowiednio dłuższy – do dnia 30 czerwca 2029 r.).

Do czasu przeprowadzenia okresowych ewaluacji programów prowadzona będzie bieżąco ocena efektywności programu „Pierwsze mieszkanie”, w tym z uwzględnieniem zmieniających się uwarunkowań rynku nieruchomości, sektora budowlanego oraz uwarunkowań makroekonomicznych.

Podstawowymi zastosowanymi miernikami umożliwiającymi monitorowanie stanu realizacji ustawy oraz ocenę efektywności udzielonego wsparcia finansowego będą:

- liczba założonych Kont Mieszkaniowych,
- łączna i przeciętna (przypadająca średnio na rachunek) kwota gromadzonych oszczędności rocznie,
- wysokość udzielonego lub naliczonego wsparcia finansowego w formie premii mieszkaniowej,
- liczba rachunków oszczędnościowych zakładanych na rzecz osób małoletnich rocznie,

- informacje o średnim okresie oszczędzania i dane dotyczące struktury oszczędzających z uwagi na poszczególne cele mieszkaniowe będące przedmiotem realizacji po okresie systematycznego oszczędzania,
- liczba udzielonych kredytów z dopłatą do raty,
- charakterystyka udzielanych rodzinnych kredytów mieszkaniowych z dopłatą do raty (LtV, udział Bezpiecznych Kredytów 2% w liczbie nowo udzielanych kredytów o stałej stopie procentowej).

Ocena efektywności rozwiązań zastosowanych w formie dodatkowej dopłaty do oprocentowania kredytów będzie przedmiotem stałego monitoringu realizacji programu SBC, prowadzonego całościowo dla poszczególnych edycji. Podstawowe mierniki dotyczą liczby i kwot udzielanych preferencyjnych kredytów oraz liczby finansowanych lokali mieszkalnych.

### **13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)**

1. KONTO MIESZKANIOWE – wyjaśnienia dodatkowe
2. Kredyty z dopłatą do rat w formule BEZPIECZNY KREDYT 2% – wyjaśnienia dodatkowe
3. Wpływ wprowadzenia kredytów udzielanych z dopłatą do rat w formule BEZPIECZNY KREDYT 2% na wydatki Rządowego Funduszu Mieszkaniowego z tytułu spłat rodzinnych – oszacowanie poglądowe

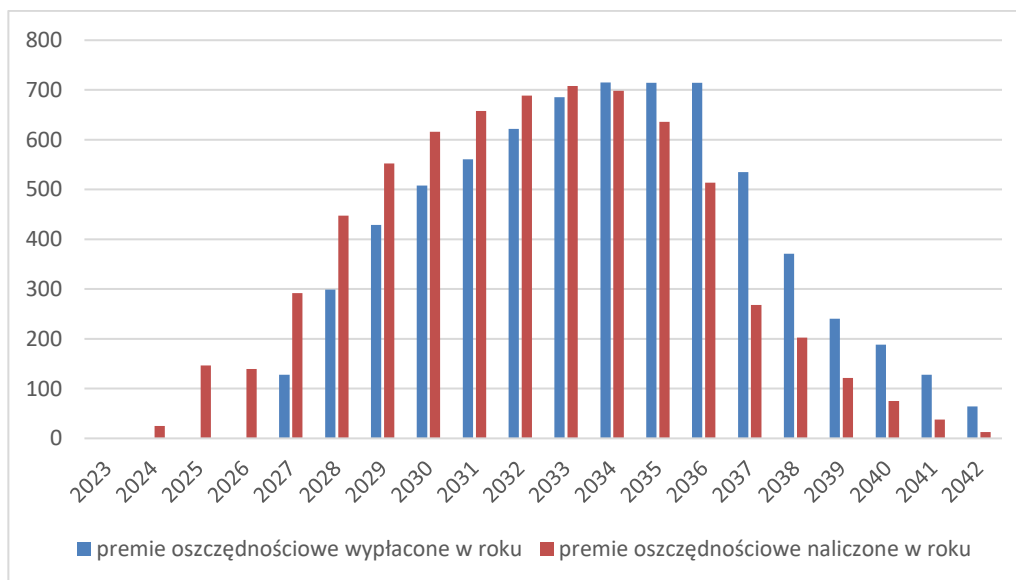
**1. Skutki finansowe wypłaty premii mieszkaniowych w związku z oszczędzaniem na mieszkanie przez osobę, która w okresie założenia Konta Mieszkaniowego jest pełnoletnia – horyzont prognozy wykraczający poza okres 10 lat**

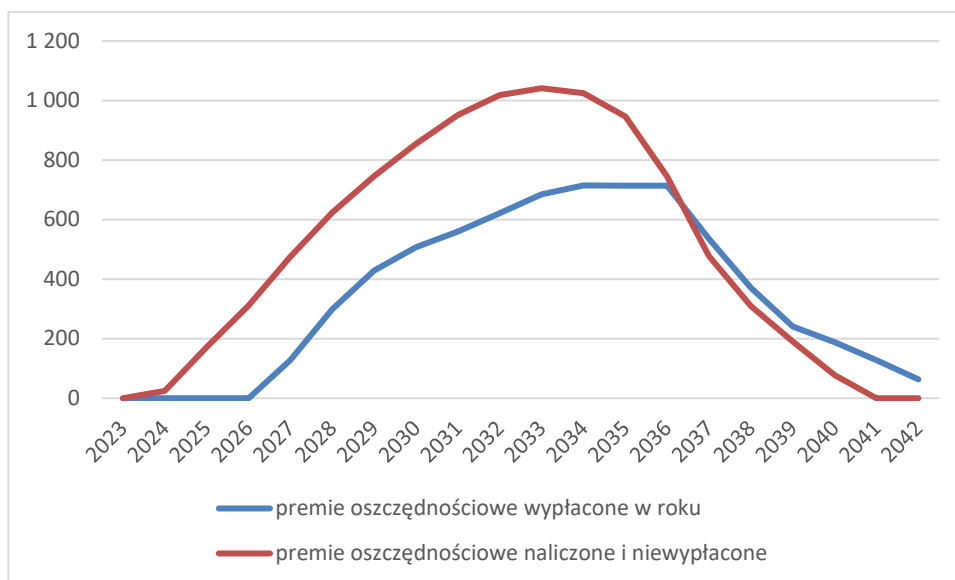
Zawarty w OSR szacunek skutków finansowych dotyczących wypłat premii mieszkaniowych dla Kont Mieszkaniowych zakładanych przez przyszłych beneficjentów premii przystępujących do systemu oszczędzania w pierwszych 10 latach (2023–2032) nie obejmuje całego okresu wypłat premii mieszkaniowych. Skutki budżetowe z tego tytułu będą ponoszone również w latach wykraczających poza okres czasu uwzględniony w OSR (0–10 rok), tj. po 2033 r.

Przyjmując założenia opisane w ocenie skutków regulacji, szacuje się, że łączna kwota premii mieszkaniowych dotyczących kont założonych przez osoby pełnoletnie korzystające w przyszłości z tej formy wsparcia (zgodnie z OSR w okresie 2023–2032 przyjęto, że przez takie osoby założonych będzie łącznie 660 tys. Kont Mieszkaniowych), które zostaną wypłacone po 2033 r., wyniesie dodatkowo 3 670 mln zł. Wydatki z tego tytułu będą ponoszone do 2042 r. włącznie.

Skutki finansowe dla budżetu państwa dotyczące wypłat premii mieszkaniowych, poza rachunkami zakładanymi w latach 2023–2032 na rzecz osób małoletnich (patrz pkt 2), wyniosą w latach 2027–2042 łącznie 6,9 mld zł.

*Wykres 1 i 2. Prognozowany rozkład rocznych wydatków na premie mieszkaniowe w całym okresie wypłat – szacunek dla liczby beneficjentów wsparcia przystępujących do systematycznego oszczędzania na własne cele mieszkaniowe w okresie pierwszych 10 lat obowiązywania rozwiązań (łącznie 660 tys. oszczędzających uzyskujących wsparcie) – mln zł*





Podobnie jak to ma miejsce w OSR, oszacowane powyżej skutki finansowe dla całego okresu ponoszenia wydatków budżetowych z tytułu wsparcia systematycznego oszczędzania dotyczą przyjętej w założeniach liczby Kont Mieszkaniowych założonych w okresie do 2032 r. włącznie.

W tym kontekście należy zastrzec, że projektowane rozwiązania będą miały charakter otwarty, tj. przepisy ustawy nie będą określały daty, po przekroczeniu której projektowany mechanizm wsparcia systematycznego oszczędzania na mieszkanie będzie zamknięty dla nowych osób chcących przystąpić do oszczędzania (wskazane kwoty nie dotyczą wypłacanych premii mieszkaniowych dla kont zakładanych po okresie pierwszych 10 lat działania modelu oszczędzania na pierwsze mieszkanie).

## ***2. Skutki finansowe kontynuacji systematycznego oszczędzania na mieszkanie przez oszczędzającego, który w okresie założenia konta jest osobą małoletnią (osoby pomiędzy 13. a 17. rokiem życia) – horyzont prognozy wykraczający poza okres 10 lat***

Zgodnie z opisem założeń oceny skutków finansowych dotyczących premii mieszkaniowych, z powodu dłuższych okresów oszczędzania w horyzoncie czasowym szacunków OSR (0–10 rok) poza ostatnim rokiem (2033) nie wystąpią skutki budżetowe z tytułu realizacji Kont Mieszkaniowych założonych na rzecz małoletnich (przyjęta liczba gospodarstw domowych corocznie przystępujących do systemu jako przyszli beneficjenci premii mieszkaniowej, do których odnosiły się skutki finansowe wypłat premii wskazane w OSR /począwszy od 1 roku ok. 69 tys. gospodarstw/, nie uwzględniała Kont prowadzonych na rzecz osób małoletnich).

W przypadku Kont Mieszkaniowych na rzecz małoletnich skutki finansowe z tytułu wypłat premii będą co do zasady występowały w horyzoncie wykraczającym poza okres pierwszych 10 lat funkcjonowania rozwiązań.

W tabeli 1 przedstawiony został szacunek skutków finansowych dotyczących wypłat premii mieszkaniowych dotyczących Kont dla osób małoletnich zakładanych w okresie pierwszych 10 lat obowiązywania rozwiązań, jakie będą występowały w okresie po 2032 r. Obliczenia oparte zostały na poniższych założeniach:

- zgodnie z OSR, w przyjętych dla analiz okresie pierwszych 10 lat obowiązywania rozwiązań (do 2032 r. włącznie) liczba rachunków zakładanych na rzecz dzieci rocznie ukształtuje się, począwszy od 2027 r., na poziomie ok. 55 tys. rachunków rocznie, odpowiadając ok. 3% łącznej liczby osób w grupie wiekowej 13–17 lat zaliczonych do rezydentów w Polsce wg danych GUS na 2021 r. Dla pierwszych 3 pełnych lat wdrożenia programu założono 4% ww. wielkości (rocznie liczba zakładanych Kont Mieszkaniowych na

rzecz dzieci pomiędzy 13. a 17. rokiem życia na poziomie 77 tys. rachunków), a w roku uruchomienia programu (2023 r.) przyjęto 20 tys. nowych Kont dla tej grupy wiekowej;

- zgodnie z OSR, średnia miesięczna kwota wpłat na Konto Mieszkaniowe założone na rzecz małoletniego w całym okresie oszczędzania wynosiła będzie 600 zł;
- przyjęto, że decyzję o kontynuacji oszczędzania na Koncie Mieszkaniowym po uzyskaniu pełnoletności podejmie 95% osób;
- przyjęto, że wszyscy oszczędzający przez 10 lat po upływie okresu systematycznego oszczędzania zrealizują cel mieszkaniowy uprawniający do uzyskania premii mieszkaniowej;
- zgodnie z OSR przyjęto, że realizacja celu mieszkaniowego będzie następowała bezpośrednio w roku następującym po roku, w którym zakończono systematyczne oszczędzanie.

Na podstawie przyjętych założeń, skutki finansowe dotyczące wypłaty premii mieszkaniowych dotyczących rachunków założonych na rzecz dzieci w okresie pierwszych 10 lat (2023–2032) będą dotyczyły łącznie 552 tys. Kont Mieszkaniowych. Oszacowane wypłaty z tego tytułu ponoszone w latach 2033–2042 wynosiłyby łącznie 7 647 mln zł.

*Tabela 1. Wypłaty premii mieszkaniowych w związku z kontynuacją systematycznego oszczędzania na mieszkanie przez oszczędzającego, który w okresie założenia Konta Mieszkaniowego był osobą małoletnią, dla kont oszczędnościowych założonych w okresie 2023–2032 (zgodnie z OSR)*

|   | 2033 | 2034  | 2035  | 2036  | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 | 2042 |
|---|------|-------|-------|-------|------|------|------|------|------|------|
| liczba wypłacanych premii dla kontynuujących oszczędzanie (w okresie założenia Konta Mieszkaniowego małoletni) – tys. | 19   | 73    | 73    | 73    | 52   | 52   | 52   | 52   | 52   | 52   |
| <b>wydatki na premie mieszkaniowe (mln zł)*</b>   | 278  | 1 022 | 1 010 | 1 010 | 721  | 721  | 721  | 721  | 721  | 721  |

\* przy założeniu realizacji celu mieszkaniowego po 10 latach od rozpoczęcia oszczędzania. W praktyce czas poniesienia wydatków budżetowych związanych z wypłatą premii mieszkaniowych będzie w dużej części przypadków przesunięty w czasie z uwagi na 5-letni okres, w jakim cel mieszkaniowy może zostać zrealizowany bez utraty finansowego wsparcia. W odniesieniu do rozpatrywanej grupy wiekowej prawdopodobieństwo przesunięcia w czasie wydatków na premie jest jeszcze większe – zgodnie z założeniami termin, w którym powinna nastąpić realizacja celu mieszkaniowego, byłby dla najmłodszych grup wiekowych oszczędzających przesunięty do roku ukończenia przez oszczędzającego 30. roku życia.

Podsumowując, po uwzględnieniu wypłat premii mieszkaniowych dla oszczędzających, którzy w okresie założenia Konta Mieszkaniowego przystąpili do oszczędzania na ogólnych zasadach (zgodnie z pkt 1 w okresie do 2042 r. łącznie 6,9 mld zł), łączna szacowana kwota wypłat premii oszczędnościowych, obejmująca również skutki wypłaty premii dot. rachunków zakładanych na rzecz dzieci, wyniesie ogółem 14,6 mld zł. Wydatki z tego tytułu byłyby ponoszone w latach 2027–2042.

Analogicznie do uwagi wskazanej w pkt 1, oszacowane powyżej skutki finansowe dla całego okresu ponoszenia wydatków budżetowych z tytułu wsparcia systematycznego oszczędzania dotyczą przyjętej w założeniach liczby Kont Mieszkaniowych założonych w okresie do 2032 r. włącznie. Projektowane rozwiązania będą miały charakter otwarty, nie definiując daty, do której konta oszczędnościowe na rzecz osób małoletnich mogą być zakładane, tak więc wskazane kwoty nie dotyczą wypłacanych premii dla Kont Mieszkaniowych zakładanych po 2032 r.

### **3. Efektywność projektowanych rozwiązań z punktu widzenia oszczędzającego**

Na podstawie założeń przyjętych w ocenie skutków regulacji, dotyczących wysokości oprocentowania środków na Koncie Mieszkaniowym, wysokości inflacji oraz rocznych zmian wartości wskaźnika GUS dot. ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w okresie prognozy w tabeli 2 zestawiono dane odzwierciedlające efekt ekonomiczny przystąpienia do systematycznego oszczędzania. Szacunki uwzględniają różne warianty systematycznego oszczędzania, tj. różne okresy oraz kwoty stałych miesięcznych wpłat dotyczące oszczędzającego, który jest osobą dorosłą.

W zestawieniu wskazane zostały najwyższe i najniższe wartości oszacowane dla danego wariantu oszczędzania jakie wystąpiły w okresie prognozy. Taki sposób prezentacji uwzględnia zmianę wartości parametrów wpływających na ostateczne kwoty uzyskiwane po zakończonym okresie oszczędzania (inflacja, koszty w budownictwie, oprocentowanie depozytów), różnicujące efekt ekonomiczny w zależności od roku przystąpienia do oszczędzania.

Biorąc pod uwagę założenie, zgodnie z którym najbliższe lata będą okresem wyższej inflacji i wzrostu kosztów w budownictwie, po czym parametry dotyczący zmiany cen i oprocentowania ustabilizują się na znacząco niższym poziomie, wyższe wartości przedziału obrazują efekt ekonomiczny jaki uzyskaliby przystępujący do programu oszczędzania w 2023 r.

*Tabela 2. Sumy kwot uzyskane przez oszczędzających po zakończeniu okresu oszczędzania w przypadku realizacji celu mieszkaniowego (kapitał, odsetki uwzględniające efekt zwolnienia podatkowego, premia mieszkaniowa) dla różnych wariantów miesięcznej wpłaty na konto oszczędnościowe i okresów oszczędzania na mieszkanie*

|   | wpłata miesięczna minimalna (500 zł) | wpłata miesięczna w wysokości 800 zł | wpłata miesięczna w wysokości 1200 zł | wpłata miesięczna maksymalna (2 tys. zł) |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|--|
| suma wpłat na rachunek w ramach programu systematycznego oszczędzania                               |                                      |                                      |                                       |  |
| po 3 latach   | 18 tys. zł                           | 28,8 tys. zł                         | 43,2 tys. zł                          | 72 tys. zł.                              |
| po 5 latach   | 30 tys. zł                           | 48 tys. zł                           | 72 tys. zł                            | 120 tys. zł                              |
| po 8 latach   | 48 tys. zł                           | 76,8 tys. zł                         | 115,2 tys. zł                         | 192 tys. zł                              |
| po 10 latach  | 60 tys. zł                           | 96 tys. zł                           | 144 tys. zł                           | 240 tys. zł                              |
| stan środków po uwzględnieniu oprocentowania (miesięczna kapitalizacja odsetek, brak opodatkowania) |                                      |                                      |                                       |  |
| po 3 latach   | 19,4 – 19,0 tys. zł                  | 31,1 – 30,4 tys. zł                  | 46,6 – 45,7 tys. zł                   | 77,7 – 76,1 tys. zł                      |
| po 5 latach   | 33,5 – 33,0 tys. zł                  | 53,7 – 52,8 tys. zł                  | 80,5 – 79,2 tys. zł                   | 134,2 – 132,0 tys. zł                    |
| po 8 latach   | 56,7 – 56,1 tys. zł                  | 90,7 – 89,7 tys. zł                  | 136,0 – 134,6 tys. zł                 | 226,7 – 224,3 tys. zł                    |
| po 10 latach  | 73,6 – 73,0 tys. zł                  | 117,8 – 116,8 tys. zł                | 176,8 – 175,2 tys. zł                 | 294,6 – 292,0 tys. zł                    |
| premia mieszkaniowa   |                                      |                                      |                                       |  |
| po 3 latach   | 2,6 – 1,3 tys. zł                    | 4,2 – 2,1 tys. zł                    | 6,3 – 3,0 tys. zł                     | 10,5 – 5,1 tys. zł                       |
| po 5 latach   | 4,3 – 3,2 tys. zł                    | 6,9 – 5,1 tys. zł                    | 10,3 – 7,7 tys. zł                    | 17,2 – 12,8 tys. zł                      |
| po 8 latach   | 9,3 – 8,2 tys. zł                    | 14,8 – 13,0 tys. zł                  | 22,2 – 19,5 tys. zł                   | 37,0 – 32,6 tys. zł                      |
| po 10 latach  | 13,8 – 12,7 tys. zł                  | 22,1 – 20,3 tys. zł                  | 33,1 – 30,5 tys. zł                   | 55,2 – 50,8 tys. zł                      |
| Łącznie oszczędności z premią mieszkaniową i odsetkami  |                                      |                                      |                                       |  |
| po 3 latach   | 22,0 – 20,3 tys. zł                  | 35,3 – 32,5 tys. zł                  | 52,9 – 48,7 tys. zł                   | 88,2 – 81,2 tys. zł                      |
| po 5 latach   | 37,8 – 36,2 tys. zł                  | 60,6 – 57,9 tys. zł                  | 90,8 – 86,9 tys. zł                   | 151,4 – 144,8 tys. zł                    |
| po 8 latach   | 66,0 – 64,3 tys. zł                  | 105,5 – 102,7 tys. zł                | 158,2 – 154,1 tys. zł                 | 263,7 – 256,9 tys. zł                    |
| po 10 latach  | 87,4 – 85,7 tys. zł                  | 139,9 – 137,1 tys. zł                | 209,9 – 205,7 tys. zł                 | 349,8 – 342,8 tys. zł                    |

Z punktu widzenia gospodarstwa domowego efekt ekonomiczny systematycznego oszczędzania, rozumiany jako zgromadzone środki finansujące część kosztów nabycia lub budowy mieszkania, może być jeszcze większy w przypadku przystąpienia do oszczędzania przez obu małżonków.

## Załącznik nr 2 do OSR

### KREDYTY Z DOPLATĄ DO RAT W FORMULE BEZPIECZNY KREDYT 2% – WYJAŚNIENIA DODATKOWE

#### 1. Skutki finansowe zgodnie z założeniami prognozy OSR – horyzont prognozy wykraczający poza okres ujęty w OSR

Zgodnie z OSR, szacunek skutków finansowych dotyczących dopłat do rat rodzinnych kredytów mieszkaniowych w okresie do 2033 r. włącznie (rok 0–10). W zastawieniu wskazano prognozowane kwoty dopłat w całym okresie ich stosowania. Przedstawione kwoty oparte zostały na założeniach opisanych w OSR oraz przy uwzględnieniu, że kredyty w ramach programu są udzielane w okresie do końca 2027 r.

|   | 2023 | 2024 | 2025  | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  | 2030  | 2031  | 2032  | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | Łącznie |
|---|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|------|---------|
| liczba udzielonych kredytów (w tys.)      | 10   | 40   | 30    | 35    | 40    | -     | -     | -     | -     | -     | -    | -    | -    | -    | 155     |
| wartość udzielonego finansowania (mld zł) | 3,2  | 13,2 | 10,2  | 12,2  | 14,0  | -     | -     | -     | -     | -     | -    | -    | -    | -    | 52,8    |
| dopłaty do rat (mln zł)                   | -    | 941  | 1 107 | 1 432 | 1 725 | 1 581 | 1 301 | 1 152 | 1 054 | 1 010 | 914  | 658  | 461  | 240  | 13 574  |

#### 2. Efekty rzeczowe – wariant przy założeniu utrzymywania się rynkowych stóp procentowych na maksymalnym poziomie jednostkowej dopłaty do raty

Biorąc pod uwagę projektowane rozwiązania ograniczające wysokość maksymalnej dopłaty do kwoty odpowiadającej części odsetkowej raty obliczonej zgodnie z oprocentowaniem kredytu wynoszącym 7%, w poniższym zestawieniu poglądowo przedstawiono liczbę kredytów mieszkaniowych, jakie mogą zostać udzielone dla przyjętych w projekcie ustawy limitów finansowania w przypadku, gdyby średnie rynkowe oprocentowanie nowo udzielanych kredytów o stałej stopie procentowej w całym okresie prognozy wynosiło i utrzymywało się na poziomie co najmniej 10%.

W pozostałym zakresie przyjęte do obliczeń założenia są zgodne z OSR.

|  | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | w 2028 i kolejnych latach |
|--|------|------|------|------|------|---------------------------|
| średnie rynkowe oprocentowanie nowo udzielanych kredytów o stałej stopie wynosi co najmniej        | 10%  | 10%  | 10%  | 10%  | 10%  | 10%                       |
| rynkowa stopa referencyjna dla naliczenia dopłaty (0,9 wskaźnika rynkowego, nie większego niż 10%) | 9%   | 9%   | 9%   | 9%   | 9%   | 9%                        |
| liczba udzielonych kredytów (w tys.)   | 8,1  | 26,0 | 15,8 | 15,1 | 14,3 | -                         |

#### 3. Wpływ zastosowanych dopłat na poprawę zdolności kredytowej

Projektowany model spłaty Bezpiecznego Kredytu 2% pozwoli na spłatę większej części kapitału w 10-letnim okresie stosowania dopłat przy jednoczesnym utrzymaniu w tym czasie wysokości obciążenia budżetu domowego kredytobiorcy na poziomie znacząco niższym niż rata podobnego kredytu spłacanego w formule rat annuitetowych.

Z uwagi na spłatę dużej części kapitału w okresie stosowania dopłat do rat ustalona dla pozostałego okresu spłaty kredytu rata annuitetowa będzie zbliżona do dotychczasowej kwoty obciążenia budżetu domowego



kredytobiorcy, nie powodując skokowego wzrostu raty spłaty kredytu płaconej przez kredytobiorcę po zakończeniu dopłat.

W okresie 10 lat stosowania dopłat do rat kredytobiorca uzyska ponadto dodatkową możliwość zmniejszenia pozostającego do spłaty kapitału bez konieczności ponoszenia wyższych miesięcznych wydatków w stosunku do kwoty uwzględnionej przy podejmowaniu decyzji o zaciągnięciu kredytu.

Efekt taki może wystąpić w przypadku podjęcia decyzji o przeznaczaniu na spłatę kredytu w okresie stosowania dopłat stałej miesięcznej kwoty, ustalonej w wysokości początkowej kwoty spłacanej przez kredytobiorcę (pierwsza rata w części, jaką płaci kredytobiorca, tj. po pomniejszeniu o dopłatę). W takim przypadku suma stosunkowo niewielkich miesięcznych nadwyżek z okresu 10 lat między tą kwotą a malejącymi co miesiąc ratami kapitałowo-odsetkowymi, do spłaty których jest zobowiązany kredytobiorca, dodatkowo obniżyłaby znacząco pozostający do spłaty kapitał kredytu. W efekcie takiej decyzji ustalona po 10 latach stosowanej dopłaty rata annuitetowa mimo zakończenia okresu stosowania dopłat do rat nie tylko nie wzrośnie, ale może się zmniejszyć<sup>11)</sup>.

Przedstawione zestawienia obrazują powyższe zależności na przykładach kredytów hipotecznych o różnych kwotach i okresach spłaty.

W tabelach porównano wysokości rat płaconych przez kredytobiorcę w różnych okresach spłaty zobowiązania kredytowego (na początku spłaty kredytu i w pozostałym okresie po upływie 10 lat objętym dopłatami) dla tego samego kredytu spłacanego w formule:

- a) stałych rat kapitałowych (malejących kapitałowo-odsetkowych),
- b) rat annuitetowych (stałych rat kapitałowo-odsetkowych),
- c) dopłat do rat Bezpiecznego Kredytu 2%.

Kwoty zawarte w pierwszej tabeli określone zostały przy założeniu, że stała stopa procentowa w roku udzielenia kredytu wynosi 8,5% i nie zmienia się w okresie 5 lat. Po 5 latach stała stopa procentowa jest ustalana na kolejne 5 lat na poziomie 5% (założenie zgodnie z prognozą OSR).

W zestawieniu 2 przyjęto założenie, że oprocentowanie kredytu nie zmieni się w całym okresie stosowania dopłat i wynosi 8,5% (rynkowe oprocentowanie udzielanych kredytów o stałej stopie w roku udzielenia kredytu wynosi 8,5% i nie zmienia się po 5 latach).

*Tabela 1. Wpływ dopłat do rat Bezpiecznego Kredytu 2% na wysokość wydatków kredytobiorcy – wysokość stałej stopy procentowej wynosi 8,5% i po 5 latach jest ustalana w wysokości 5%*

|  | 250 tys.<br>okres spłaty 20 lat | 320 tys. zł<br>okres spłaty 25 lat | 350 tys. zł<br>okres spłaty 30 lat | 550 tys. zł<br>okres spłaty 30<br>lat |
|--|---------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>WYSOKOŚĆ RATY KREDYTU DLA KREDYTOBIORCY</b>                             |                                 |                                    |                                    |                                       |
| stałe raty kapitałowe bez dopłaty – pierwsza rata                          | 2 812 zł                        | 3 333 zł                           | 3 451 zł                           | 5 424 zł                              |
| rata annuitetowa bez dopłaty   | 2 169 zł                        | 2 576 zł                           | 2 691 zł                           | 4 229 zł                              |
| <b>Bezpieczny Kredyt 2% – pierwsza rata</b>                                | <b>1 635 zł</b>                 | <b>1 827 zł</b>                    | <b>1 803 zł</b>                    | <b>2 834 zł</b>                       |
| <b>WYSOKOŚĆ RATY KREDYTU PO 10 LATACH (spłata zgodnie z harmonogramem)</b> |                                 |                                    |                                    |                                       |
| stałe raty kapitałowe bez dopłaty  | 1 566 zł                        | 1 871 zł                           | 1 948 zł                           | 3 062 zł                              |
| rata annuitetowa bez dopłaty   | 1 742 zł                        | 1 959 zł                           | 1 954 zł                           | 3 070 zł                              |
| <b>Bezpieczny Kredyt 2% – ostatnia rata z dopłatą</b>                      | <b>1 304 zł</b>                 | <b>1 469 zł</b>                    | <b>1 460 zł</b>                    | <b>2 295 zł</b>                       |

<sup>11)</sup> W przypadku, gdyby przedterminowa spłata kapitału nie miała charakteru jednorazowego, ale była dokonywana na bieżąco w kwotach odpowiadających nadwyżkom np. raz w roku, dodatkowy efekt zmniejszenia podstawy naliczania oprocentowania i dopłat do rat występowałby już w okresie 10 lat stosowania dopłaty.

|  |                    |                    |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Bezpieczny Kredyt 2% – rata annuitetowa bez dopłaty w pozostałym okresie spłaty kredytu  | <b>1 326 zł</b>    | <b>1 518 zł</b>    | <b>1 540 zł</b>    | <b>2 419 zł</b>    |
| <b>Kapitał kredytu pozostały do spłaty po 10 latach stosowania dopłat</b>  |                    |                    |                    |                    |
| stałe raty kapitałowe bez dopłaty  | 125 tys. zł        | 192 tys. zł        | 233 tys. zł        | 367 tys. zł        |
| raty annuitetowej bez dopłaty  | 164 tys. zł        | 248 tys. zł        | 296 tys. zł        | 465 tys. zł        |
| Bezpieczny Kredyt 2%   | <b>125 tys. zł</b> | <b>192 tys. zł</b> | <b>233 tys. zł</b> | <b>367 tys. zł</b> |
| <b>NADWYŻKI – różnica między kwotą pierwszej raty Bezpiecznego Kredytu 2% płaconą przez kredytobiorcę a wysokością raty kapitałowo-odsetkowej (raty malejące) płaconej przez kredytobiorcę w kolejnych miesiącach 10-letniego okresu stosowania dopłat</b>   |                    |                    |                    |                    |
| kwota nadwyżek w pierwszym roku stosowania dopłat (suma miesięcznych różnic dla pierwszych 12 miesięcy spłaty kredytu)   | 163 zł             | 167 zł             | 152 zł             | 239 zł             |
| kwota nadwyżek w dziesiątym roku stosowania dopłat   | 3 831 zł           | 4 147 zł           | 3 984 zł           | 6 260 zł           |
| łącznie kwota nadwyżek w całym okresie 10 lat stosowania dopłat  | 20 407 zł          | 22 017 zł          | 21 089 zł          | 33 139 zł          |
| <b>Wykorzystanie NADWYŻKI malejącej raty kapitałowo-odsetkowej z okresu stosowania dopłat – poglądowy wpływ na obniżenie raty</b>  |                    |                    |                    |                    |
| Pozostały do spłaty kapitał Bezpiecznego Kredytu 2%, przy założeniu, że kredytobiorca dokonuje jednorazowej przedterminowej spłaty części kapitału po 10 latach (założenie, zgodnie z którym kredytobiorca, mimo malejącej raty kapitałowo-odsetkowej w okresie stosowania dopłaty, postanawia przeznaczyć na spłatę kredytu stałą kwotę odpowiadającą pierwszej racie, odkładając co miesiąc „nadwyżkę” i spłacając z tych środków po 10 latach część kapitału) | 105 tys. zł        | 170 tys. zł        | 212 tys. zł        | 334 tys. zł        |
| Wysokość raty annuitetowej Bezpiecznego Kredytu 2% po 10 latach w przypadku pomniejszenia, po ostatnim miesiącu stosowania dopłat, pozostającego do spłaty kapitału kredytu o nadwyżkę z 10 lat  | <b>1 109 zł</b>    | <b>1 344 zł</b>    | <b>1 400 zł</b>    | <b>2 201 zł</b>    |

Tabela 2. Wpływ dopłat do rat Bezpiecznego Kredytu 2% na wysokość wydatków kredytobiorcy – wysokość stałej stopy procentowej wynosi 8.5% w całym okresie wplaty kredytu

|  | <b>250 tys.<br/>okres spłaty 20 lat</b> | <b>320 tys. zł<br/>okres spłaty 25 lat</b> | <b>350 tys. zł<br/>okres spłaty 30 lat</b> | <b>550 tys. zł<br/>okres spłaty 30<br/>lat</b> |
|--|---|--|--|--|
| <b>WYSOKOŚĆ RATY KREDYTU DLA KREDYTOBIORCY</b>   |   |  |  |  |
| stałe raty kapitałowe bez dopłaty – pierwsza rata  | 2 812 zł                                | 3 333 zł                                   | 3 451 zł                                   | 5 424 zł                                       |
| rata annuitetowa bez dopłaty   | 2 169 zł                                | 2 576 zł                                   | 2 691 zł                                   | 4 229 zł                                       |
| Bezpieczny Kredyt 2% – pierwsza rata   | <b>1 635 zł</b>                         | <b>1 827 zł</b>                            | <b>1 803 zł</b>                            | <b>2 834 zł</b>                                |
| <b>WYSOKOŚĆ RATY KREDYTU PO 10 LATACH (spłata zgodnie z harmonogramem)</b>   |   |  |  |  |
| stałe raty kapitałowe bez dopłaty  | 1 934 zł                                | 2 434 zł                                   | 2 631 zł                                   | 4 135 zł                                       |
| rata annuitetowa bez dopłaty   | 2 169 zł                                | 2 576 zł                                   | 2 691 zł                                   | 4 229 zł                                       |
| Bezpieczny Kredyt 2% – ostatnia rata z dopłatą   | <b>1 341 zł</b>                         | <b>1 525 zł</b>                            | <b>1 529 zł</b>                            | <b>2 402 zł</b>                                |
| Bezpieczny Kredyt 2% – rata annuitetowa bez dopłaty w pozostałym okresie spłaty kredytu  | <b>1 550 zł</b>                         | <b>1 891 zł</b>                            | <b>2 025 zł</b>                            | <b>3 182 zł</b>                                |
| <b>Kapitał kredytu pozostały do spłaty po 10 latach stosowania dopłat</b>  |   |  |  |  |
| stałe raty kapitałowe bez dopłaty  | 125 tys. zł                             | 192 tys. zł                                | 233 tys. zł                                | 367 tys. zł                                    |
| raty annuitetowej bez dopłaty  | 175 tys. zł                             | 262 tys. zł                                | 310 tys. zł                                | 487 tys. zł                                    |
| Bezpieczny Kredyt 2%   | <b>125 tys. zł</b>                      | <b>192 tys. zł</b>                         | <b>233 tys. zł</b>                         | <b>367 tys. zł</b>                             |
| <b>NADWYŻKI – różnica między kwotą pierwszej raty Bezpiecznego Kredytu 2% płaconą przez kredytobiorcę a wysokością raty kapitałowo-odsetkowej (raty malejące) płaconej przez kredytobiorcę w kolejnych miesiącach 10-letniego okresu stosowania dopłat</b> |   |  |  |  |

|  |                 |                 |                 |                 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| kwota nadwyżek w pierwszym roku stosowania dopłat (suma miesięcznych różnic dla pierwszych 12 miesięcy spłaty kredytu)   | 163 zł          | 167 zł          | 152 zł          | 239 zł          |
| kwota nadwyżek w dziesiątym roku stosowania dopłat   | 3 370 zł        | 3 450 zł        | 3 145 zł        | 4 942 zł        |
| łączna kwota nadwyżek w całym okresie 10 lat stosowania dopłat   | 17 664 zł       | 18 088 zł       | 16 486 zł       | 25 907 zł       |
| <b>Wykorzystanie NADWYŻKI malejącej raty kapitałowo-odsetkowej z okresu stosowania dopłat – poglądowy wpływ na obniżenie raty</b>  |                 |                 |                 |                 |
| Pozostały do spłaty kapitał Bezpiecznego Kredytu 2%, przy założeniu, że kredytobiorca dokonuje jednorazowej przedterminowej spłaty części kapitału po 10 latach (założenie, zgodnie z którym kredytobiorca, mimo malejącej raty kapitałowo-odsetkowej w okresie stosowania dopłaty, postanawia przeznaczyć na spłatę kredytu stałą kwotę odpowiadającą pierwszej racie, odkładając co miesiąc „nadwyżkę” i spłacając z tych środków po 10 latach część kapitału) | 107 tys. zł     | 174 tys. zł     | 217 tys. zł     | 341 tys. zł     |
| Wysokość raty annuitetowej Bezpiecznego Kredytu 2% po 10 latach w przypadku pomniejszenia, po ostatnim miesiącu stosowania dopłat, pozostającego do spłaty kapitału kredytu o nadwyżkę z 10 lat  | <b>1 331 zł</b> | <b>1 713 zł</b> | <b>1 881 zł</b> | <b>2 957 zł</b> |

### Załącznik nr 3 do OSR

#### WPLYW WPROWADZENIA KREDYTÓW Z DOPLATĄ DO RAT W FORMULE BEZPIECZNY KREDYT 2% NA WYDATKI RZĄDOWEGO FUNDUSZU MIESZKANIOWEGO Z TYTUŁU SPŁAT RODZINNYCH – OSZACOWANIE POGLĄDOWE

Zgodnie z aktualnymi przepisami ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym, na etapie spłaty kredytu udzielonego w oparciu o przepisy ustawy kredytobiorcy są objęci finansowym wsparciem wypłacanym w związku z urodzeniem dzieci w formie spłat rodzinnych (jednorazowe spłaty za kredytobiorcę części kapitału kredytu po urodzeniu się drugiego /20 tys. zł/ lub kolejnego dziecka /każdorazowo 60 tys. zł/).

Aktualna łączna kwota wydatków z tytułu spłat rodzinnych została w okresie do 2032 r. określona w ustawie na poziomie ok. 12,3 mld zł. Mając na uwadze wzrost kosztów spłaty kredytów hipotecznych i spadek skłonności do zadłużania się, popyt na rodzinny kredyt mieszkaniowy jest obecnie marginalny, jak również w najbliższych latach jest szacowany na zdecydowanie niższym poziomie niż zakładany w 2021 r.

Działaniami aktywizującymi program rodzinnych kredytów mieszkaniowych są jednak aktualnie zmiany, jakie zostaną wprowadzone do ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym w ramach ustawy z dnia 11 listopada 2022 r. o kooperatywach mieszkaniowych oraz o zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych.

*Tabela 1. Prognozowane maksymalne wydatki Rządowego Funduszu Mieszkaniowego dotyczące spłat rodzinnych udzielanych na podstawie ustawy o rodzinnym kredycie mieszkaniowym (pierwotnie przyjęte w 2021 r. oraz uwzględniające zmiany wprowadzone ustawą z dnia 11 listopada 2022 r. o kooperatywach mieszkaniowych..., zgodnie z przedłożeniem rządowym druk sejmowy 2627) – podsumowanie*

|   | 2023  | 2024  | 2025  | 2026  | 2027   | 2028   | 2029   | 2030   | 2031   | 2032   | łącznie         |
|---|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------------|
| 1) Szacowane skutki budżetowe wprowadzenia ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym (OSR 2021)   | 174,5 | 471,7 | 683,3 | 841,7 | 1132,7 | 1362,5 | 1609,5 | 1819,7 | 1965,9 | 2117,4 | <b>12 178,9</b> |
| 2) Maksymalny limit środków budżetu państwa przekazywanych do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego zgodnie z art. 16 ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym | 200   | 500   | 700   | 900   | 1200   | 1400   | 1650   | 1850   | 2000   | 2150   | <b>12 550</b>   |
| 3) Rodzinny kredyt mieszkaniowy – skorygowane skutki budżetowe uwzględniające zmianę uwarunkowań rynkowych oraz efekt zmian proponowanych w ustawie druk sejmowy 2627                     | 151,9 | 410,6 | 628,4 | 793,8 | 1086,1 | 1339,3 | 1582,4 | 1808,4 | 1980,7 | 2143,8 | <b>11 925,3</b> |

Bezpieczny Kredyt 2%, udzielany podobnie jak rodzinne kredyty mieszkaniowe bez wymagań w zakresie minimalnego wkładu własnego kredytobiorcy (tzn. z opcją uzyskania gwarancji BGK), jest instrumentem w

dużej części kierowanym do gospodarstw domowych zawierających się w zakładanym w 2021 r. zakresie potencjalnych kredytobiorców programu rodzinnych kredytów mieszkaniowych.

Kredytobiorcom zaciągającym Bezpieczny Kredyt 2% z dopłatą do rat nie będzie przysługiwało bezzwrotne finansowe wsparcie z tytułu urodzenia dziecka (spłaty rodzinne jako wsparcie udzielane osobom spłacającym rodzinne kredyty mieszkaniowe).

W konsekwencji, jak wskazano w Ocenie Skutków Regulacji projektowanych rozwiązań, ze sfinansowaniem nowych wydatków na dopłaty do rat w dłuższym czasie mogą wiązać się niewykorzystywane środki wspierające kredytobiorców spłacających rodzinne kredyty mieszkaniowe związane z urodzeniem dziecka, które – w przypadku wystąpienia przesłanki do wypłaty wsparcia – również byłyby finansowane ze środków Rządowego Funduszu Mieszkaniowego.

W tabeli 2 przedstawiono maksymalne kwoty niewypłaconych spłat rodzinnych dla szacowanych udzieleń Bezpiecznych Kredytów 2%, przy założeniu, że osoba zaciągająca kredyt na pierwsze mieszkanie z dopłatą do rat bez tego instrumentu wsparcia skorzystałaby z programu rodzinnych kredytów mieszkaniowych. Z uwagi na przyjęte założenie, rachunki mają charakter poglądowy.

W pozostałym zakresie podstawą dla obliczeń były założenia dotyczące współczynnika dzietności oraz struktury kredytobiorców uwzględniającej liczbę osób w gospodarstwie domowym kredytobiorcy w okresie zaciągnięcia zobowiązania kredytowego przyjęte dla oszacowania maksymalnych skutków budżetowych spłat rodzinnych zgodnie z OSR rządowego projektu ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym (przed 1 marca 2023 r. – „gwarantowanym”) kredycie mieszkaniowym (2021, druk sejmowy nr 1541), zgodnie z którymi: „struktura kredytobiorców zaciągających rodzinny kredyt mieszkaniowy pod względem liczby osób w gospodarstwie domowym jest analogiczna jak w przypadku programu „Mieszkanie dla Młodych” (dane referencyjne za okres 2014–2018). W przypadku gospodarstw domowych, którym udzielony będzie rodzinny kredyt mieszkaniowy (innych niż single) założono, że pierwsze dziecko urodzi się w gospodarstwie domowym kredytobiorcy po roku od uzyskania kredytu, kolejne zaś dzieci w okresach 3 lat, przy czym decyzję o powiększeniu się rodziny o kolejne dziecko będzie podejmowało 25% wcześniejszej grupy kredytobiorców. Współczynnik ten został oszacowany ekspercko. Wykorzystano przy tym doświadczenia programu „Mieszkanie dla Młodych”, gdzie na trzecie lub kolejne dziecko wg stanu na 30 czerwca 2021 r. zdecydowało się jedynie 2% beneficjentów oraz raport Związku Dużych Rodzin „Trzy Plus” pt. „Wielodzietni w Polsce 2016”, wg którego na kolejne dziecko zdecydowanych jest 8% takich rodzin. Przyjmując zatem, że na trzecie dziecko zdecyduje się 25% rodzin, zaś na czwarte dziecko kolejne 25% z poprzedniej grupy otrzyma się współczynnik rzędu 6–7%, co odpowiada wartościom przedstawionym ww. raporcie. Dodatkowo z uwzględnieniem prognozy liczby gospodarstw domowych w 2022 r. oraz przyjętych założeń oszacowano ewentualne wypłaty dla gospodarstw domowych, które skorzystać będą mogły z projektowanych rozwiązań w pierwszym roku ich funkcjonowania i jeszcze w tym samym roku urodzi się im dziecko. W przypadku, gdy kredytobiorcą zaciągającym rodzinny kredyt mieszkaniowy będzie singiel przyjęto założenie, że 70% kredytobiorców posiadających taki status w momencie zaciągnięcia kredytu w okresie spłaty rodzinnego kredytu mieszkaniowego podejmie decyzję o założeniu rodziny i urodzeniu co najmniej 2 dzieci, korzystając tym samym z przynajmniej jednej spłaty rodzinnej. Dla grupy tej założono, że urodzenie drugiego dziecka w przypadku 5% będzie miało miejsce w trzecim roku po roku zaciągnięcia kredytu, dla 25% zdarzenie to nastąpi w czwartym roku po zaciągnięciu kredytu, zaś dla odpowiednio po 35% w piątym i szóstym roku po roku zaciągnięcia kredytu. W dalszym okresie spłaty kredytu decyzje o powiększeniu rodziny o kolejne dziecko podejmowane będą zgodnie z omówioną już zależnością (urodzenie kolejnego dziecka w okresie 3 lat, przy czym decyzję o powiększeniu się rodziny o kolejne dziecko podejmie 25% wcześniejszej grupy)”.

*Tabela 2. Potencjalna wysokość spłat rodzinnych jakie przysługiwałyby beneficjentom dopłat w modelu Bezpieczny Kredyt 2%, w przypadku wyboru przez nich opcji finansującym nabycia pierwszego mieszkania przy wykorzystaniu rodzinnego kredytu mieszkaniowego – szacunek poglądowy*

|   | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 |
|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Prognozowana liczba udzielanych Bezpiecznych Kredytów 2% (tys.) | 10   | 40   | 30   | 35   | 40   | -    | -    | -    | -    | -    |
| Liczba urodzeń/spłat rodzinnych (tys.)                          | -    | 3,0  | 11,9 | 9,3  | 15,4 | 22,2 | 13,2 | 18,1 | 19,1 | 12,7 |
| Kwota spłat rodzinnych niewypłaconych (mln zł)                  | -    | 103  | 419  | 317  | 496  | 740  | 357  | 516  | 605  | 386  |

### **Zastrzeżenia:**

Założenia przyjęte dla oceny skutków finansowych spłat rodzinnych w pracach legislacyjnych poprzedzających wprowadzenie instrumentu rodzinnych kredytów mieszkaniowych miały zabezpieczać środki na finansowanie spłat w oparciu o maksymalne limity możliwych wydatków, ponieważ spłaty rodzinne były i aktualnie nadal są jedyną formą bezzwrotnego wsparcia kredytobiorców w tym programie. Z ww. względów – jak wskazano w opisie przyjętych założeń – szacunki skutków finansowych związanych z wypłatą spłat rodzinnych opierają się na założeniu urodzenia się dziecka w większości gospodarstw domowych już w pierwszym roku po zaciągnięciu kredytu.

Mając na uwadze powyższe oraz uwzględniając przyszły i warunkowy charakter wydatków z tytułu spłat rodzinnych /w odróżnieniu od obiektywnych uwarunkowań makroekonomicznych wpływających na dopłaty do rat wsparcie z tytułu spłat rodzinnych jest uzależnione od przyszłych decyzji prokreacyjnych zależnych od kredytobiorców/, w pkt 6 OSR nie wprowadzono korekty skutków finansowych rozwiązań uwzględniającej ewentualne przyszłe oszczędności z tytułu zmniejszenia wydatków na spłaty rodzinne.

W aktualnych uwarunkowaniach makroekonomicznych korekta taka mogłaby generować w ocenie wnioskodawcy ryzyka finansowe dla projektowanych rozwiązań i ww. szacunki powinny mieć dla OSR charakter wyłącznie poglądowy.

## **Raport z konsultacji publicznych i opiniowania projektu ustawy o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (UD479)**

### **1. Informacje ogólne**

Projektowana ustawa określa główne instrumenty finansowego wsparcia rodzin w zakresie poprawy warunków mieszkaniowych jako część rozwiązań prawno-finansowych składających się na program „Pierwsze Mieszkanie”.

Celem projektowanej ustawy jest poprawa stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych nieposiadających mieszkania lub domu jednorodzinnego, poprzez:

- wsparcie systematycznego oszczędzania na cele mieszkaniowe;
- okresowe dopłaty do rat spłaty kredytów hipotecznych udzielanych na zakup lub budowę pierwszego mieszkania/domu jednorodzinnego; okresowe dopłaty do rat spłaty kredytów udzielanych w programie wsparcia budownictwa społecznego czynszowego (program SBC) na budowę mieszkań społecznych.

Najistotniejsze rozwiązania w zakresie programu „Pierwsze Mieszkanie” zawarte w projekcie ustawy obejmują:

- zasady na jakich będzie udzielany i spłacany kredyt mieszkaniowy z prawem dopłaty do rat kredytu w formule bezpiecznego kredytu 2%;
- systematycznego oszczędzania na cele mieszkaniowe w ramach Konta Mieszkaniowego, wspieranego ze środków budżetu państwa w formie premii mieszkaniowej oraz zwolnienie z opodatkowania odsetek naliczanych w okresie oszczędzania (podatku Belki).

Ponadto ustawa projekt określa warunki wprowadzenia do obowiązującego modelu finansowania programu SBC instrumentu dodatkowej dopłaty do oprocentowania, zwiększającej i stabilizującej preferencyjne warunki spłaty kredytu w okresie najbliższych lat.

### **2. Przebieg konsultacji publicznych i opiniowania**

Przed skierowaniem do uzgodnień międzyresortowych, konsultacji publicznych i opiniowania w styczniu br. projekt był przedmiotem procesu prekonsultacyjnego. Jego założenia zostały ocenione przez podmioty związane z rynkiem kredytów hipotecznych, tj. Komisję Nadzoru Finansowego i Związkiem Banków Polskich.

Konsultacje publiczne i opiniowanie rozpoczęły się 2 lutego br. z terminem na zgłaszanie uwag do 10 lutego br. (w przypadku związków zawodowych, organizacji pracodawców i Rady Dialogu Społecznego termin na zgłoszenie ewentualnych uwag został przedłużony do 21 dni od dnia otrzymania pisma MRiT z przedmiotowym projektem).

Projekt został przekazany w ramach konsultacji publicznych następującym podmiotom:

1. Federacja Gospodarki Nieruchomościami
2. Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości

3. Federacja Regionalnych Związków Gmin i Powiatów RP
4. Fundacja Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych
5. Fundacja Instytut Spraw Publicznych
6. Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego
7. Grupa BPS (Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.)
8. Instytut Gospodarki Nieruchomościami
9. Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa
10. Instytut Rozwoju Miast w Krakowie
11. Instytut Techniki Budowlanej
12. Izba Gospodarcza Ciepłownictwo Polskie
13. Izba Gospodarcza Gazownictwa
14. Izba Projektowania Budowlanego
15. Komitet Obrony Lokatorów
16. Konfederacja Budownictwa i Nieruchomości
17. Kongres Budownictwa Polskiego
18. Korporacja Przedsiębiorców Budowlanych Uni-Bud
19. Krajowa Izba Gospodarcza
20. Krajowa Rada Notarialna w Warszawie
21. Krajowa Rada Spółdzielcza
22. Krajowa Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa
23. „Krajowe Forum Chłodnictwa” Związków Pracodawców
24. Krajowy Związek Lokatorów i Spółdzielców
25. Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych
26. Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych
27. Narodowa Agencja Poszanowania Energii S.A., Narodowy Bank Polski
28. Ogólnokrajowe Stowarzyszenie „Poszanowanie Energii i Środowiska” SAPEPOLSKA
29. Ogólnopolska Federacja Organizacji Pozarządowych
30. Ogólnopolska Izba Gospodarki Nieruchomościami
31. Ogólnopolskie Stowarzyszenie Firm Tynkarskich
32. Ogólnopolski Ruch Ochrony Interesów Lokatorów w Warszawie
33. PFR Nieruchomości S.A.
34. Polska Federacja Organizacji Zarządców i Administratorów Nieruchomości
35. Polska Federacja Rynku Nieruchomości
36. Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych
37. Polska Federacja Zarządców Nieruchomości
38. Polska Izba Gospodarcza Energii Odnawialnej
39. Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego
40. Polska Izba Handlu
41. Polska Izba Inżynierów Budownictwa
42. Polska Izba Konstrukcji Stalowych



43. Polska Izba Przemysłowo-Handlowa Budownictwa
44. Polska Korporacja Techniki Sanitarnej, Grzewczej, Gazowej i Klimatyzacji
45. Polska Konfederacja Rynku Nieruchomości
46. Polska Unia Właścicieli Nieruchomości
47. Polski Związek Firm Deweloperskich
48. Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa
49. Polski Związek Pracodawców Budownictwa
50. Polskie Stowarzyszenie Budowniczych Domów
51. Polskie Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań
52. Polskie Stowarzyszenie Doradców Rynku Nieruchomości
53. Polskie Towarzystwo Mieszkaniowe
54. Polskie Zrzeszenie Inżynierów i Techników Sanitarnych
55. Polskie Zrzeszenie Lokatorów – Zarząd Główny w Krakowie
56. SGB-Bank Spółka Akcyjna
57. Stowarzyszenie Architektów Polskich
58. Stowarzyszenie Budownictwa Społecznego
59. Stowarzyszenie Deweloperów Polskich
60. Stowarzyszenie Elektryków Polskich
61. Stowarzyszenie Nowoczesne Budynki
62. Stowarzyszenie Producentów i Importerów Urządzeń Grzewczych
63. Stowarzyszenie Przyjaciół Integracji
64. Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej
65. Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy
66. Unia Metropolii Polskich
67. Unia Miasteczek Polskich
68. Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce
69. Warszawskie Stowarzyszenie Pośredników w Obrocie Nieruchomościami
70. Związek Gmin Wiejskich RP
71. Związek Miast Polskich
72. Związek Powiatów Polskich
73. Związek Pracodawców – Producentów Materiałów Budowlanych dla Budownictwa
74. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP
75. Związek Zawodowy Budowlani

Projekt został przekazany do zaopiniowania, w trybie przepisów ustawy z dnia 23 maja 1991 r. o związkach zawodowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 854) oraz ustawy z dnia 23 maja 1991 r. o organizacjach pracodawców (Dz. U. z 2022 r. poz. 97), następującym partnerom społecznym:

1. Komisji Krajowej NSZZ „Solidarność”
2. Konfederacji „Lewiatan”
3. Federacji Przedsiębiorców Polskich
4. Ogólnopolskiemu Porozumienia Związków Zawodowych

5. Pracodawcom RP
6. Zarządowi Głównego Forum Związków Zawodowych
7. Związkowi Pracodawców Business Centre Club
8. Związkowi Przedsiębiorców i Pracodawców
9. Związkowi Rzemiosła Polskiego

Na podstawie § 38 ust. 1 Regulaminu pracy Rady Ministrów projekt przekazano do opiniowania również następującym podmiotom:

1. Bank Gospodarstwa Krajowego
2. Centralne Biuro Antykorupcyjne
3. Główny Urząd Statystyczny
4. Komisja Nadzoru Finansowego
5. Narodowy Bank Polski
6. Prokuratura Generalna Rzeczypospolitej Polskiej
7. Rzecznik Małych i Średnich Przedsiębiorców
8. Urząd Ochrony Danych Osobowych
9. Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
10. Urząd Zamówień Publicznych
11. Zakład Ubezpieczeń Społecznych

Jednocześnie na podstawie ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o Radzie Dialogu Społecznego i innych instytucjach dialogu społecznego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2666) o wyrażenie opinii do ww. projektu została poproszona Rada Dialogu Społecznego.

### **3. Omówienie wyników konsultacji publicznych i opiniowania**

W ramach procesu prekonsultacyjnego Komisja Nadzoru Finansowego i Związek Banków Polskich zgłosili uwagi dotyczące obszarów konstrukcji proponowanych produktów bankowych (Konta Mieszkaniowego i bezpiecznego kredytu 2%). Doprecyzowano przepisy projektu w ww. obszarze.

W toku konsultacji publicznych i opiniowania uwagi do projektu zgłosiły następujące podmioty:

1. Bank Gospodarstwa Krajowego
2. Fundacja Habitat for Humanity Poland
3. Hutnicza Izba Przemysłowo-Handlowa
4. Instytut Rozwoju Miast i Regionów
5. Komisja Nadzoru Finansowego
6. Krajowa Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa
7. Krajowy Zasób Nieruchomościami
8. NSZZ „Solidarność”
9. Polska Izba Gospodarcza TBS
10. Polski Związek Firm Deweloperskich
11. Rządowe Centrum Legislacji
12. Stowarzyszenie Polska Sieć Ekonomii

13. TBS Wrocław
14. Tyska Spółdzielnia Mieszkaniowa OSKARD
15. Urząd Ochrony Danych Osobowych
16. Związek Banków Polskich
17. Związek Pracodawców Polska Miedź
18. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP

Uwagi zostały uwzględnione w niezbędnym zakresie, tj. głównie w ramach funkcjonowania rozwiązań w systemie bankowym – na podstawie konsultacji z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, Komisją Nadzoru Finansowego oraz Związkiem Banków Polskich.

Zainteresowanie pracami nad projektem wyraziły także osoby fizyczne, zgłaszając uwagi skorzystania z proponowanych rozwiązań przy uwzględnieniu sytuacji materialno-bytowej danego gospodarstwa domowego.

#### **4. Przedstawienie wyników zasięgnięcia opinii, dokonania konsultacji albo uzgodnienia projektu z właściwymi organami i instytucjami Unii Europejskiej, w tym Europejskim Bankiem Centralnym**

Projekt ustawy nie był konsultowany z organami i instytucjami Unii Europejskiej. Projektowana regulacja nie mieści się w zakresie przedmiotowym zagadnień podlegających konsultacjom z Europejskim Bankiem Centralnym zgodnie z art. 2 ust. 1 decyzji Rady z dnia 29 czerwca 1998 r. w sprawie konsultacji Europejskiego Banku Centralnego udzielanych władzom krajowym w sprawie projektów przepisów prawnych (Dz. Urz. UE L 189 z 3.07.1998 r., s. 42; Dz. Urz. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 1, t. 1, str. 446).

#### **5. Wskazanie podmiotów, które zgłosiły zainteresowanie pracami nad projektem w trybie przepisów o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa, wraz ze wskazaniem kolejności dokonania zgłoszeń albo informację o ich braku**

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) oraz § 52 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2022 r. poz. 348) projekt ustawy został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny.

Żaden podmiot nie zgłosił zainteresowania pracami nad projektem ustawy w trybie przepisów o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa.