

Warszawa, dnia 5 maja 2023 r.

Poz. 859

OBWIESZCZENIE
MARSZAŁKA SEJMU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

z dnia 7 kwietnia 2023 r.

w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o rodzinnym kredycie mieszkaniowym

1. Na podstawie art. 16 ust. 1 zdanie pierwsze ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1461) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst ustawy z dnia 1 października 2021 r. o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym (Dz. U. z 2022 r. poz. 2008), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych ustawą 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) oraz zmian wynikających z przepisów ogłoszonych przed dniem 6 kwietnia 2023 r.

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity ustawy nie obejmuje art. 36–39 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), które stanowią:

„Art. 36. W przypadku:

- 1) zmiany umowy kredytu, o którym mowa w art. 2 pkt 7 ustawy zmienianej w art. 35, polegającej na podwyższeniu wkładu własnego kredytobiorcy,
- 2) wcześniejszej spłaty części kredytu, o którym mowa w art. 2 pkt 7 ustawy zmienianej w art. 35, do wysokości odpowiadającej podwyższeniu wkładu własnego kredytobiorcy

– w sposób zgodny z przepisami ustawy zmienianej w art. 35 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, dokonywanych na złożony do dnia 30 czerwca 2023 r. wniosek kredytobiorcy, któremu kredyt ten został udzielony przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, zmiana umowy kredytu oraz spłata jego części następują bez dodatkowych opłat.

Art. 37. Do wniosków o udzielenie kredytu, o którym mowa w art. 2 pkt 7 ustawy zmienianej w art. 35 w brzmieniu dotychczasowym, złożonych i nierozpatrzonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 35 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 38. 1. Do spłat rodzinnych, o których mowa w art. 7 ustawy zmienianej w art. 35, wobec których zostało złożone zlecenie ich dokonania przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 35 w brzmieniu dotychczasowym.

2. W przypadkach, o których mowa w art. 36, do spłat rodzinnych, o których mowa w art. 7 ustawy zmienianej w art. 35, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 35 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 39. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 marca 2023 r.”.

Marszałek Sejmu: *E. Witek*

Załącznik do obwieszczenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej
Polskiej z dnia 7 kwietnia 2023 r. (Dz. U. poz. 859)

USTAWA

z dnia 1 października 2021 r.

o rodzinnym kredycie mieszkaniowym¹⁾

Art. 1.²⁾ Ustawa określa:

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

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

- 1) banku – należy przez to rozumieć bank w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 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.³⁾), z wyłączeniem odbudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektu budowlanego, w wyniku których nie dochodzi do wyodrębnienia własności nowego lokalu mieszkalnego;
- 3)⁴⁾ domu jednorodzinnym – należy przez to rozumieć położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
- 4) dziecku – należy przez to rozumieć dziecko osoby prowadzącej gospodarstwo domowe albo przez nią przysposobione, będące osobą małoletnią w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360, 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) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe prowadzone samodzielnie przez pełnoletnią osobę fizyczną albo wspólnie przez małżonków lub rodziców co najmniej jednego wspólnego dziecka pozostającego pod ich władzą rodzicielską albo opieką prawną;
- 5a)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;

¹⁾ Ogólne określenie przedmiotu ustawy ze zmianą wprowadzoną przez art. 35 pkt 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), która weszła w życie z dniem 1 marca 2023 r.

²⁾ Ze zmianą wprowadzoną przez art. 35 pkt 1 ustawy, o której mowa w odnośniku 1.

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 88, 1557, 1768, 1783, 1846, 2206 i 2687 oraz z 2023 r. poz. 553.

⁴⁾ Ze zmianą wprowadzoną przez art. 35 pkt 2 lit. a ustawy, o której mowa w odnośniku 1.

⁵⁾ Dodany przez art. 35 pkt 2 lit. b ustawy, o której mowa w odnośniku 1.

- 6) osobie wchodzącej w skład gospodarstwa domowego – należy przez to rozumieć osobę lub osoby prowadzące gospodarstwo domowe oraz dzieci pozostające pod władzą rodzicielską albo opieką prawną co najmniej jednej z tych osób i stale z nią zamieszkujące;
- 7)⁶⁾ rodzinnym kredycie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć kredyt zabezpieczony hipoteką, w tym kredyt, którego umowa przewiduje zabezpieczenie hipoteką po zakończeniu budowy domu jednorodzinnego, oraz objęty:
 - a) gwarancją albo spleacony w części objętej gwarancją lub
 - b) splatą rodzinną;
- 8) lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 zdanie pierwsze ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048) znajdujący się w budynku, w skład którego wchodzi co najmniej dwa lokale mieszkalne;
- 9)⁷⁾ 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);
- 10) średnim wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych – należy przez to rozumieć średnią arytmetyczną wartości wskaźnika, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172, 975, 1561 i 2456), ogłoszonego w dwóch ostatnich okresach dla:
 - a) miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa – w przypadku gdy lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny jest położony na terenie miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa,
 - b) pozostałych gmin w województwie – w przypadku gdy lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny jest położony na terenie gminy niesąsiadującej z miastem będącym siedzibą wojewody lub sejmiku województwa,
 - c) miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa oraz pozostałych gmin w województwie, nie więcej jednak niż 120% wartości ustalonej zgodnie z lit. b – w przypadku gdy lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny jest położony na terenie gminy sąsiadującej z miastem będącym siedzibą wojewody lub sejmiku województwa;
- 11) wkładzie budowlanym – należy przez to rozumieć wkład, o którym mowa w art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 12)²⁾ wkładzie własnym kredytobiorcy – należy przez to rozumieć środki własne kredytobiorcy przeznaczane na pokrycie części wydatków pokrywanych w pozostałej części rodzinnym kredytem mieszkaniowym, w tym należącą do kredytobiorcy i nieobciążoną kredytem nieruchomości gruntową, w przypadku gdy rodzinnego kredytu mieszkaniowego udzielono w celu pokrycia wydatków ponoszonych w związku z budową domu jednorodzinnego na tej nieruchomości.

Art. 3. 1. Rodzinny kredyt mieszkaniowy może zostać udzielony kredytobiorcy prowadzącemu gospodarstwo domowe:⁸⁾

- 1) na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej albo
 - 2) poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli:
 - a) posiada obywatelstwo polskie albo
 - b)²⁾ nie posiada obywatelstwa polskiego i prowadzi gospodarstwo domowe wspólnie z osobą posiadającą takie obywatelstwo, a rodzinny kredyt mieszkaniowy jest mu udzielany wspólnie z tą osobą.
- 2.²⁾ Rodzinnego kredytu mieszkaniowego udziela bank uprawniony do udzielania takich kredytów na podstawie umowy zawartej z BGK, zwany dalej „bankiem kredytującym”.
3. Rodzinny kredyt mieszkaniowy może zostać udzielony:⁸⁾
- 1)⁹⁾ bez wkładu własnego kredytobiorcy albo z wkładem własnym kredytobiorcy nie wyższym niż 200 000 zł oraz nieprzekraczającym kwoty stanowiącej:
 - a) 20% całkowitej kwoty wydatków, w celu pokrycia których jest udzielany – w przypadku gdy jest udzielany jako kredyt o zmiennej stopie procentowej,
 - b) 30% całkowitej kwoty wydatków, w celu pokrycia których jest udzielany – w przypadku gdy jest udzielany jako kredyt o stałej albo o okresowo stałej stopie procentowej, przy czym okres, dla którego stopa procentowa ma stały poziom, wynosi co najmniej 5 lat;

⁶⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 35 pkt 2 lit. c ustawy, o której mowa w odnośniku 1.

⁷⁾ Ze zmianą wprowadzoną przez art. 35 pkt 2 lit. d ustawy, o której mowa w odnośniku 1.

⁸⁾ Wprowadzenie do wyliczenia ze zmianą wprowadzoną przez art. 35 pkt 1 ustawy, o której mowa w odnośniku 1.

⁹⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 35 pkt 3 lit. a ustawy, o której mowa w odnośniku 1.

- 2) w walucie polskiej;
- 3) na okres co najmniej 15 lat.

3a.¹⁰⁾ W przypadku gdy wkładem własnym kredytobiorcy jest wyłącznie nieruchomość gruntowa, rodzinny kredyt mieszkaniowy może zostać udzielony bez spełnienia warunków, o których mowa w ust. 3 pkt 1, z tym że łączna wysokość wkładu własnego kredytobiorcy oraz tego kredytu nie może być wyższa niż 1 000 000 zł.

3b.¹⁰⁾ W przypadku gdy wkład własny kredytobiorcy jest niższy niż 20% całkowitej kwoty wydatków, w celu pokrycia których jest udzielany rodzinny kredyt mieszkaniowy, część tego kredytu, stanowiąca różnicę między kwotą odpowiadającą 20% całkowitej kwoty wydatków, w celu pokrycia których jest udzielany ten kredyt, a wkładem własnym kredytobiorcy, jest objęta gwarancją.

3c.¹⁰⁾ Do rodzinnego kredytu mieszkaniowego nie stosuje się przepisu art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2245 i 2339).

4.²⁾ Rodzinny kredyt mieszkaniowy może zostać udzielony do dnia 31 grudnia 2030 r.

Art. 4. 1. Rodzinny kredyt mieszkaniowy może zostać udzielony w celu pokrycia całości albo części wydatków ponoszonych w związku z:¹¹⁾

- 1)¹²⁾ budową domu jednorodzinnego, w tym z jego wykończeniem, oraz nabyciem prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części, w celu budowy na niej tego domu;
- 2)¹²⁾ nabyciem prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, w tym z jego wykończeniem;
- 2a)¹³⁾ realizacją inwestycji mieszkaniowej kooperatywy mieszkaniowej przez członka tej kooperatywy;
- 3)¹⁴⁾ nabyciem spółdzielczego prawa dotyczącego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, w tym:
 - a) stanowiących wkład budowlany,
 - b) z wykończeniem tego lokalu albo tego domu.

2.¹⁵⁾ Rodzinny kredyt mieszkaniowy może zostać udzielony, jeżeli cena lokalu mieszkalnego albo całkowity koszt nabycia spółdzielczego prawa, w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, nie przekracza kwoty stanowiącej iloczyn średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych oraz współczynnika:

- 1) 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;
- 2) 1,3 – w przypadku gdy kredytu tego udziela się w celu pokrycia wydatków ponoszonych w związku z:
 - a) 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
 - b) nabyciem spółdzielczego prawa dotyczącego lokalu mieszkalnego.

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

¹⁰⁾ Dodany przez art. 35 pkt 3 lit. b ustawy, o której mowa w odnośniku 1.

¹¹⁾ Wprowadzenie do wyliczenia ze zmianami wprowadzonymi przez art. 35 pkt 1 i pkt 4 lit. a tiret pierwsze ustawy, o której mowa w odnośniku 1.

¹²⁾ Ze zmianą wprowadzoną przez art. 35 pkt 4 lit. a tiret drugie ustawy, o której mowa w odnośniku 1.

¹³⁾ Dodany przez art. 35 pkt 4 lit. a tiret trzecie ustawy, o której mowa w odnośniku 1.

¹⁴⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 35 pkt 4 lit. a tiret czwarte ustawy, o której mowa w odnośniku 1.

¹⁵⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 35 pkt 4 lit. b ustawy, o której mowa w odnośniku 1.

Art. 5. 1. Rodzinny kredyt mieszkaniowy może zostać udzielony, jeżeli:⁸⁾

- 1) osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy nie posiadają prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego oraz w okresie pięciu lat poprzedzających złożenie wniosku o udzielenie tego kredytu nie dokonały zbycia takiego prawa w drodze darowizny na rzecz osoby zaliczanej do I albo II grupy podatkowej, o której mowa w art. 14 ust. 3 pkt 1 albo 2 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z 2021 r. poz. 1043, z 2022 r. poz. 1846 i 2180 oraz z 2023 r. poz. 326);
- 2) osobom wchodzącym w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy nie przysługuje spółdzielcze prawo dotyczące lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego;
- 3)²⁾ osobom wchodzącym w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy nie udzielono innego rodzinnego kredytu mieszkaniowego.

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

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

– a wkład własny kredytobiorcy jest nie wyższy niż 10% całkowitej kwoty wydatków, w celu pokrycia których jest udzielany rodzinny kredyt mieszkaniowy.¹⁶⁾

2a.¹⁷⁾ Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, uznaje się za spełniony również, gdy darowizna na rzecz osoby zaliczanej do I albo II grupy podatkowej, o której mowa w art. 14 ust. 3 pkt 1 albo 2 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn, dotyczyła udziału we współwłasności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego nie większego niż 50%, a osoba obdarowana posiadała wcześniej udział w tej współwłasności.

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

Art. 6. 1.²⁾ Objęcie gwarancją części rodzinnego kredytu mieszkaniowego następuje wraz z udzieleniem tego kredytu, na zlecenie kredytobiorcy składane wraz z wnioskiem o udzielenie tego kredytu. Wysokość objętej gwarancją części rodzinnego kredytu mieszkaniowego określa umowa kredytu.

2. (uchylony)¹⁸⁾

3.¹⁹⁾ Łączna wysokość objętej gwarancją części rodzinnego kredytu mieszkaniowego 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.

4.²⁾ Wysokość objętej gwarancją części rodzinnego kredytu mieszkaniowego nie może być wyższa niż 100 000 zł.

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

¹⁶⁾ Część wspólna dodana przez art. 35 pkt 5 lit. a ustawy, o której mowa w odnośniku 1.

¹⁷⁾ Dodany przez art. 35 pkt 5 lit. b ustawy, o której mowa w odnośniku 1.

¹⁸⁾ Przez art. 35 pkt 6 lit. a ustawy, o której mowa w odnośniku 1.

¹⁹⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 35 pkt 6 lit. b ustawy, o której mowa w odnośniku 1.

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

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

7a.²¹⁾ Za spłatę części kapitałowej rodzinnego kredytu mieszkaniowego uznaje się również zmniejszenie kwoty tego kredytu dokonane po jego udzieleniu, a przed uruchomieniem pełnej kwoty, z wyłączeniem przypadków, w których zmniejszenie kwoty kredytu jest decyzją kredytobiorcy i powoduje naruszenie warunków wskazanych w ust. 3.

8. Do czasu wygaśnięcia gwarancji:

- 1) lokal mieszkalny, którego prawo własności nabyto,
 - 2) dom jednorodzinny, którego prawo własności nabyto albo który wybudowano
- z wykorzystaniem środków z rodzinnego kredytu mieszkaniowego, nie może być wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej.²²⁾

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 i 412) o gwarancjach udzielanych przez BGK w ramach rządowych programów poręczeniowo-gwarancyjnych.

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

- 1)²³⁾ osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy nie posiadają prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego innego niż:
 - a) nabyty,
 - b) wybudowany,
 - c) uzyskany w wyniku realizacji inwestycji mieszkaniowej kooperatywy mieszkaniowej– z wykorzystaniem środków z udzielonego rodzinnego kredytu mieszkaniowego;
- 2)²⁴⁾ osobom wchodzącym w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy nie przysługuje spółdzielcze prawo dotyczące lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego inne niż nabyte z wykorzystaniem środków z rodzinnego kredytu mieszkaniowego;
- 3)²⁵⁾ powiększenie gospodarstwa domowego kredytobiorcy o drugie albo kolejne dziecko nastąpiło po dniu udzielenia rodzinnego kredytu mieszkaniowego;
- 4) kredytobiorca prowadzi gospodarstwo domowe na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- 5)²⁶⁾ umowa rodzinnego kredytu mieszkaniowego nie została wypowiedziana;
- 6)²⁷⁾ w stosunku do kredytobiorcy nie została ogłoszona upadłość;
- 7)²⁷⁾ nie dokonano przedterminowej spłaty części rodzinnego kredytu mieszkaniowego, chyba że spłaty takiej dokonano po upływie 3 lat od dnia udzielenia tego kredytu, spłata ta dotyczyła części objętej gwarancją, stanowiła spłatę rodzinną lub spłatę, o której mowa w art. 6 ust. 7a.

²⁰⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 35 pkt 6 lit. c ustawy, o której mowa w odnośniku 1.

²¹⁾ Ze zmianami wprowadzonymi przez art. 35 pkt 6 lit. d tiret pierwsze i drugie ustawy, o której mowa w odnośniku 1.

²²⁾ Część wspólna ze zmianą wprowadzoną przez art. 35 pkt 1 ustawy, o której mowa w odnośniku 1.

²³⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 35 pkt 7 lit. a ustawy, o której mowa w odnośniku 1.

²⁴⁾ Ze zmianą wprowadzoną przez art. 35 pkt 7 lit. b ustawy, o której mowa w odnośniku 1.

²⁵⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 35 pkt 7 lit. c ustawy, o której mowa w odnośniku 1.

²⁶⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 35 pkt 7 lit. d ustawy, o której mowa w odnośniku 1.

²⁷⁾ Dodany przez art. 35 pkt 7 ustawy, o której mowa w odnośniku 1.

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

3. Spłata rodzinna jest dokonywana w wysokości:

- 1) 20 000 zł – w przypadku powiększenia gospodarstwa domowego kredytobiorcy o drugie dziecko,
- 2) 60 000 zł – w przypadku powiększenia gospodarstwa domowego kredytobiorcy o trzecie albo kolejne dziecko – jednak nie wyższej niż wysokość pozostałej do spłaty części kapitałowej rodzinnego kredytu mieszkaniowego.²²⁾

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

- 1)²⁾ BGK za pośrednictwem banku kredytującego, który udzielił rodzinnego kredytu mieszkaniowego;
- 2)²⁸⁾ w terminie roku od dnia powiększenia gospodarstwa domowego, a w przypadku gdy do powiększenia gospodarstwa domowego doszło przed dniem pierwszego uruchomienia środków z rodzinnego kredytu mieszkaniowego – w terminie roku od dnia uruchomienia tych środków.

2. Do zlecenia spłaty rodzinnej kredytobiorca dołącza:

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

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

4.²⁹⁾ W przypadku:

- 1) przekroczenia terminów, o których mowa w ust. 1 pkt 2,
- 2) stwierdzenia niekompletności dokumentów, o których mowa w ust. 2, lub
- 3) o którym mowa w art. 7 ust. 2, jeżeli do ostatniego dnia kwartału, w którym złożono zlecenie, o którym mowa w ust. 1, nie nastąpiło wygaśnięcie gwarancji w sposób, o którym mowa w art. 6 ust. 7 zdanie trzecie

– bank kredytujący odmawia przekazania BGK zlecenia, o którym mowa w ust. 1, informując o tym kredytobiorcę.

5.²⁹⁾ Przekazanie BGK zlecenia, o którym mowa w ust. 1, następuje przez przekazanie w postaci elektronicznej:

- 1) danych kredytobiorcy składającego zlecenie, 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) danych dziecka, w związku z urodzeniem albo przysposobieniem którego nastąpiło powiększenie gospodarstwa domowego kredytobiorcy, obejmujących jego imię albo imiona, nazwisko oraz datę urodzenia;
- 3) informacji o wysokości spłaty rodzinnej przypadającej na kredytobiorcę składającego zlecenie.

5a.³⁰⁾ Zlecenia, o których mowa w ust. 1, złożone w danym kwartale bank kredytujący przekazuje BGK łącznie, w terminie do ostatniego dnia miesiąca następującego po tym kwartale.

5b.³⁰⁾ Dokumenty, o których mowa w ust. 2, bank kredytujący przekazuje BGK na jego wniosek.

6. BGK dokonuje spłaty rodzinnej w terminie 30 dni od dnia otrzymania od banku kredytującego zlecenia, o którym mowa w ust. 1. Dniem dokonania spłaty rodzinnej jest dzień otrzymania środków przez bank kredytujący. Bank kredytujący zalicza otrzymane środki na poczet spłaty kapitału rodzinnego kredytu mieszkaniowego według stanu na dzień dokonania spłaty rodzinnej.³¹⁾

²⁸⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 35 pkt 8 lit. a ustawy, o której mowa w odnośniku 1.

²⁹⁾ W brzmieniu ustalonym przez art. 35 pkt 8 lit. b ustawy, o której mowa w odnośniku 1.

³⁰⁾ Dodany przez art. 35 pkt 8 lit. c ustawy, o której mowa w odnośniku 1.

³¹⁾ Zdanie drugie i trzecie dodane przez art. 35 pkt 8 lit. d ustawy, o której mowa w odnośniku 1.

7. W przypadku gdy kredytobiorca:

- 1) został prawomocnie skazany za przestępstwo określone w art. 297 § 1 lub 2 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1138, 1726, 1855, 2339 i 2600 oraz z 2023 r. poz. 289) popełnione w związku z:
 - a)²⁾ udzieleniem rodzinnego kredytu mieszkaniowego, w ramach którego dokonano na rzecz kredytobiorcy spłaty rodzinnej,
 - b) dokonaniem na rzecz kredytobiorcy spłaty rodzinnej
– spłata rodzinna podlega zwrotowi do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego w pełnej kwocie;
- 2) w okresie 5 lat od dnia dokonania spłaty rodzinnej:
 - a)³²⁾ dokonał zbycia prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego nabytego albo wybudowanego z wykorzystaniem środków z rodzinnego kredytu mieszkaniowego, z wyłączeniem rozszerzenia wspólności ustawowej na podstawie art. 47 § 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. z 2020 r. poz. 1359 oraz z 2022 r. poz. 2140),
 - aa)³³⁾ dokonał zbycia spółdzielczego prawa dotyczącego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego nabytego z wykorzystaniem środków z rodzinnego kredytu mieszkaniowego, z wyłączeniem zbycia części tego prawa na rzecz drugiego z kredytobiorców,
 - b) wynajął lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny, o którym mowa w lit. a, lub jego część innej osobie lub użyczył ten lokal albo dom innej osobie,
 - c) dokonał zmiany sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, o którym mowa w lit. a, lub jego części w sposób uniemożliwiający zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych
– część spłaty rodzinnej dokonanej na rzecz kredytobiorcy podlega zwrotowi do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego w kwocie odpowiadającej iloczynowi kwoty dokonanej na rzecz tego kredytobiorcy spłaty rodzinnej oraz wskaźnika równego ilorazowi liczby pełnych miesięcy pozostających do zakończenia okresu 5 lat i liczby 60.

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

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

10. Zwrotu, o którym mowa w ust. 7, kredytobiorca dokonuje za pośrednictwem banku kredytującego, który udzielił rodzinnego kredytu mieszkaniowego poprzez rachunek wskazany w tym celu w umowie tego kredytu, w terminie:⁸⁾

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

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

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

12.³⁴⁾ W zakresie nieuregulowanym w ustawie do spłaty rodzinnej stosuje się odpowiednio przepisy art. 34ca ust. 2–5 ustawy z dnia 8 maja 1997 r. o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, przy czym bieg terminu przedawnienia roszczenia o zwrot spłaty rodzinnej liczy się od dnia następującego po dniu upływu terminu, o którym mowa w ust. 10.

Art. 9. Oświadczenia, o których mowa w art. 5 ust. 3 oraz art. 8 ust. 2 pkt 1 i 3, składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia. Składający oświadczenie zawiera w nim klauzulę następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

³²⁾ Ze zmianą wprowadzoną przez art. 35 pkt 8 lit. e tiret pierwsze ustawy, o której mowa w odnośniku 1.

³³⁾ Dodana przez art. 35 pkt 8 lit. e tiret drugie ustawy, o której mowa w odnośniku 1.

³⁴⁾ Dodany przez art. 35 pkt 8 lit. f ustawy, o której mowa w odnośniku 1.

Art. 10. 1.²⁾ Umowę uprawniającą do udzielania rodzinnych kredytów mieszkaniowych BGK zawiera z bankiem na wniosek tego banku.

2. Umowa uprawniającą do udzielania rodzinnych kredytów mieszkaniowych określa w szczególności:⁸⁾

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

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

Art. 11. 1.²⁾ Koszty i wydatki BGK związane z rodzinnymi kredytami mieszkaniowymi, w tym wypłaty z tytułu gwarancji i spłat rodzinnych, są pokrywane ze środków Rządowego Funduszu Mieszkaniowego utworzonego w BGK.

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

3. Środki Rządowego Funduszu Mieszkaniowego pochodzą z:

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

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

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

5. BGK:

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

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

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

- 1) kwotę udzielonych gwarancji;
- 2) kwotę kosztów i wydatków, w tym wypłat z tytułu:
 - a) gwarancji,
 - b) spłat rodzinnych;

- 3) wysokość zasilenia Rządowego Funduszu Mieszkaniowego środkami, o których mowa w ust. 3;
- 4) wysokość wynagrodzenia BGK, o którym mowa w ust. 2.

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

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

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

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

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

Art. 12–14. (pominięte)

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

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

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

- 1) 2022 r. – 100 000 000 zł;
- 2) 2023 r. – 200 000 000 zł;
- 3) 2024 r. – 500 000 000 zł;
- 4) 2025 r. – 700 000 000 zł;
- 5) 2026 r. – 900 000 000 zł;
- 6) 2027 r. – 1 200 000 000 zł;
- 7) 2028 r. – 1 400 000 000 zł;
- 8) 2029 r. – 1 650 000 000 zł;
- 9) 2030 r. – 1 850 000 000 zł;
- 10) 2031 r. – 2 000 000 000 zł;
- 11) 2032 r. – 2 150 000 000 zł.

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

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

2. Organem właściwym do monitorowania wykorzystania limitu wypłat z tytułu gwarancji oraz spłat rodzinnych jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Art. 18. Ustawa wchodzi w życie po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia³⁵⁾, z wyjątkiem art. 11 i art. 13–15, które wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

³⁵⁾ Ustawa została ogłoszona w dniu 25 listopada 2021 r.