

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, poprzez:

- 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 poprzez kredyt hipoteczny zakupu lub budowy mieszkania;

- ograniczonym zakresem systemowych mechanizmów pozyskiwania przez instytucje finansowe długoterminowych pasywów zwiększających możliwości finansowania rynku 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 i stanowią odpowiedź na problemy:

- 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;
- inwestorów 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.

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

- 1) wsparcie systematycznego oszczędzania na cele mieszkaniowe;
- 2) okresowe dopłaty do rat spłaty kredytów hipotecznych udzielanych zakup pierwszego mieszkania;
- 3) okresowe dopłaty do rat spłaty kredytów udzielanych w programie SBC na budowę mieszkań społecznych.

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 mieszkaniowym¹⁾. 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 będzie

¹⁾ Tytuł ustawy obowiązujący od dnia 1 marca 2023.

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.).

Szczegółowe wyjaśnienia proponowanych rozwiązań wskazano w dalszej części uzasadnienia.

II. 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 mieszkaniowym²⁾, 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 złożenia 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 pomimo 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. Limit powierzchni będą zróżnicowane w zależności do liczby dzieci wchodzących w skład gospodarstwa domowego i wyniosą: 50 m², w przypadku dwójki dzieci 75 m² w przypadku trójki dzieci i 90 m² w przypadku czwórki dzieci. W przypadku rodzin posiadających co najmniej pięcioro dzieci limit nie 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 m² 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 wyłączanego z użytkowania w związku z katastrofą budowlaną albo skutkami powodzi, wiatru, osunięcia ziemi lub działania innego żywiołu

- 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** w 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.

W ust. 2 określono, że do prowadzenia konta i lokaty zawierana będzie z oszczędzającym jedna umowa – z dalszych przepisów wynika bowiem, że lokata jest w istocie kolejnym etapem oszczędzania, następującym po zamknięciu konta (sposób przekształcenia konta w lokatę określi umowa). W przepisie określono też niezbędne elementy tej umowy. Oprócz standardowych elementów umożliwiających identyfikację przedmiotu umowy i jej stron na uwagę zwrócić należy na zawarty w pkt 3 obowiązek wskazania numeru rachunku 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 wprowadzie z żadnymi konsekwencjami, jednak należy pamiętać, że po naruszeniu warunków uprawniających do prowadzenia konta i lokaty wygasa prawo do uregulowanego dalej zwolnienia z podatkowego z odsetek od zgromadzonych na koncie środków pieniężnych. Brak informacji będzie zatem powodował, że podatek ten nie będzie dalej odprowadzany pomimo 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. 1-2 określono, że konto i lokata prowadzone są w walucie polskiej oraz zawarto przesądzone 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 stopa depozytowa Narodowego Banku Polskiego.

Celem zawartego w ust. 3 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, 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.

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 za dzień złożenia dyspozycji dokonania wpłaty środków na konto (ust. 2) jest zarazem dniem dokonania wpłaty. Przepis ten chroni oszczędzającego

przed konsekwencjami opóźnień w przekazywaniu środków, które mogą następować z przyczyn od niego niezależnych.

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. 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. 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 lokatę nie ma w ofercie prowadzenia innych lokat, nie niższej niż stopa depozytowa Narodowego Banku Polskiego. Rozwiązanie to jest analogiczne do przewidzianego w art. 5 ust. 3 do sposobu oprocentowania kont.

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. 2 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 przesadzono także, że w pięciu 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, gdy przeniesienie 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 skutkującego utratą uprawnienia do prowadzenia konta albo lokaty a dniem przeniesienia środków. W pierwszych czterech przypadkach, przeniesienie środków oznaczać będzie też zamknięcie konta albo lokaty (ust. 4).

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 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;
- 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 oraz z 2022 r. poz. 807, 1561 i 2456);
- pokrycie kosztów ponoszonych w związku zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych oszczędzającego, jego małżonka lub zstępnych, których dotychczas użytkowany lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny został

zniszczony w wyniku katastrofy budowlanej albo został dotknięty skutkami powodzi, wiatru, osunięcia ziemi lub działania innego żywiołu.

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 pomimo 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 lub 2 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z 2021 r. poz. 1043). Mowa m.in. o małżonku, zstępnych, wstępnych, pasierbie, zięciu, synowej, rodzeństwu, ojczymie, macosze i teściach. Powyższe nie odnosi 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. Przepis ma zapobiegać fikcyjnemu przenoszeniu prawa własności między członkami rodziny jedynie w celu uzyskania korzyści finansowej jaką jest premia mieszkaniowa.

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)² 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 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłaszanego kwartalnie przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (GUS)³ byłaby wyższa niż inflacja, to w tym okresie, podstawą naliczenia premii oszczędnościowej będzie procentowa zmiana wartości wskaźnika ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;

² 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) w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w roku za który naliczana jest premia oszczędnościowa.

³ 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 i 1561) dla czterech kwartałów roku za który naliczana jest premia oszczędnościowa względem średniej arytmetycznej cen 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłoszonych na tej podstawie dla czterech kwartałów roku poprzedniego.

W ust. 4 przesadzono, że maksymalna wysokość wskaźnika premii mieszkaniowej wyniesie 0,015 a minimalna 0,001. 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 korzystanym 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 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. 32 pkt przesadzono, że obowiązek udostępnienia zestawień wejdzie w życie z dniem 1 marca 2024, 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 inwestor domu jednorodzinnego zgłosił budowę lub uzyskał decyzję o pozwoleniu na budowę, a inwestycja nie jest związana z zawarciem umowy deweloperskiej, bank wypłaca środki na rachunek rozliczeniowy po dołączeniu decyzji o pozwoleniu na budowę albo skutecznego zgłoszenia,

- jeżeli nabywca nieruchomości gruntowej (lub jej części) 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);
- 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 część 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 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. W przypadku zbycia, zmiany przeznaczenia lub wynajmu mieszkania sfinansowanego premią oszczędnościową 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 wskazanym 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 i 1726) 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.

Z tytułu nakładów pracy i zdań związanych z pośrednictwem w zwrocie, w przepisach przewidziano prawo banków do prowizji rekompensującej ich zaangażowanie w te czynności.

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) a także termin i sposób przekazywania do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego zwrotu kwot z tytułu nienależnego uzyskania premii mieszkaniowej (pkt 5). Procedura określona w pkt 5 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 odpowiedzialnością karną poprzez pozbawienie wolności do lat 3 albo karą grzywny w wysokości do 1 mln zł.

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 2021 r. poz. 1128, 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** projektu dotyczą otrzymywania przez BGK dopłat do oprocentowania kredytu w celu zabezpieczenia inwestorów budujących mieszkania w ramach rządowego programu wspierania społecznego budownictwa czynszowego SBC oraz najemców mieszkań przed wzrostami obciążeń finansowych związanych ze spłatą preferencyjnego kredytu w okresie wysokich stóp procentowych poprzez wprowadzenie do obowiązującego modelu finansowania programu SBC instrumentu dodatkowej dopłaty do oprocentowania, zwiększającej i stabilizującej preferencyjne warunki spłaty kredytu w okresie najbliższych lat.

Program SBC, 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).

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 pomiędzy 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 7% dodatkowa dopłata wyniesie maksymalnie 5 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).

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%.

Art. 23 zawiera zmiany w ustawie z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym⁴. 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;

⁴ Odniesienie do stanu prawnego na dzień 1 marca 2023 r. (obecnie ustawa z dnia 1 października 2021 r. o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym). Nazwa „rodzinny kredyt mieszkaniowy” uwzględnia propozycje zmian w ustawie, jakich wprowadzenie przewiduje ustawa z dnia 4 listopada 2022 r. o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych.

- 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) 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, 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 przepis, 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, jak wspólny dla rodzinnego kredytu mieszkaniowego i bezpiecznego kredytu 2% pozostanie tylko warunek co do maksymalnej kwoty tego wkładu. Warunki dotyczącego 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 200000 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 przesadzono, że bezpieczny kredyty 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 od 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 3 lit. f zmienianej ustawy (pkt 12), 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 200000 zł i zaciągnięcie kredytu tylko na zakup pozostałej części. Wyjątkiem, szerzej uregulowanym w dalszych przepisach będzie sytuacja nabycia dalszych udziałów w prawie dotyczącym nieruchomości, których część kredytobiorca nabył wcześniej w drodze dziedziczenia,
 - w lit. c wprowadza się zmiany porządkujące zmienianą ustawę zgodnie z nową systematyką. Uchylany art. 4 ust. zostanie dodany w przepisach odnoszących się do rodzinnego kredytu mieszkaniowego (pkt 9 dodający ust. 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 12);
- w pkt 7, prowadzi 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 w części 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 albo udzielany kredyt przeznaczają na zakup dalszych udziałów w tym prawie. 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 w związku z katastrofą budowlaną albo skutkami powodzi, wiatru, osunięcia ziemi lub działania innego żywiołu. Nieruchomość taka nie może być bowiem uznana z 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 dodawany 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 uchyleniem art. 6 i dodaniem art. 4a;
- w pkt 12 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 dodawanym **rozdziałem 3** zmienianej ustawy:

- bezpieczny kredyt 2% będzie mógł zostać udzielony, jeżeli kredytobiorca oraz osoby wchodzące w skład jego gospodarstwa domowego, 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) oraz jeżeli w dniu złożenia wniosku o ten kredyt kredytobiorca nie ukończył 45 lat. (art. 9a ust. 1 pkt 2 lit. a 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. 1 pkt 2 lit. b zmienianej ustawy, przesądza się, że bezpieczny kredyt 2% nie będzie mógł być udzielony, jeżeli kredytobiorca jest 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. Biorąc pod uwagę

limity wydatków budżetu państwa przewidziane na finansowanie wprowadzanego instrumentu jego warunki i ograniczenia zaprojektowano tak, aby w pierwszej kolejności zapewnić wsparcie tych, którzy w wyniku obecnej sytuacji makroekonomicznej utracili zdolność kredytową;

- w dodawanym art. 9a ust. 2 i w ust. 3 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 wprowadzаныmi w stosunku do rodzinnych kredytów mieszkaniowych (art. 23 pkt 9 lit. b projektowanej ustawy) i w ten sam sposób uzasadnione;
- w dodawanym art. 9a ust. 4 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. 5 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. 6 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 konkurencyjnie 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. 7 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. 8 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. 7 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 poświadczał będzie, że w okresie ich stosowania nie naruszył warunków ustawy;
- zgodnie z dodawanym art. 9b ust. 1 zmienianej ustawy, dopłaty do rat obejmą pierwszych 120 miesięcznych rat bezpiecznego kredytu 2%, 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.

Średni poziom oprocentowania udzielany 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. 4 i 5), 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. 6 i 7 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. 6). 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. 8-10 uregulowano sposób rozliczania się banków prowadzących konta i lokaty z BGK w zakresie udzielania dopłat do rat. Przyjęto kwortalne 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 przysłać 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. 11-16 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 (środki 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.

O wystąpieniu zdarzenia skutkującego powstaniem zwrotu kredytobiorca jest zobowiązany poinformować bank kredytujący z którym zawarł umowę kredytową (z wyjątkiem tych, w których bank sam posiadać będzie wiedzę o przyczynie wygaśnięcia – tj. rozwiązanie umowy z jednym z kredytobiorców oraz przedterminowej spłaty). 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, 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. 9d przesądzono, że oświadczenia składane przez kredytobiorców na potrzeby weryfikacji spełniania przez nich warunków do stosowania dopłat, składane będą pod odpowiedzialnością za składanie fałszywych oświadczeń. W czasie trwania dopłat kredytobiorca składać będzie je trzykrotnie (zgodnie z dodawanymi art. 9a ust. 9 i art. 9b ust. 17) - podpisując umowę, zmieniając ją po 5 latach i po

zakończeniu okresu stosowania dopłat, kiedy będzie nie jako potwierdzał, że nie złamał warunków ustawy i nie musi dokonać zwrotu uzyskanych dopłat.

Zgodnie dodawanym **rozdziałem 4** zmienianej ustawy:

- w dodawanym art. 9e 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 korespondująca z wprowadzanymi instrumentami,
- dodawany art. 9f zmienianej ustawy stanowi odzwierciedlenie uchylanego (w pkt 6 lit. c), art. 4 ust. 3 zmienianej ustawy w wyniku konieczność zmiany umiejscowienia tej normy zgodnie z nową systematyką ustawy.
- w pkt 13 wprowadza się zmianę porządkową będącą konsekwencją rozwiązania opisanego w kontekście pkt 2,
- w pkt 14:
 - 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),
 - 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 15 proponuje się rozszerzyć dotychczasowy zakres zadań, których koszt realizacji pokrywany jest ze środków Rządowego Funduszy 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 16, 17 i 19 wprowadza się zmiany porządkowe będące konsekwencją rozwiązania opisanego w kontekście pkt 2;
- w pkt 18 wprowadza się zmianę mającą na celu dostosowanie brzmienia przepisów art. 16 zmienianej ustawy zaproponowanej w pkt 15 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 epizodycznych, przejściowego, dostosowujących oraz przepisu końcowego.

W **art. 24** 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 z czwartym kwartałem tego roku. Da to więcej czasu na wdrożenie instrumentu.

W **art. 25** 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 z czwartym kwartałem tego roku. Rozwiązanie to wynika z prognozy projektodawcy, zgodnie z którym, pomimo 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, w który w tym czasie wymagać będzie przeprowadzenia innych czynności wdrożeniowych.

W **art. 26** 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 art. 9b ust. 4 ustawy zmienianej w art. 23. 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*.

Art. 27 reguluje sposób stosowania przepisów ustawy zmienianej w art. 21, do kredytów SBC o które wnioski złożono przed dniem wejścia w życie ustawy.

W **art. 28-30** 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 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, na wypadek wyczerpania środków przewidziano rozwiązanie zgodnie, z którym zwrot środków dla banków które wypłaciły premię mieszkaniową następować będzie do dnia 31 stycznia roku następnego. Rozwiązanie to jest analogiczne do rozwiązania przyjętego w art. 17 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym w odniesieniu do spłat rodzinnych rodzinnego kredytu mieszkaniowego.

W odniesieniu do wydatków związanych z dopłatami do bezpiecznych kredytów 2% przewidziano możliwość wstrzymania w danym roku możliwości 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 art. 32 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 rok 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 pomniejszać będą 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).

Art. 31 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. 29 rozstrzygnięciem dotyczącym okresu wejścia w życie mechanizmu korygującego.

Zgodnie z **art. 32** projektu ustawy wejdzie ona w życie z dniem 1 lipca 2023 r., z wyjątkiem części przepisów pozwalających rozpocząć proces wdrażania nowych instrumentów przez BGK oraz przez banki zawierające w tym zakresie stosowną umowę z BGK. Jest to niezbędne do możliwie szybkiego przygotowania i uruchomienia oferty konta jak i bezpiecznego kredytu 2%. Przepisy te wejdą po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia ustawy. Ponadto, z przyczyn opisanych przy okazji omawiania art. 30 projektowanej ustawy proponuje się, aby art. 23 pkt 11 w zakresie dodawanego art. 9b ust. 5 i 6 ustawy zmienianej w art. 23 oraz w art. 30 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 proponuje się aby przepis ten wchodził 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 oraz z 2004 r. poz. 597).

Stosownie do art. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej 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.