

UZASADNIENIE

I. Wprowadzenie

Projekt ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart” przewiduje wprowadzenie nowego instrumentu polityki mieszkaniowej pod nazwą „kredyt mieszkaniowy #naStart”, zwanego dalej „kredytem mieszkaniowym”. Choć uregulowanie zasad jego działania proponuje się w oparciu o przepisy nowej ustawy, należy postrzegać go jako następcę uregulowanego przepisami ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2% (Dz. U. z 2023 r. poz. 859 i 1114) i uruchomionego z dniem 1 lipca 2023 r., bezpiecznego kredytu 2%. Problemy rynku mieszkaniowego leżące u podstaw wprowadzenia bezpiecznego kredytu 2%, jak i ogólny kierunek ich rozwiązania we wspomnianej ustawie, pozostają bowiem aktualne. Za decyzją o utrzymaniu instrumentów opartych na mechanizmie okresowych dopłat do rat kredytów udzielanych w celu zaspokojenia pierwszych potrzeb mieszkaniowych przemawia problem utrzymujących się wysokich cen towarów i usług oraz związane z tym utrzymywanie się wysokich stóp procentowych. Zarówno osoby fizyczne dążące do zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych w oparciu o nabywane na kredyt hipoteczny prawo własności, jak i osoby fizyczne ponoszące koszt partycypacji lub wkładu mieszkaniowego w oparciu o kredyt konsumencki, mierzą się obecnie z ograniczeniami dotyczącymi finansowania swoich zamierzeń spowodowanymi obecną sytuacją gospodarczą. Wysokie oprocentowanie kredytów wyklucza z rynku mieszkaniowego szeroką grupę gospodarstw domowych niemogących sprostać wymaganiom dotyczącym zdolności kredytowej.

Jednocześnie jednak analiza działania mniej lub bardziej szczegółowych zasad bezpiecznego kredytu 2%, każe w ocenie projektodawcy uznać istotną część z nich za prowadzącą do nie w pełni właściwego sposobu adresowania pomocy państwa, jak również do zbyt dużego wpływu na pozostałe aspekty działania rynku mieszkaniowego. Zakupy mieszkań dokonywane z bezpiecznym kredytem 2% i malejąca w związku z tym oferta rynkowa były bowiem czynnikami skłaniającymi do nieodkładania decyzji o zakupie lub budowie również przez gospodarstwa domowe niebędące jego beneficjentami. W tym kontekście bezpieczny kredyt 2% był w ostatnich miesiącach jednym z głównych czynników wzrostu popytu na rynku kredytów mieszkaniowych oraz popytu na mieszkania w ofercie rynku (pierwotnego i wtórnego). Konsekwencją takiego popytu był odbiegający od średniej w poprzednich latach wzrost cen mieszkań, odzwierciedlony m.in. dynamicznym wzrostem średnich kwot udzielanych kredytów mieszkaniowych. Chociaż wpływ bezpiecznych kredytów 2% na

wzrost cen mieszkań nie jest jednolity i w największym stopniu występował na rynkach mieszkaniowych dużych miast, w obecnym kształcie, w krótkim i średnim okresie, działający na obecnych zasadach instrument przyczyniałby się do obniżenia dostępności mieszkaniowej, dotykając gospodarstw domowych niebędących beneficjentami instrumentu wsparcia.

Z tego też względu przystępując do prac legislacyjnych projektodawca ocenił, że liczba wymagających korekty rozwiązań ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2% jest na tyle duża, że dla czytelności nowych przepisów, jak i sprawności przebiegu procesu legislacyjnego, niewskazane będzie dokonywanie ich nowelizacji, ale przygotowanie oddzielnej, nowej regulacji, która z jednej strony powieli dobrze ocenione rozwiązania, a z drugiej pominię, zmodyfikuje lub uzupełni wadliwe elementy bezpiecznego kredytu 2%. Z tego też względu, przy sporządzaniu niniejszego uzasadnienia projektodawca będzie się często odwoływał do zasad regulujących bezpieczny kredyt 2% jako do naturalnego punktu odniesienia dla wprowadzanych regulacji.

W celu zwiększenia przejrzystości rynku nieruchomości, a w następstwie wzmocnienia ochrony nabywców mieszkań oraz ułatwienia podmiotom profesjonalnym planowania i parametryzowania inwestycji mieszkaniowych, w tym inwestycji kierowanych do kredytobiorców objętych nowym instrumentem finansowego wsparcia, w projekcie ustawy zawarto ponadto przepisy, które będą stanowiły podstawę prawną funkcjonowania Portalu Danych o Obrocie Mieszkań („Portal DOM”), służącego prezentacji cen transakcyjnych na rynku mieszkaniowym. Dane uzyskiwane dzięki funkcjonowaniu Portalu DOM będą umożliwiać bieżącą analizę rynku mieszkaniowego, w tym wpływu instrumentów wsparcia kredytobiorców na parametry tego rynku w skali lokalnej (liczba i struktura transakcji, ceny).

II. Ogólne uzasadnienie celów ustawy

1. Kredyt mieszkaniowy #naStart

Kredyt mieszkaniowy, jako instrument wspierany ze środków budżetu państwa, kierowany jest do gospodarstw domowych i ma na celu pomoc tym gospodarstwom w zaspokojeniu pierwszych potrzeb mieszkaniowych w przypadku, gdy to zaspokojenie następuje w oparciu o kredyt hipoteczny albo konsumencki.

Potrzeba wprowadzenia projektowanych regulacji jest odpowiedzią na utrzymujące się 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,
- 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, zwanych dalej „SIM”, lub Towarzystwach Budownictwa Społecznego, zwanych dalej „TBS”),
- brakiem zainteresowania kredytami hipotecznymi ze stałym oprocentowaniem,
- niepewnością związaną ze zmianami stóp procentowych i ich wpływem na budżet domowy i regularne spłaty zobowiązań.

Projekt ustawy jest ponadto odpowiedzią na poniższe problemy:

- 1) brak spójności instrumentów wsparcia mających na celu poprawę dostępności kredytów mieszkaniowych.

Wprowadzone z dniem 1 marca 2022 r. i regulowane ustawą z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2% oraz regulowane tą samą ustawą i wprowadzone z dniem 1 lipca 2023 r. bezpieczne kredyty 2%, były projektowane w różnych uwarunkowaniach makroekonomicznych. O ile zainteresowanie bezpiecznym kredytem 2% potwierdziło realne zapotrzebowanie rynku na tego typu instrument, o tyle efektywność działania rodzinnych kredytów mieszkaniowych była stosunkowo niewielka. Przesądziło o tym znikome wsparcie kredytobiorców w zaciągnięciu zobowiązania kredytowego (brak wpływu na zdolność kredytową), a skoncentrowanie tej pomocy na okresie samej spłaty zobowiązania kredytowego w formie spłat rodzinnych przysługujących

w związku z urodzeniem się dziecka w gospodarstwie domowym kredytobiorcy pełniących w większym stopniu niż wsparcie mieszkaniowe rolę świadczenia rodzinnego. W konsekwencji szybko rosnącego poziomu stóp procentowych na przełomie lat 2021 i 2022, instrument rodzinnych kredytów mieszkaniowych stał się dostępny właściwie tylko dla osób o względnie wysokich zarobkach (dysponujących wysoką zdolnością kredytową do uzyskania tego kredytu) pomijając jednocześnie gorzej sytuowane gospodarstwa spłacające inne (zwykle) kredyty hipoteczne.

Dalsze utrzymywanie dwóch odrębnych systemów wsparcia opierających się na dwóch różnych założeniach, lecz finansujących, co do zasady, podobny cel przez podobną grupę beneficjentów, nie wydaje się zatem uzasadnione. Tym bardziej, że w następnych latach pierwsze efekty działania przynosić będzie już wprowadzony ustawą z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 1114) instrument wsparcia systematycznego oszczędzania na mieszkanie w ramach Kont Mieszkaniowych. Utrzymanie działania rodzinnych kredytów mieszkaniowych wymagałoby rozważenia jedynie w przypadku braku możliwości udzielania nowych kredytów z dopłatami do rat. Brak takiego instrumentu mógłby bowiem częściowo zwiększyć popyt na rodzinne kredyty mieszkaniowe jako jedyny instrument dający dodatkowe korzyści kredytobiorcy. W takim jednak przypadku instrument taki i tak nie wydawałby się być dobrze dostosowany do obecnych wyzwań rynku i z opisanych wyżej przyczyn wymagałby istotnego zredefiniowania.

Wartościowym i wartym utrzymania elementem rodzinnych kredytów mieszkaniowych pozostaje właściwie jedynie stosowany także w bezpiecznym kredycie 2% mechanizm gwarancji wkładu własnego udzielanej w obu tych instrumentach przez BGK. Jako rozwiązanie kierowane do kredytobiorców posiadających zdolność kredytową, a nieposiadających środków na wymagany wkład własny, gwarancja pełni rolę wspierającą dostępność kredytu i przyspieszającą możliwość zaspokojenia pierwszych potrzeb mieszkaniowych. Z tego też względu powinna zostać utrzymana w nowym instrumencie kredytowym nie tylko jako element interwencyjny i odpowiadający na obecne, przejściowe, uwarunkowania, ale jako rozwiązanie systemowe;

- 2) pominięcie w instrumencie bezpiecznych kredytów 2% gospodarstw domowych zaspokajających własne potrzeby mieszkaniowe na rynku najmu, partycypujących w kosztach budowy mieszkania w formie partycypacji lub wkładu mieszkaniowego.

Osoby takie w przyszłości będą mogły wykorzystać na ten cel środki zgromadzone na Koncie Mieszkaniowym, w ramach systematycznego oszczędzania na pierwsze mieszkanie, jednak obecnie są pozbawione możliwości sfinansowania partycypacji lub wkładu mieszkaniowego preferencyjnym kredytem. Biorąc pod uwagę, że są to gospodarstwa domowe o relatywnie niższych dochodach, pominięcie tej grupy w instrumentach preferencyjnych kredytów pozwalających sfinansować wydatek dotyczący zaspokojenia pierwszych potrzeb mieszkaniowych jest wadą tych instrumentów. Pozbawienie wsparcia jest tym bardziej nieuzasadnione, że wartość wydatku mieszkaniowego związanego z wniesieniem partycypacji lub wkładem mieszkaniowym jest znacząco niższa od wydatków na zakup lub budowę własnego mieszkania, dając przy danej kwocie środków na dopłaty do rat możliwość udzielenia wsparcia w uzyskaniu pierwszego mieszkania relatywnie większej liczbie gospodarstw domowych (przy czym z założenia będą to gospodarstwa domowe uzyskujące dochody na poziomie umiarkowanym, tym bardziej uzasadniającym uwzględnienie tej grupy w programie wsparcia);

- 3) wyczerpanie środków na dopłaty do rat bezpiecznych kredytów 2%, zawieszenie akcji kredytowej z początkiem 2024 r. i brak możliwości prowadzenia akcji kredytowej w kolejnych latach bez zwiększenia finansowania.

Wskazany problem wystąpi również w przypadku, gdy instrument preferencyjnych kredytów mieszkaniowych będzie zmodyfikowany w kierunku poprawiającym efektywność wsparcia. Ustawa z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe określiła maksymalne limity wydatków budżetu państwa na dopłaty do rat bezpiecznych kredytów 2%. Przyjęto założenie udzielenia w okresie do końca 2024 r. (pierwsze 1,5 roku funkcjonowania programu) ok. 50 tys. kredytów mieszkaniowych z dopłatami do rat, przy przeciętnej kwocie kredytu odpowiadającej średnim kwotom nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej w połowie 2023 r., w kolejnych latach ustabilizowanie się akcji kredytowej na poziomie 30-35 tys. kredytów rocznie, a w ostatnim roku akcji kredytowej osiągnięcie poziomu 40 tys. udzielonych kredytów. Po 6 miesiącach funkcjonowania programu liczba udzielonych bezpiecznych kredytów 2%

przekroczyła 55 tys. zawartych umów kredytowych i jedynie z powodu tego, że w większości naliczone dopłaty dotyczyły kwoty dopłat naliczonych za IV kw. 2023 r. i w związku z tym przepisy określające warunki wstrzymania procesu przyjmowania wniosków o kredyt wchodziły w życie z półrocznym *vacatio legis* (od 1 stycznia 2024 r.) akcja kredytowa mogła przekroczyć 50 tys. kredytów bez konieczności zamknięcia okresu przyjmowania wniosków kredytowych już w 2023 r. Jednostkowe kwoty preferencyjnych kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej są znacząco wyższe w stosunku do wielkości jakie występowały w ostatnich latach w trakcie prac nad programem. Zmiana ta odzwierciedla z jednej strony coraz większy udział kredytów o stałej stopie w portfelu kredytowym banków (standaryzacja rynku jako zjawisko pożądane), lepszą dostępność do finansowania z uwagi na gwarancję wkładu własnego jaką udziela w ramach programu rządowego BGK oraz generalny trend dynamicznego wzrostu średniej kwoty nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych. Dla zapewnienia kontynuacji wsparcia uzasadnione jest zwiększenie kwot wyznaczających limit jego finansowania, jako rozwiązanie towarzyszące decyzji o wprowadzeniu zmian poprawiających jego adresowanie. Elementem zmian powinno być również wprowadzenie rozwiązań obniżających ryzyko zwiększania wydatków na dopłaty do rat jednostkowego kredytu w przypadku, gdy kredyt ma relatywnie wysoką kwotę. Rozwiązanie określające np. bazową maksymalną kwotę części kredytu jako podstawę dla naliczenia dopłat pozwoli w ramach przyjętego limitu wydatków budżetowych zapewnić sfinansowanie dopłat do rat dla założonej liczby kredytów nawet w przypadku, gdy średnia kwota kredytów będzie wyższa od zakładanej;

- 4) problemy wynikające z dotychczasowej praktyki realizacji instrumentu bezpiecznych kredytów 2%, tj.:
 - nielimitowanej bezpośrednio lub pośrednio poziomem zamożności gospodarstwa domowego kredytobiorcy grupy beneficjentów. Ograniczenia ustawowe mają jedynie charakter majątkowy i wynikają z celu programu jakim jest wsparcie w zakupie lub budowie pierwszego własnego mieszkania. Przepisy regulujące bezpieczny kredyt 2% nie określają ograniczeń maksymalnych dochodów gospodarstwa domowego kredytobiorcy;
 - braku rozwiązań różnicujących wysokość wsparcia finansowego w zależności od dochodów i wielkości gospodarstwa domowego, co w połączeniu z nielimitowaną cenowo lub powierzchniowo ofertą mieszkań mogących być przedmiotem

finansowania przy wykorzystaniu bezpiecznego kredytu 2% obniża efektywność wsparcia. Maksymalną cenę mieszkania jedynie pośrednio wyznaczają ustawowe parametry kredytu (maksymalna kwota kredytu /500 lub 600 tys. zł/), maksymalny wkład własny /200 tys. zł/). Pozbawiony rozwiązania różnicującego wysokość uzyskiwanej pomocy w spłacie kredytu program daje obecnie możliwość zaciągnięcia przez 1-osobowe gospodarstwo domowe kredytu z pełną kwotą dopłaty do rat, naliczoną nawet od kredytu w wysokości 500 tys. zł. Brak rozwiązań różnicujących wysokość wsparcia jest istotną wadą programu, szczególnie biorąc pod uwagę, że wnioski o kredyt złożone przez gospodarstwa jednoosobowe stanowiły dotychczas ponad 60% całości wniosków o bezpieczny kredyt 2%.

- braku możliwości ubiegania się o preferencyjny kredyt mieszkaniowy przez osoby, które nabyły udział do 50% w nieruchomości mieszkalnej w drodze darowizny (nie tylko dziedziczenia) lub braku możliwości ubiegania się o kredyt przez osoby, które posiadały udział większy niż 50% w nieruchomości mieszkalnej odziedziczony lub nabyty w drodze darowizny, jeśli zbyły go na rzecz innego spadkobiercy/obdarowanego;
- braku możliwości ubiegania się o preferencyjny kredyt mieszkaniowy wspólnie przez osoby niebędące małżeństwem lub nieposiadające wspólnych dzieci, a tworzące albo zamierzające stworzyć wspólne gospodarstwo domowe.

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

- 1) okresowe dopłaty do rat spłaty kredytów hipotecznych udzielanych na zakup pierwszego mieszkania;
- 2) okresowe dopłaty do rat spłaty kredytów konsumenckich udzielanych na pokrycie kosztów partycypacji lub wkładu mieszkaniowego;
- 3) zmianę dotychczasowych przepisów w zakresie wsparcia w nabyciu lub budowie pierwszego własnego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, poprzez ujednolicenie dotychczasowych instrumentów wsparcia, zwiększenie kwot wyznaczających limit oraz doprecyzowanie dotychczasowych rozwiązań.

Źródłem finansowania programu będzie Rządowy Fundusz Mieszkaniowy utworzony w Banku Gospodarstwa Krajowego na potrzeby obsługi rodzinnych kredytów

mieszkaniowych, wprowadzonych ustawą z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2%. W celu finansowania programu Rządowy Fundusz Mieszkaniowy będzie zasilany środkami budżetu państwa w ramach zwiększonego limitu finansowego części 18.

Równolegle do projektowanych nowych rozwiązań projekt ustawy będzie przewidywał również zmianę ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2% w zakresie wprowadzenia terminu, do którego udzielany będzie rodzinny kredyt mieszkaniowy i bezpieczny kredyt 2%.

2. Portal Danych o Obrocie Mieszkań

Celem zmian projektowanych w ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177, z późn. zm.) jest stworzenie podstawy prawnej działania portalu do prezentacji cen transakcyjnych na rynku mieszkaniowym. Funkcjonowanie portalu ma przyczynić się do zwiększenia przejrzystości rynku nieruchomości poprzez udostępnianie obywatelom statystyk cen transakcyjnych na rynku pierwotnym i wtórnym w przekrojach umożliwiających zaprezentowanie ujęcia ceny zależnie od atrybutów nieruchomości, w szczególności lokalizacji inwestycji. Dostęp do wiarygodnej i aktualnej informacji z rynku ma stanowić jeden z instrumentów ochrony nabywców mieszkań, w szczególności na rynku pierwotnym. Pozwoli na racjonalną ocenę warunków cenowych ofert nabycia mieszkania w porównaniu do realnych transakcyjnych (a nie ofertowych) cen rynkowych. Wiarygodna informacja o cenach transakcyjnych w poszczególnych lokalizacjach może być również ułatwieniem dla podmiotów gospodarczych podejmujących np. decyzje inwestycyjne na rynku mieszkaniowym. Ponadto aktualne informacje o sytuacji na rynku mieszkaniowym, w tym o liczbie transakcji, strukturze transakcji (w tym podziale na rynek pierwotny i wtórny) oraz cenach transakcyjnych umożliwią monitorowanie wpływu instrumentów wsparcia kredytobiorców w nabywaniu własnego mieszkania na lokalne rynki mieszkaniowe.

Obecnie osoby zainteresowane zakupem nieruchomości mieszkaniowych w Polsce nie mają dostępu do wiarygodnych i aktualnych danych na temat cen transakcyjnych zakupu mieszkań. Publikowane m.in. przez komercyjne portale ogłoszeniowe ceny są najczęściej cenami ofertowymi, które mogą znacząco odbiegać od wartości rynkowych i mogą być podatne na manipulacje. Dane transakcyjne podawane przez Narodowy Bank Polski są publikowane tylko dla największych miast. Dane z innych źródeł są natomiast publikowane z dużym opóźnieniem (dane Głównego Urzędu Statystycznego) lub nie są dostępne powszechnie

i bezpłatnie (np. dane gromadzone przez Związek Banków Polskich w ramach systemu Amron-Sarfin).

Aby ułatwić decyzje zakupowe w oparciu o wiarygodne dane dotyczące cen transakcyjnych, niezbędne jest zbudowanie rejestru o zasięgu ogólnokrajowym, aktualizowanego na bieżąco z uwzględnieniem zarówno przeprowadzanych transakcji przeniesienia własności (dotyczy przede wszystkim rynku wtórnego), jak i przyrzeczeń transakcji w umowach deweloperskich (dotyczy rynku pierwotnego, ponieważ w tego typu transakcjach większe znaczenie dla oceny sytuacji na rynku ma umowa deweloperska, a nie umowa przeniesienia własności zawierana w późniejszym okresie i zawierająca tę samą cenę co umowa deweloperska).

Prowadzenie portalu powierzono Ubezpieczeniowemu Funduszowi Gwarancyjnemu („UFG”), który prowadzi już na podstawie ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym Ewidencję Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, zwanej dalej „Ewidencją”. W Ewidencji są gromadzone dane, które częściowo będą mogły zasilić również portal upubliczniający ceny transakcyjne lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych. Deweloperzy, którzy stanowią główne źródło informacji o transakcjach zawieranych na rynku pierwotnym, mają zapewnione automatyczne kanały komunikacji do zasilania Ewidencji. Rozszerzenie zakresu danych będzie więc szybsze i tańsze w realizacji niż konfiguracja integracji z nową infrastrukturą systemową.

W celu pokrycia danymi całego rynku pierwotnego dane pozyskiwane z Ewidencji będą uzupełniane o dane dostarczane przez deweloperów (i inne podmioty profesjonalne), którzy dotychczas nie rejestrowali transakcji w Ewidencji. Dodatkowe dane z rynku pierwotnego oraz dane z rynku wtórnego będą dostarczane przez Krajową Administrację Skarbową, która gromadzi dane o transakcjach dotyczących nabywania nieruchomości dla celów podatkowych oraz w celu zapobiegania praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu. Wykorzystanie istniejących struktur i baz danych ograniczy obowiązki sprawozdawcze podmiotów dysponujących wiedzą źródłową o transakcjach na rynku mieszkaniowym, a więc przede wszystkim deweloperów (dla rynku pierwotnego) i notariuszy (dla rynku pierwotnego i wtórnego).

Jak wspomniano, baza danych dotyczących obrotu na rynku mieszkaniowym będzie prowadzona przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny, zaś koszty jej utworzenia i funkcjonowania będą pokrywane ze środków gromadzonych w Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Szczegółowe wyjaśnienia proponowanych rozwiązań wskazano w dalszej części uzasadnienia.

III. Uzasadnienie szczegółowe proponowanych rozwiązań

Proponowany tytuł ustawy odzwierciedla jej przedmiot, tj. zasady dotyczące nowego instrumentu wsparcia kierowanego do osób fizycznych w celu umożliwienia i nabycia lub budowy pierwszego własnego mieszkania lub domu jednorodzinnego, jak również zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w ramach zasobów Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych, Towarzystw Budownictwa Społecznego i spółdzielni mieszkaniowych.

Rozdział 1 projektu ustawy opisuje ogólne zasady pomocy państwa w zakresie zaciągnięcia zobowiązania na zakup pierwszej nieruchomości mieszkalnej oraz wprowadza definicje związane z funkcjonowaniem rynku mieszkaniowego.

Zgodnie z **art. 1** przedłożonego projektu przedmiotem ustawy jest określenie zasad i warunków udzielania kredytu mieszkaniowego, a także udzielania przez Bank Gospodarstwa Krajowego gwarancji spłaty jego części. Przepis określa również, że zakres uregulowań ustawy będzie określał sposób zawierania umowy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, zwany dalej „BGK”, która umożliwi udzielanie kredytu mieszkaniowego.

Projektowany **art. 2** zawiera objaśnienia użytych w ustawie określeń, z bezpośrednim odwołaniem do obowiązujących już regulacji prawnych (m.in. budowę, dom jednorodzinny, lokal mieszkalny) lub określone w sposób autonomiczny na potrzeby projektu ustawy (definicja prawa własności). Przy projektowaniu przepisów kierowano się zachowaniem spójności pojęciowej z terminologią stosowaną w ustawie z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2%. Słownik uzupełniono o pojęcia „partycypacji”, „wkładu mieszkaniowego” i „kredytu konsumenckiego” niezbędne m.in. z uwagi na prowadzenie dopłat do rat kredytu konsumenckiego zaciągniętego na te cele. W przypadku definicji pojęcia kredytu konsumenckiego odwołano się tylko do jednej z jego form, tj. kredytu udzielanego na podstawie umowy o kredyt konsumencki, o której mowa w art. 3 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (Dz. U. z 2023 r. poz. 1028, 1285 i 1723). Na potrzeby stosowania instrumentu dopłat do rat kredytu mieszkaniowego wprowadzono także definicję dochodu gospodarstwa domowego kredytobiorcy, wybierając uregulowania tożsame ze stosowanymi w systemie dodatków mieszkaniowych i przy kryteriach dochodowych w zasobach społecznego budownictwa czynszowego. Ponadto zmianie w stosunku do ustawy z dnia 1 października 2021 r.

o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2% zmianie uległa definicja gospodarstwa domowego kredytobiorcy. Dzięki wprowadzonej definicji nowy instrument będzie mógł być dedykowany wspólnie obojgu osobom prowadzącym razem gospodarstwo domowe bez względu na łączący je stosunek prawny albo posiadanie wspólnego dziecka. Ponadto zastosowana definicja pozostawi bez wątpliwości kwestię władzy rodzicielskiej nad dzieckiem w gospodarstwie domowym kredytobiorcy w przypadku ustalenia przez sąd opieki naprzemiennej nad tym dzieckiem. Projektodawca przyjął, że jako osobę wchodzącą w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy należy uwzględnić również dziecko, które zamieszkuje z kredytobiorcą przez łączny okres co najmniej 5 miesięcy w roku.

Rozdział 2 projektu ustawy zawiera uwarunkowania udzielenia kredytu mieszkaniowego.

Art. 3 wskazuje cele, na jakie może zostać udzielony kredyt mieszkaniowy. Zgodnie z treścią ust. 1 kredyt mieszkaniowy może zostać udzielony jako kredyt hipoteczny albo jako kredyt konsumencki. W wariantcie kredytu hipotecznego kredyt mieszkaniowy udzielany będzie w celu pokrycia całości albo części wydatków ponoszonych w związku z budową domu jednorodzinnego, nabyciem prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, realizacją inwestycji mieszkaniowej kooperatywy mieszkaniowej przez członka tej kooperatywy oraz nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Obejmie też wydatki związane z wykończeniem uzyskanej nieruchomości, a w przypadku budowy domu także zakup działki. Powyższy zakres jest co do zasady tożsamy z rozwiązaniami dotyczącymi bezpiecznego kredytu 2% i w ocenie projektodawcy stanowi pełen katalog możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w oparciu o kredyt hipoteczny.

Nowym w stosunku do bezpiecznego kredytu 2% rozwiązaniem jest możliwość uzyskania kredytu mieszkaniowego także jako kredyt konsumencki, w celu pokrycia całości albo części wydatków ponoszonych w związku z pokryciem kosztów partycypacji albo wkładu mieszkaniowego. Objęcie tych kredytów gwarancją nawet do pełnej wartości pożyczanego kapitału uczyni je dla banków równie, a nawet bardziej bezpiecznymi niż kredyty hipoteczne. Pozwoli to obniżyć ich oprocentowanie co najmniej do poziomu kredytu hipotecznego, a poprzez opisany w dalszej części uzasadnienia mechanizm dopłat do rat, uczyni je dostępnymi dla osób dążących do zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych w oparciu o formy mieszkalnictwa dedykowane osobom mniej zarabiającym.

Zgodnie z ust. 2 i 3 kredyt mieszkaniowy będzie udzielony wyłącznie, gdy kredytobiorca albo współkredytobiorcy staną się jedynymi właścicielami albo współwłaścicielami prawa

własności nabytego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego albo spółdzielczego własnościowego prawa do nabytego lokalu. W przypadku współkredytobiorców ich udział w tej współwłasności będzie musiał być równy albo będzie to współwłasność łączna. Rozwiązanie jest konsekwencją dopuszczenia możliwości uzyskania kredytu mieszkaniowego przez dwie osoby niebędące małżeństwem i nieposiadające wspólnych dzieci (jak ma to miejsce w bezpiecznym kredycie 2%). Otwarcie nowego instrumentu na osoby zdecydowane wspólnie prowadzić gospodarstwo domowe bez formalnego związku, połączone być bowiem musi z obostrzeniem przeciwdziałającym nadużyciom, polegającym na sztucznym dołączaniu drugiej osoby do umowy kredytu, jedynie w celu podniesienia zdolności kredytowej albo uzyskania lepszych warunków dopłat (o czym w dalszej części uzasadnienia). Należy zwrócić uwagę, że wymóg nabycia równych udziałów w prawie do nieruchomości zrównuje de facto sytuację osób zaciągających wspólnie kredyt i niebędących małżeństwem z małżeństwami, które w przypadku wspólnoty majątkowej nabywają nieruchomość właśnie do majątku wspólnego i stają się jej współwłaścicielami.

Ust. 4 wyłącza natomiast możliwość udzielenia kredytu mieszkaniowego w sytuacji nabycia prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego w związku z przeniesieniem na kredytobiorcę jako osobę trzecią wierzytelności związanych z dotyczącą tego lokalu albo tego domu umową rezerwacyjną, umową deweloperską lub umową, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 i 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Przepis ma na celu zapobieżenie spekulacjom tymi umowami i tym samym umożliwienie udziału w programie osobom, które w ramach cesji praw na rzecz osoby trzeciej stały się nabywcami prawa własności lokalu mieszkalnego. Nabycie przez kredytobiorcę (jako osobę trzecią) w formie ekspektatywy przyszłych praw wynikających z umowy z deweloperem (umowy przeniesienia wierzytelności) jest działaniem sprzecznym z celem ustawodawcy.

Art. 4 wskazuje warunki jakie muszą zostać spełnione przez kredytobiorcę kredytu mieszkaniowego. Zgodnie z ust. 1 pkt 1 kredyt taki będzie mógł być udzielony jeżeli w dniu zawarcia jego umowy kredytobiorca nie posiada ani przed tym dniem nie posiadał prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, ani spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Regulacja ta stanowi zmianę w stosunku do przepisów dotyczących bezpiecznego kredytu 2%, wprowadzając możliwość samodzielnego zaciągnięcia zobowiązania przez jednego z małżonków, w przypadku, w którym drugi

z małżonków posiada już nieruchomości mieszkalną, a małżonkowie ci posiadają rozdzielność majątkową lub gdy drugi małżonek posiadał nieruchomości w ramach majątku odrębnego. Utrzymując obowiązującą w bezpiecznym kredycie 2% zasadę wsparcia zakupu co do zasady pierwszego mieszkania, projektodawca zrównuje jednocześnie sytuację osób będących małżeństwem z sytuacją osób prowadzących razem gospodarstwo domowe wspólnie ale bez zawarcia formalnego związku. W przypadku bezpiecznego kredytu 2% kredytobiorca mógł bowiem uzyskać taki kredyt jako singiel bez względu na posiadanie nieruchomości przez osobę, ze którą to gospodarstwo faktycznie prowadzi, jeżeli nie była ona jego małżonkiem. Znajdujące się w analogicznej sytuacji małżeństwa nie mogły już jednak takiego kredytu uzyskać.

W ust. 1 pkt 2 wprowadza się kryterium wieku. W przeciwieństwie do bezpiecznego kredytu 2% będzie jednak ono odnosić się wyłącznie do jednoosobowych gospodarstw domowych i wyniesie 35 lat. Wprowadzenia takiego rozwiązania wynika z potrzeby dedykowania pomocy gospodarstwom domowym, którym najtrudniej poradzić jest sobie na rynku mieszkaniowym, a więc osobom młodym, usamodzielniającym się oraz większym gospodarstwom domowym. Należy przy tym zwrócić uwagę, że obniżenie względem bezpiecznego kredytu 2% kryterium wieku dla singli jest powiązane z wprowadzaną i opisaną wyżej możliwością uzyskania kredytu mieszkaniowego wspólnie z drugą osobą, niebędącą małżonkiem lub drugim rodzicem dziecka. Tym samym osoby, które w przypadku bezpiecznego kredytu 2% z uwagi na brak małżonka zmuszone były uzyskiwać ten kredyt jako single, zyskają możliwość uzyskania wsparcia wspólnie z drugą, tworzącą faktycznie ich gospodarstwo domowe, osobą. W takim przypadku kryterium wieku nie będzie już obowiązywać. Kryterium wieku nie będzie także obowiązywać w przypadku kredytów mieszkaniowych udzielanych jako kredyty konsumenckie w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w oparciu o zasoby społecznego budownictwa czynszowego oraz spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

W ust. 1 pkt 3 powielono zastosowane zarówno w przypadku rodzinnych kredytów mieszkaniowych i bezpiecznych kredytów 2% wymogi prowadzenia gospodarstwa domowego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej wraz z przypadkami dotyczącymi obywateli polskich lub prowadzących gospodarstwo domowe wspólnie z obywatelami polskimi.

W ust. 1 pkt 4 przewidziano warunek uzyskiwania dochodu w walucie polskiej. W odniesieniu do kredytów mieszkaniowych udzielanych jako kredyty hipoteczne jest to

w istocie powtórzenie wymogu nałożonego już rekomendacją Komisji Nadzoru Finansowego, zgodnie z którą kredyt hipoteczny może być udzielany wyłącznie w walucie, w której kredytobiorca uzyskuje swoje dochody. W kontekście opisanego w dalszej części uzasadnienia przepisu wskazującego, że kredytu mieszkaniowego udziela się wyłącznie w walucie polskiej, w odniesieniu do samych tylko kredytów mieszkaniowych udzielanych jako kredyty hipoteczne byłoby rozwiązaniem wystarczającym i nie wymagało dodatkowej regulacji. Wspomniana rekomendacja Komisji Nadzoru Finansowego nie dotyczy jednak kredytów konsumenckich zatem wprowadzenie przepisu w tym zakresie jest konieczne, dla zapewnienia, aby beneficjentami dopłat do rat kredytów mieszkaniowych były wyłącznie osoby partycypujące w budżecie polskiego państwa poprzez płacenie podatków.

W ust. 1 pkt 5 wprowadzono regulację, zgodnie z którą kredytobiorcą kredytu mieszkaniowego można będzie być tylko raz.

Dalsze przepisy stanowią wykaz wyjątków od reguły opisanej w ust. 1. Przepis z ust. 2 pozwala na udzielenie kredytu mieszkaniowego osobie, która posiadała prawo własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu a prawo to zostało nabyte przez kredytobiorcę w drodze dziedziczenia lub darowizny i zbyte przez niego przed ukończeniem 18 lat lub w drodze darowizny na rzecz osoby nie wchodzącej w skład jego gospodarstwa domowego. Taka regulacja pozwala osobom, które w drodze dziedziczenia lub darowizny otrzymały w przeszłości udziały w więcej niż jednej nieruchomości a nie są w stanie wykorzystać ich do zaspokojenia własnych celów mieszkaniowych, doprowadzić stan tego majątku do warunków, w których będą mogły skorzystać z kredytu mieszkaniowego.

Ust. 3 pkt 1 i 2 i ust. 4 pkt 1 i 2 wskazują, że warunek nieposiadania nieruchomości mieszkalnej uznaje się za spełniony, gdy kredytobiorca posiada lub kredytobiorcy posiadają łącznie prawo własności do nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu dotyczące nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego:

- nabytego w drodze dziedziczenia lub darowizny w udziale nie wyższym niż 50%, a lokal ten albo dom nie są przez nich zamieszkiwane od co najmniej 12 miesięcy lub
- wobec którego wydano decyzję o nakazie rozbiórki nieużytkowanego lub niewykończonego obiektu budowlanego albo decyzję o nakazie wyłączenia budynku z użytkowania.

Rozwiązania te są powtórzeniem obowiązujących w bezpiecznym kredycie 2%. Nowym natomiast rozwiązaniem jest wprowadzenie w ust. 3 pkt 3 i ust. 4 pkt 3 możliwości uzyskania kredytu mieszkaniowego również przez kredytobiorcę prowadzącego gospodarstwo domowe, w skład którego wchodzi co najmniej troje dzieci, a który posiada lub posiadał (posiada lub posiadało oboje kredytobiorców) prawo własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, dotyczące nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego. Przepis ten spełnia cele polityki prorodzinnej umożliwiając rodzinom z co najmniej trójką dzieci zamianę dotychczasowego miejsca zamieszkania na lokal o większej powierzchni, bardziej odpowiadający potrzebom rodziny.

W ust. 5 wprowadzono obowiązek potwierdzenia spełnienia opisanych wyżej warunków oświadczeniem kredytobiorcy.

Art. 5 reguluje warunki dotyczące kredytu mieszkaniowego. Może być on udzielony, zgodnie z ust. 1, wyłącznie w walucie polskiej oraz jako kredyt o stałej stopie procentowej, która pozostaje stała co najmniej w okresie pierwszych 5 lat. Przepis taki ma znaczenie, w kontekście opisanego wyżej celu wprowadzenia wymogu art. 4 ust. 1 pkt 4, a poza tym, wyłączenie możliwość udzielania kredytu w innej walucie niż polska chroni kredytobiorcę, a w kontekście opisanych w dalszej części uzasadnienia mechanizmów dopłat do rat także partycypujący w ich spłacie Rządowy Fundusz Mieszkaniowy, przed ryzykiem kursowym.

Ust. 2 pkt 1 określa minimalny okres kredytowania dla kredytu mieszkaniowego udzielanego jako kredyt hipoteczny wynoszący 15. W ocenie projektodawcy, osoby gotowe spłacić kredyt szybciej, płacąc wyższe raty, mają wystarczającą możliwość poradzenia sobie na rynku mieszkaniowym bez instrumentu wsparcia.

Ust. 2 pkt 2 nakłada na bank kredytujący obowiązek udzielenia kredytu mieszkaniowego jako kredytu hipotecznego na warunkach nie gorszych niż warunki, na jakich w ramach oferty kredytowej tego banku, kredytobiorca uzyskałby kredyt hipoteczny na ten sam cel, spłacany w taki sam sposób, w takim samym okresie, w takiej samej wysokości i o takiej samej wysokości wkładu własnego, z tym że w przypadku objęcia części kredytu gwarancją, część tę uznaje się jako część wkładu własnego. Ma to zapobiec konstruowaniu przez banki zawyżonych parametrów umowy kredytu mieszkaniowego względem innych udzielanych przez nie kredytów hipotecznych.

W ust. 3 pkt 1 określono ramy okresu spłaty kredytu mieszkaniowego udzielanego jako kredyt konsumencki. Wyniesie on nie mniej niż 5 lat i nie więcej niż 15 lat. W zakresie okresu minimalnego, wprowadzenie ograniczenia ma tożsame uzasadnienie z uzasadnieniem ust. 2 pkt 1. Wydłużenie natomiast o 5 lat maksymalnego okresu spłaty względem standardowych kredytów konsumenckich uwzględnia szczególny charakter celu kredytowania. Kredyt mieszkaniowy będzie w tym przypadku finansował znaczącą część kosztów budowy lokalu mieszkalnego na wynajem lub lokalu spółdzielczego lokatorskiego, tak więc poza opisanymi w dalszej części uzasadnienia dopłatami do rat, dłuższy okres spłaty zapewnił będzie dodatkowe obniżenie raty kredytu i korzystniejsze warunki gospodarstwa domowego kredytobiorcy w regularnym ponoszeniu wydatków mieszkaniowych i kredytowych, mając na uwadze ograniczoną wysokość dochodów tego gospodarstwa.

W ust. 3 pkt 2 wskazano obowiązek spłaty kredytu konsumenckiego w ratach miesięcznych co stanowi doprecyzowanie względem różnych możliwych form spłaty dopuszczanych w standardowych kredytach konsumenckich.

Ust. 3 pkt 3 stanowi odzwierciedlenie ust. 2 pkt 2 w odniesieniu do kredytów mieszkaniowych udzielanych jako kredyty konsumenckie. Udzielane przez BGK i opisane w dalszej części uzasadnienia zabezpieczenie kredytu w formie gwarancji obniża ryzyko udzielania takiego kredytu co najmniej do poziomu ryzyka udzielania kredytu hipotecznego. Projektodawca oczekuje zatem, że oferowane przez bank kredytujący warunki nie będą zatem gorsze dla kredytobiorcy niż warunki udzielania kredytu hipotecznego. Przepis ten, w kontekście opisanych dalej rozstrzygnięć o maksymalnej kwocie kredytu możliwej do objęcia gwarancją BGK (100 000 zł) kształtował będzie zarazem maksymalną wysokość kredytu mieszkaniowego jaki w formule kredytu konsumenckiego będzie mógł zostać udzielony przez bank kredytujący. To ten bank, w oparciu o własną analizę ryzyka zdecyduje bowiem do jakiej wysokości może udzielić kredytu konsumenckiego, którego kwota zabezpieczenia gwarancją BGK wynosi 100 000 zł, przy jednoczesnym utrzymaniu warunków oprocentowania i prowizji nałożonych tym przepisem.

Zgodnie z ust. 4 umowa kredytu mieszkaniowego może przewidywać okresową zmianę stopy oprocentowania tego kredytu w wyniku przejściowego wzrostu marży spowodowanego naruszeniem przez kredytobiorcę warunków umowy tego kredytu. Projektodawca przewidział również w ust. 5 wyłączenie stosowania przepisu art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2245 i 2339).

Art. 6 odnosi się do zasad obejmowania kredytu mieszkaniowego gwarancją wkładu własnego. Zasady te są tożsame z obecnie funkcjonującymi na gruncie bezpiecznego kredytu 2% oraz rodzinnego kredytu mieszkaniowego. Wyjątek stanowi objęcie gwarancją kredytu mieszkaniowego udzielanego jako kredyt konsumencki.

Zgodnie z ust. 1 pkt 1 warunkiem objęcia gwarancją kredytu mieszkaniowego udzielanego jak kredyt hipoteczny, będzie wniesienie przez kredytobiorcę wkładu własnego niższego niż 20% całkowitej kwoty wydatków, w celu pokrycia których udzielany jest kredyt mieszkaniowy (w praktyce wartości nabywanej nieruchomości) oraz określenie wartości tych wydatków na poziomie niższym niż 1 000 000 zł. Przy spełnieniu tych warunków gwarancja obejmie część kredytu, stanowiąca różnicę między kwotą odpowiadającą 20% całkowitej kwoty wydatków w celu pokrycia których udziela się kredytu, a wkładem własnym kredytobiorcy. Jednocześnie część objęta gwarancją nie będzie mogła być wyższa niż 100 000 zł.

W przypadku kredytu mieszkaniowego udzielanego jako kredyt konsumencki, zgodnie z ust. 1 pkt 2, gwarancją obejmowana będzie część tego kredytu stanowiącą kwotę kapitału tego kredytu nie wyższą niż 100 000 zł. Oznacza to, że kredyt do wysokości 100 000 zł zostanie objęty gwarancją spłaty całego kapitału, natomiast spłata kredytów wyższych będzie gwarantowana w udziale proporcjonalnie niższym. Ustalenie górnej granicy możliwego do uzyskania kredytu wyznaczy tym samym bank kredytujący, oceniając jaka kwota kredytu przy takim zabezpieczeniu pozwoli mu na jego udzielenie przy zachowaniu warunków, o których mowa we wcześniej opisanym art. 5 ust. 3 pkt 3.

Zgodnie z ust. 2–6 gwarancja udzielana będzie przez BGK na zlecenie kredytobiorcy składane równocześnie z wnioskiem o udzielenie kredytu. Objęcie gwarancją nastąpi wraz z uruchomieniem kredytu, a jej wysokość określi łącząca strony umowa. Podobnie jak dotychczas projektodawca warunkuje udzielenie gwarancji pobraniem od kredytobiorcy jednorazowej opłaty prowizyjnej w wysokości 1,0% objętej gwarancją części kredytu. Spłaty części kapitałowej kredytu mieszkaniowego zaliczać będzie się w pierwszej kolejności na poczet spłaty części tego kredytu objętej gwarancją. Gwarancja wygasać będzie z dniem spłaty części kapitałowej kredytu w wysokości objętej tą gwarancją. Ma to na celu jak najszybsze uwolnienie BGK ze zobowiązań gwarancyjnych przy zachowaniu jednocześnie celu tego instrumentu, jakim w kredytach hipotecznych jest obniżenie ryzyka po stronie banku kredytującego do poziomu jakie daje mu wniesienie wkładu własnego na poziomie 20%. Rozwiązania te są powtórzeniem zasad obowiązujących w przypadku bezpiecznego kredytu 2% oraz rodzinnego kredytu mieszkaniowego. Jediną różnicę stanowi wspomniany

moment objęcia kredytu gwarancją, który przesunięto na dzień uruchomienia kredytu. Rozwiązuje to wątpliwości związane z faktycznym działaniem gwarancji w przypadku gdy po dniu zawarcia umowy kredytu a przed uruchomieniem środków doszłoby do odstąpienia przez kredytobiorcę od umowy kredytu.

W ust. 7 wskazano zakaz prowadzenia działalności gospodarczej w kredytowanej nieruchomości do czasu wygaśnięcia gwarancji. Podobnie jak w przypadku bezpiecznego kredytu 2% oraz rodzinnego kredytu mieszkaniowego wynika to z barku możliwości rozliczenia pomocy publicznej jaką stanowiłaby gwarancja w przypadku, gdyby jej wysokość przekroczyła dopuszczalne na mocy innych przepisów limity.

Projektodawca przewidział w ust. 9 i 10, że Rada Ministrów może określić, w drodze rozporządzenia, wyższe limity kwoty objętej gwarancją części kredytu mieszkaniowego i całkowitej kwoty wydatków, uprawniającej do skorzystania z instrumentu gwarancji. Podwyższenie będzie mogło jednak nastąpić o kwotę nie wyższą niż odpowiadająca proporcjonalnemu stosunkowi wzrostu średniej arytmetycznej cen 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłoszonej na podstawie art. 3b ust. 4 ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U z 2023 r. poz. 1446) przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego dla czterech kwartałów roku poprzedzającego, do średniej arytmetycznej cen 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłoszonych na tej podstawie dla czterech kwartałów roku 2024. Rada Ministrów, wydając wskazane rozporządzenie uwzględnić będzie bieżące ceny transakcyjne i ofertowe na rynku lokali mieszkalnych, zmianę poziomu kosztów budowy lokali mieszkalnych oraz związane z tym możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych z wykorzystaniem instrumentów wsparcia określonych w ustawie.

Rozdział 3 projektu ustawy stanowi zbiór zasad dotyczących obliczania dopłat do rat kredytu mieszkaniowego, a także przypadków skutkujących utratą tychże dopłat.

Art. 7 projektu ustawy wskazuje, że raty kredytu mieszkaniowego, na wniosek kredytobiorcy będą mogły być objęte dopłatami. Zgodnie z ust. 1 pkt 1 lit. a raty kredytu mieszkaniowego udzielanego jako kredyt hipoteczny będą mogły zostać objęte dopłatami, jeżeli wniosek o udzielenie takiego kredytu złożono do dnia 31 grudnia 2027 r. Podobnie jak w przypadku bezpiecznego kredytu 2% wprowadzany instrument kredytów mieszkaniowych #naStart z dopłatami do rat wspierać ma kredytobiorców zaciągających kredyt w okresie relatywnie nadal wysokich stóp procentowych. Projektodawca ocenia bowiem, że do końca 2027 r.

warunki uzyskiwania kredytów hipotecznych w ramach zwykłej oferty rynkowej banków będą już na tyle ustabilizowane, że wsparcie w formie dopłat nie będzie potrzebne. Po tym czasie docelową formą wsparcia gospodarstw domowych w wydatkach ponoszonych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych powinien być instrument systematycznego oszczędzania na cel mieszkaniowy, pozwalający obniżyć kwotę kredytu hipotecznego. Powinna także rozwinąć się oferta społecznego budownictwa czynszowego, którego zasób, w okresie najbliższych lat może stawać się realną alternatywą zaspokajania pierwszych potrzeb mieszkaniowych. W przypadku uzasadnienia dla kontynuacji programu dopłat do rat z uwagi na mniejszy od zakładanego spadek rynkowych stóp procentowych lub niższą od zakładanej skalę rozwoju budownictwa społecznego, decyzja o kontynuacji programu udzielania mieszkaniowych kredytów hipotecznych #naStart z dopłatami do rat będzie mogła zostać podjęta z odpowiednim wyprzedzeniem w drodze odrębnej inicjatywy legislacyjnej.

W ust. 1 pkt 1 lit. b przesądza się, że dla uzyskania dopłat do rat kredytu mieszkaniowego udzielanego jako kredyt hipoteczny, w dniu zawarcia umowy tego kredytu, kredytobiorca będzie musiał spełniać warunek nie bycia w okresie 36 poprzedzających złożenie wniosku o kredyt stroną umowy innego kredytu hipotecznego, zawartej w celu pokrycia wydatków ponoszonych w związku z nabyciem lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Wyjątek stanowić będą przypadki, w których umowa ta została rozwiązana w związku z dokonaniem skutecznym odstąpieniem przez kredytobiorcę od umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego, przeniesiona tej umowy kredytowej na drugiego z kredytobiorców, czyli inną osobę będącą stroną tego kredytu, lub rozwiązanie tej umowy przed dniem uruchomienia środków tego kredytu.

Przepis ten stanowi częściowo odzwierciedlenie zasad dotyczących dotychczasowo funkcjonującego bezpiecznych kredytów 2%. Wyjątek od konieczności nie bycia stroną umowy innego kredytu hipotecznego, zawartej w okresie 36 miesięcy przed dniem złożenia wniosku, uzupełniono jednak o kolejne przypadki. Jest to odpowiedź projektodawcy na zgłaszane przez obywateli przy stosowaniu przepisów ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2% postulaty rozszerzenia katalogu wyjątków od ogólnej zasady braku wcześniejszego uzyskania kredytu. Po ich analizie, projektodawca w nowym instrumencie uwzględnił zatem możliwość udzielenia kredytu mieszkaniowego w przypadku gdy poprzednią umowę kredytu hipotecznego rozwiązano przed wypłaceniem środków albo w trybie odstąpienia od umowy przed upływem 14 dni od daty zawarcia, albo w całości przeniesiono na inną osobę. Przypadki takie nie

zagrożą bowiem osiągnięciu celu jakiemu służyć ma warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 lit. b, tj. wyeliminowaniu sytuacji, w których kredyt mieszkaniowy byłby udzielany w celu zastąpienia wcześniej uzyskanego innego kredytu hipotecznego.

W ust. 1 pkt 2, przesądzono, możliwość objęcia dopłatami kredytów mieszkaniowych udzielanych jako kredyty konsumenckie. W przeciwieństwie do kredytów mieszkaniowych udzielanych jako kredyty hipoteczne projektodawca nie przewiduje tu wprowadzenia żadnych dodatkowych warunków, za wystarczające uznając ogólne zasady dotyczące możliwości skorzystania z nowego instrumentu. Oznacza to tym samym, że dopłaty do kredytów mieszkaniowych udzielanych jako kredyty konsumenckie wprowadzone są jako rozwiązanie systemowe, bezterminowo.

Ust. 2 i 3 wskazują zasady dotyczące okresu spłat rat objętych dopłatami. Spłata części kapitałowej kredytu mieszkaniowego następuje w częściach równych ustalanych z uwzględnieniem całego okresu spłaty tego kredytu, czyli w tzw. ratach malejących. Po okresie spłaty rat objętych dopłatami, spłata następować będzie w ratach równych czyli tzw. annuitetowych. Mechanizm taki, podobnie jak w przypadku bezpiecznego kredytu 2%, pomimo stosowania dopłat jedynie w okresie początkowym służy utrzymaniu podobnej wysokości wydatków kredytobiorcy ponoszonych miesięcznie w związku ze spłatą kredytu i pozwala obniżyć ich poziom w całym okresie kredytowania. Co warte zaznaczenia, opisany mechanizm dotyczy tylko kredytów mieszkaniowych objętych dopłatami. W przypadku gdy kredyty udzielane będą bez ich zastosowania, bank kredytujący i kredytobiorca będą mogli dokonać wyboru najlepszego dla siebie modelu spłaty.

Zgodnie z ust. 4 kredytobiorca kredytu mieszkaniowego udzielanego jako kredyt hipoteczny będzie zobowiązany do złożenia dodatkowego oświadczenia o spełnieniu warunków ustawowych w momencie zawarcia umowy tego kredytu;

Art. 8 stanowi zbiór zasad dotyczących stosowania dopłat do rat kredytu mieszkaniowego. Choć ogólny sposób obliczania wysokości dopłaty opiera się o wzór wypracowany dla bezpiecznego kredytu 2%, to wprowadzono w nim modyfikacje prowadzące do znaczącej zmiany charakteru całego instrumentu. W ust. 1 określono okres w jakim raty kredytu objęte zostaną dopłatami. Dla kredytów mieszkaniowych udzielanych jako kredyt hipoteczny będzie to okres 10 lat a dla kredytów mieszkaniowych udzielanych jako kredyty konsumenckie okres o połowę krótszy. Proporcja odpowiada różnicy w maksymalnym okresie kredytowania, który wynosi 30 lat dla kredytów hipotecznych i 15 lat dla kredytów mieszkaniowych na start udzielanych jako kredyty konsumenckie. Objęcie dopłatami rat w okresie odpowiadającym co

najmniej 1/3 okresu spłaty jest rozwiązaniem wystarczającym dla zdecydowanego obniżenia rat kredytobiorcy w całym okresie spłaty kredytu.

W ust. 2 przewidziano, że okres stosowania dopłat w przypadku gdy kredytu mieszkaniowego udzielono jako kredyt hipoteczny osobie, która posiada już lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny (w związku z posiadaniem co najmniej trójki dzieci), zostanie skrócony do 2 lat, chyba że przed upływem tego okresu osoba ta dokona zbycia tego posiadanego lokalu albo domu. Wprowadzenie takiego przepisu jest rozwinięciem intencji projektodawcy omówionej przy uzasadnieniu art. 4 ust. 3 pkt 3 i art. 4 ust. 4 pkt 3. Celem projektu jest bowiem umożliwienie dużym gospodarstwom domowym poprawy sytuacji mieszkaniowej nie zaś stworzenie mechanizmu powiększenia majątku o kolejną nieruchomość. Kredytobiorcy, którzy posiadając już lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny uzyskają kredyt mieszkaniowy zgodnie z art. 4 ust. 3 pkt 3 albo art. 4 ust. 4 pkt 3 będą musieli zbyć ten lokal albo dom przed zapłaceniem 24 raty tego kredytu. Okres taki wydaje się wystarczający do dokonania przeprowadzki i znalezienia nabywcy.

W ust. 3 zawarto rozstrzygnięcie o obowiązku wydłużenia okresu stałego oprocentowania kredytu mieszkaniowego udzielanego jako kredyt hipoteczny o kolejne 5 lat w stosunku do wymogu przewidzianego w art. 5 ust. 1 pkt 2. Aby dopłaty do rat mogły być udzielane w sposób kontrolowany dla budżetu państwa, raty te muszą być bowiem spłacane przy zachowaniu stałej wysokości oprocentowania. W przeciwnym wypadku niemożliwe stałoby się oszacowanie kwoty przewidzianych na nie wydatków budżetu państwa w ustawie budżetowej.

Ust. 4 wskazuje zasady obliczania wysokości dopłat do rat kredytu mieszkaniowego. Koniecznym do wykonania działaniem będzie pomniejszenie najwyższej spłacanej zgodnie z harmonogramem raty kapitałowo-odsetkowej do poziomu jaki rata by ta miała przy zastosowaniu preferencyjnej stawki oprocentowania. Uzyskana w wyniku działania kwota będzie kwotą jaką przez cały okres stosowania dopłat zobowiązany będzie płacić kredytobiorca przy spłacaniu każdej z objętych dopłatą rat. Kwota dopłaty będzie za to maleć z każdą kolejną ratą (ponieważ spłata następuje w systemie rat malejących) i będzie pokrywać różnicę między pełną kwotą danej raty kapitałowo-odsetkowej wymaganej przez bank, a kwotą spłacaną przez kredytobiorcę. Wprowadzenie takiego mechanizmu jest nowym rozwiązaniem względem bezpiecznego kredytu 2%, w którym stopniowemu zmniejszaniu z każdą ratą ulegała zarówno część płacona przez kredytobiorcę jak i dopłata. Ponieważ w kredycie mieszkaniowym kwota płacona przez kredytobiorcę przy każdej racie nie będzie

się zmieniać, wysokość dopłat z każdą kolejną ratą maleć będzie szybciej niż w bezpiecznym kredycie 2%. Nie zagrozi to jednak stawianym przed nowym instrumentem celom. Pomoc udziela kredytobiorcy w uzyskaniu i spłacie kredytu mieszkaniowego, podobnie jak przy kredycie 2% znacząco obniży poziom wymaganej zdolności kredytowej oraz zagwarantuje szybszą spłatę kapitału. Zmiana pozwoli jednak ograniczyć tę pomoc do niezbędnego minimum.

Preferencyjna stawka oprocentowania jaka stosowana będzie przy obliczaniu dopłat zostanie zróżnicowana. W przypadku kredytu mieszkaniowego udzielanego jako kredyt hipoteczny dopłata pomniejszać będzie ratę do poziomu jaki miałyby ona przy stopie oprocentowania wynoszącej:

- 1,5% w przypadku gospodarstwa domowego (jedno lub dwuosobowego), w skład którego nie wchodzi żadne dziecko,
- 1% w przypadku gospodarstwa domowego, w skład którego wchodzi jedno dziecko,
- 0,5% w przypadku gospodarstwa domowego, w skład którego wchodzi dwoje dzieci,
- 0% w przypadku gospodarstwa domowego w skład którego wchodzi troje albo więcej dzieci.

W przypadku kredytu mieszkaniowego udzielanego jako kredyt konsumencki dopłata pomniejszać będzie ratę do poziomu jaki miałyby ona przy stopie oprocentowania wynoszącej 0% (ust. 5).

Skutkiem przyjęcia różnych poziomów oprocentowania będzie kierowanie relatywnie większej pomocy w spłacie mieszkaniowego kredytu hipotecznego do gospodarstw domowych z większą liczbą dzieci. Najkorzystniejsza stawka dedykowana będzie także kredytom mieszkaniowym udzielanym jako kredyty konsumenckie. Jest to nowe rozwiązanie względem bezpiecznego kredytu 2%, który nie różnicował tych stawek.

Zgodnie z brzmieniem ust. 6 dopłata naliczana będzie tylko od określonej wysokości kapitału, zależnej od liczby dzieci wchodzących w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy kredytu hipotecznego:

- 200 000 zł dla gospodarstwa domowego jednoosobowego,
- 400 000 zł dla gospodarstwa domowego dwuosobowego,
- 450 000 zł dla gospodarstwa domowego trzyosobowego,

- 500 000 zł dla gospodarstwa domowego czteroosobowego,
- 600 000 zł dla gospodarstwa domowego pięcioosobowego.

W przypadku kredytu konsumenckiego dopłata naliczana będzie od kwoty 100 000 zł. Jest to również nowy mechanizm w stosunku do bezpiecznego kredytu 2%. W odróżnieniu od niego kredyt mieszkaniowy nie będzie limitowany. Limitowana będzie jednak kwota, od której naliczona będzie dopłata. Dla przykładu, dwoje kredytobiorców nieposiadających dzieci, zaciągających kredyt mieszkaniowy wspólnie na kwotę 450 000 zł (tj. o 50 000 zł wyższą niż przewidziany dla dwuosobowego gospodarstwa próg 400 000 zł) uzyska dopłatę obliczaną tak, jakby kredyt ten wynosił 400 000 zł, a kredytobiorca prowadzący gospodarstwo domowe trzyosobowe, który zaciągnie kredyt na kwotę np. 550 000 (tj. o 100 000 zł wyższą niż przewidziany dla takiego gospodarstwa próg 450 000 zł), uzyska dopłatę taką, jakby kredyt ten wynosił 450 000 zł. w jego przypadku preferencyjna stawka oprocentowania wyniesie od tej kwoty 1% jeżeli w skład gospodarstwa domowego wchodzi jedno dziecko albo 0,5% jeżeli będzie to samotny rodzic z dwójką dzieci.

W kontekście wymogu spłaty kredytu w systemie rat malejących nowy mechanizm oznaczać będzie, że im bardziej przekroczona zostanie kwota, od której liczona jest dopłata, tym mniejsza będzie atrakcyjność kredytu mieszkaniowego względem kredytu rynkowego (udzielanego w systemie rat annuitetowych), aż do pułapu, w którym rata stanie się nawet wyższa. W naturalny sposób ograniczy to zatem wysokość udzielanych kredytów mieszkaniowych pozostawiając jednocześnie pewną przestrzeń na elastyczność.

W ust. 7 projektodawca uwzględnił także przypadek, gdy rata odsetkowa jest wyższa od prognozowanej wysokości najwyższej (pomniejszonej o dopłatę) raty kapitałowo–odsetkowej w momencie karencji w spłacie kredytu mieszkaniowego, poprzedzającym spłatę pierwszej najwyższej raty kapitałowo–odsetkowej. Wówczas na wniosek kredytobiorcy bank obejmie te raty odsetkowe dopłatą w wysokości stanowiącej różnicę między wysokością raty odsetkowej, a prognozowaną wysokością najwyższej pomniejszonej o dopłatę raty kapitałowo–odsetkowej. Rat odsetkowych objętych dopłatą nie wlicza się do liczby rat do których przysługują dopłaty, z tym, że wysokość dopłat do rat kapitałowo–odsetkowych, obliczoną zgodnie z ust. 3 pomniejszy się o kwotę stanowiącą iloraz łącznej kwoty dopłat do rat odsetkowych i liczby 120 (w przypadku kredytu mieszkaniowego udzielonego jako kredyt hipoteczny) lub 60 (w przypadku kredytu mieszkaniowego udzielonego jako kredyt konsumencki).

Zgodnie z ust. 8 w przypadku gdy kredyt udzielony zostanie wspólnie dwóm osobom i w trakcie jego spłaty jedna z tych osób odstąpi od umowy kredytu kwota dopłaty zostanie ponownie przeliczona i zmniejszona stosownie do nowej wielkości gospodarstwa domowego. Rozwiązanie takie nie będzie stosowane w przypadku śmierci jednego z kredytobiorców. Stanowi to mechanizm zabezpieczający przed sztucznym dokooptowywaniem osób do umowy kredytu.

W ust. 9–11 wprowadza się rozwiązanie, zgodnie z którym kredytobiorca kredytu mieszkaniowego udzielonego jako kredyt hipoteczny zobowiązany będzie do zwrotu części kwoty udzielonych dopłat. Zwrot taki następować będzie po zakończeniu okresu dopłat i jedynie w przypadku gdy rata kredytobiorcy spadnie do poziomu niższego niż koszty ponoszone przez niego w okresie gdy dopłaty przysługiwały. Zwrotem będzie wtedy kwota stanowiąca różnicę między tymi wysokościami. Zwroty dokonywane będą za pośrednictwem banków kredytujących i rozliczne z BGK raz do roku.

Art. 9 ust. 1 przesądza, że wysokość dopłat będzie ograniczana w oparciu o kryterium powierzchniowe (zgodnie z ust. 1 pkt 1) i dochodowe (zgodnie z ust. 1 pkt 2 i 3) powierzchni użytkowej.

Kryterium powierzchniowe dotyczyć będzie wyłącznie kredytów mieszkaniowych udzielnych jako kredyty hipoteczne dotyczących zakupu mieszkania albo domu jednorodzinnego albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Nie będzie dotyczyć budowy domu ani kredytów mieszkaniowych udzielanych jako kredyty konsumenckie. Podkreślenia wymaga, że zakup mieszkania o większej niż określona w limicie powierzchni w dalszym ciągu będzie możliwy z wykorzystaniem kredytu mieszkaniowego jednak w takim przypadku, wysokości dopłaty będzie pomniejszana o 50 zł za każdy metr przekroczenia. Celem przepisu jest takie sparametryzowanie instrumentu dopłat, aby pomagał on w zakupie mieszkania jedynie w zakresie niezbędnym z punktu widzenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstwa domowego o określonej wielkości. W przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego limit ten określono na poziomie 40 m² i zaproponowano jego podwyższenie o 20 m² za każdego kolejnego członka gospodarstwa domowego.

Kryterium dochodowe obejmie wszystkie możliwe opcje uzyskania kredytów mieszkaniowych z dopłatami do rat, w tym kredyty mieszkaniowe udzielane jako kredyty konsumenckie. Podobnie jak w przypadku kryterium powierzchniowego, przekroczenie określonego progu nie wyłączy możliwości uzyskania kredytu mieszkaniowego a będzie jedynie skutkować pomniejszeniem dopłaty o 50% kwoty tego przekroczenia w przypadku

gospodarstwa jednoosobowego i o 25% kwoty przekroczenia w przypadku większych gospodarstw domowych.

Kryterium dochodowe określono biorąc pod uwagę aktualne ceny mieszkań oraz poziom dochodów umożliwiające zakup mieszkania o powierzchni dającej możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstwu domowemu o określonej wielkości, z wykorzystaniem kredytów dostępnych w zwykłej ofercie banków. Celem projektodawcy było takie określenie kryterium aby dzięki instrumentowi dopłat gospodarstwa domowe nie mające zdolności do uzyskania kredytu w takiej ofercie zyskały ją przy kredycie mieszkaniowym, natomiast gospodarstwa domowe o wysokich dochodach nie znajdowały w kredycie mieszkaniowym atrakcyjnej formy finansowania. Biorąc pod uwagę powyższe zaproponowano następujące kryteria dochodowe:

- 7 000 zł netto – w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego kredytobiorcy,
- 13 000 zł netto – w przypadku dwuosobowego gospodarstwa domowego kredytobiorcy,
- 16 000 zł netto – w przypadku trzyosobowego gospodarstwa domowego kredytobiorcy,
- 19 500 zł netto – w przypadku czterosobowego gospodarstwa domowego kredytobiorcy,
- 23 000 zł netto – w przypadku pięciosobowego albo większego gospodarstwa domowego kredytobiorcy.

W ust. 2 przewidziano obowiązek dołączenia przez kredytobiorcę oświadczenia o wysokości dochodu, w celu obliczenia przez bank kredytujący wysokości dopłaty.

Art. 10 wprowadza specjalne zasady w przypadku zakupu lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, znajdującego się na terenie województwa lub miasta o liczbie ludności wyższej niż 300 000 mieszkańców, dla którego ogłoszona przez wojewodę wartość odtworzeniowa 1m² lokalu mieszkalnego jest o co najmniej 25% wyższa niż wartość ogłoszona dla całego kraju. W przypadku gdy lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny którego dotyczy kredyt mieszkaniowy znajduje się na terenie województwa lub miasta, dla którego ostatnio ogłoszony przez wojewodę na podstawie art. 12 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia

1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych jest wyższy od ostatnio ogłoszonej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 3b ust. 4 ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1446) ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego o co najmniej:

- 25% a mniej niż 50%, kwotę kapitału, od której oblicza się dopłatę do rat oraz kwotę maksymalnego średniego dochodu brutto gospodarstwa domowego podwyższa się o 10%,
- 50%, kwotę kapitału, od której oblicza się dopłatę do rat oraz kwotę maksymalnego średniego dochodu brutto gospodarstwa domowego podwyższa się o 20%.

Rozwiązanie takie wynika ze specyfiki polskiego rynku mieszkaniowego, na którym ceny mieszkań w 5 miastach znacząco odbiegają od średniej. Miasta, w których wartość odtworzeniowa 1m² lokalu mieszkalnego jest obecnie wyższa o co najmniej 25% od średniej krajowej to Gdańsk, Poznań, Kraków, Wrocław. Natomiast miastem, w którego wartość odtworzeniowa 1m² lokalu mieszkalnego jest wyższa o co najmniej 50% od średniej krajowej, jest Warszawa. Wprowadzenie korekty dla tych rynków pozwoli mieszkańcom tych miast nabyć mieszkanie z nowym kredytem przy podobnej atrakcyjności względem oferty rynkowej.

Art. 11 nakłada na banki kredytujące obowiązek cyklicznego przekazywania do BGK informacji niezbędnych do obliczenia wskaźnika średniej kwartalnej stopy procentowej. Wskaźnik ten ustalać będzie BGK, jako iloczyn współczynnika 0,9 i średniej ważonej stopy oprocentowania nowo udzielonych kredytów hipotecznych z okresowo stałą stopą procentową, innych niż kredyt mieszkaniowy i bezpieczny kredyt 2%, gdzie wagą będzie łączna kwota tych kredytów. Przepis ten stanowi odzwierciedlenie zasad wprowadzonych już dla bezpiecznego kredytu 2%. Projektodawca zamierza zatem wykorzystać wprowadzony dla bezpiecznego kredytu 2% mechanizm ustalania średniego, pomniejszonego o marżę oprocentowania kredytów dostępnych w ofercie rynkowej do obliczania wysokości dopłat.

W **art. 12** ust. 1–3 uregulowano procedurę służącą monitorowaniu wydatków Rządowego Funduszu Mieszkaniowego związanych z wypłatami dopłat do rat kredytu mieszkaniowego. Monitorowanie odbywać się będzie za pomocą systemu elektronicznego, do którego dostęp zapewni bankom kredytującym BGK. Po otrzymaniu wniosku o kredyt mieszkaniowy objęty

dopłatami do rat bank kredytujący będzie wprowadzał do tego systemu prognozowane zgodnie z wnioskiem kredytobiorcy i aktualnym wskaźnikiem średniej kwartalnej stopy procentowej, kwoty dopłat do rat, jakie w związku z tym kredytem przysługiwałyby kredytobiorcy. Następnie, po rozpatrzeniu wniosku bank kredytujący będzie dokonywał aktualizacji tych kwot, w przypadku gdy ostateczna umowa kredytowa będzie odbiegać od warunków wynikających z wniosku.

W ust. 4 wprowadzono przepisy, zgodnie z którymi możliwość składania wniosków o kredyt mieszkaniowy udzielany jako kredyt hipoteczny z ratami objętymi dopłatami będzie zawieszana do końca danego kwartału w przypadku gdy liczba złożonych w tym kwartale wniosków o taki kredyt przekroczy 15000. Projektodawca chce tym samym dostosować skalę akcji kredytowej do możliwości podaźowych rynku i uniknąć sytuacji, w której cała, przewidywana na dany rok pula kredytów zostanie udzielona w pierwszych miesiącach danego roku przy zbyt mało nasyconym ofertami sprzedaży mieszkań rynku. Nowe rozwiązanie sprawi, że liczba osób korzystających z kredytu mieszkaniowego rozłoży się w danym roku równomiernie. Będzie to przeciwdziałać destabilizacji rynku i ograniczy wpływ nowego instrumentu na wzrost cen.

W ust. 5 doprecyzowano, że dla zastosowania mechanizmu z ust. 4 przyjmować będzie się tylko jeden wniosek złożony przez danego kredytobiorcę. Powszechna praktyka składania wniosków jednocześnie w kilku bankach, przy braku takiego rozstrzygnięcia zaburzałaby działanie mechanizmu.

Przewiduje się, że przepisy takie obowiązywać będą od 1 stycznia 2025 r. W roku 2024 (zgodnie z art. 29) liczba złożonych wniosków skutkująca zatrzymaniem akcji kredytowej określona zostanie łącznie dla poziomu 35 000, co podyktowane jest specyfiką początkowego okresu działania nowego instrumentu.

W **art. 13** uregulowano sposób rozliczania się banków z BGK w zakresie udzielania dopłat do rat. Przyjęto kwartalne okresy rozliczeniowe, co z jednej strony zapewni bieżące i płynne przekazywanie środków, a z drugiej nie generuje przesadnych kosztów obsługi. Zgodnie z proponowanymi rozwiązaniami bank kredytujący przysyłać będzie zestawienie należnych dopłat do zapłaconych przez kredytobiorców rat i na tej podstawie, w terminie 14 dni, otrzymywać będzie kwoty należnych dopłat. Nowe przepisy stanowią odzwierciedlenie przepisów stosowanych w przypadku bezpiecznego kredytu 2%.

Art. 14 wskazuje przypadki konieczności zwrotu uzyskanego wsparcia uzyskanego po dniu wystąpienia nw. przypadków, wraz z terminem zwrotu środków. Zdarzenia dotyczą:

- uprawomocnienia się wyroku skazującego kredytobiorcę za przestępstwo określone w art. 297 § 1 lub 2 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (Dz. U. z 2024 r. poz. 17) (środki beneficjent będzie musiał zwrócić w terminie 45 dni od dnia tego uprawomocnienia),
- zbycia, zmiany przeznaczenia lub wynajmu mieszkania lokalu albo domu jednorodzinnego zakupionego ze środków pochodzących z kredytu mieszkaniowego,
- nabycia innego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, w tym spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- ogłoszenia upadłości względem kredytobiorcy,
- wygaśnięcia umowy względem kredytobiorcy, który w dniu udzielenia tego kredytu jako jedyny spełniał warunek, o którym mowa w art. 4 ust. 1 pkt 2, z wyjątkiem przypadku, gdy zdarzenie to nastąpiło w wyniku śmierci tego kredytobiorcy lub gdy w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy pozostającego stroną tej umowy w dniu tego zdarzenia wchodzi co najmniej jedno dziecko,
- dokonano zmiany oprocentowania na zmienne zgodnie z wnioskiem kredytobiorcy,
- zwrotu kwoty partycypacji wniesionej z wykorzystaniem środków kredytu mieszkaniowego,
- wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu ustanowionego w związku z wkładem mieszkaniowym wniesionym z wykorzystaniem środków kredytu mieszkaniowego, chyba że prawo to nie wygasło względem drugiego z kredytobiorców.

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.

W **art. 15** przewidziano możliwość wznowienia dopłat do rat kredytu mieszkaniowego, w przypadku gdy ich wygaśnięcie (brak objęcia rat dopłatami) nastąpiło w związku z wynajęciem całości albo części lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego nabytego (w tym z nabyciem spółdzielczego własnościowego lub lokatorskiego prawa do lokalu albo wynajętego po wpłaceniu objętej kredytem mieszkaniowym partycypacji) albo wybudowanego z wykorzystaniem kredytu mieszkaniowego albo z jego użyczeniem w całości innej osobie. Rozwiązanie takie pozwoli osobie, która ponownie zamieszka w takim mieszkaniu dalej korzystać z preferencyjnego modelu spłaty oferowanego przez kredyt mieszkaniowy. Jest to odpowiedź na złożone sytuacje życiowe kredytobiorców, którzy mając możliwość korzystania z innego miejsca zamieszkania, np. w nieruchomości małżonka, mogliby obawiać się wynajęcia kredytowanej nieruchomości, wiedząc, że w przypadku potrzeby ponownego w niej zamieszkania ponosić będą wyższe opłaty związane z kredytem.

W **art. 16** 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 kredytu mieszkaniowego, 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.

Rozdział 4 projektu ustawy dotyczy oświadczeń kredytobiorców.

Art. 17 przesądza, że oświadczenia składane przez kredytobiorców na potrzeby weryfikacji spełniania przez nich warunków do stosowania dopłat, składane będą pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń.

Art. 18 wprowadza możliwość dokonywania przez bank kredytujący kontroli prawdziwości składanych oświadczeń w okresie 5 lat od dnia ich złożenia oraz otrzymywania dopłat, w okresie ich stosowania. Sposób takiej kontroli określi umowa kredytowa (ust. 2). O stwierdzonych naruszeniach banki będą informować BGK, który umocowany został jako

właściwy do dochodzenia zwrotów, z możliwością dalszego powierzenia tego zadania bankom kredytującym.

Rozdział 5 wprowadza przepisy dotyczące banków kredytujących udzielających kredytu mieszkaniowego.

Zgodnie z **art. 19** ust. 1 bank kredytujący może udzielić kredytu mieszkaniowego, jeżeli w dniu złożenia wniosku o udzielenie tego kredytu, zgodnie z ogólnodostępną ofertą tego banku możliwe jest zawarcie z tym bankiem umowy, o której mowa w art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe, chyba że bank ten jest bankiem hipotecznym w rozumieniu działu III ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 110).

Zgodnie z art. 19 ust. 2 bank kredytujący może udzielić kredytu mieszkaniowego jako kredyt hipoteczny, jeżeli w dniu złożenia wniosku o udzielenie tego kredytu, zgodnie z ogólnodostępną ofertą tego banku możliwe jest uzyskanie takiego kredytu również w warrancie konsumenckim.

Celem obu przepisów jest zapewnienie dostępności w ofercie banków produktów mniej popularnych i atrakcyjnych z punktu widzenia banków niż kredyt mieszkaniowy udzielany jako kredyt hipoteczny, a społecznie istotnych i ważnych z punktu widzenia polityki mieszkaniowej.

Art. 20 wskazuje, że umowę uprawniającą do udzielania kredytów mieszkaniowych BGK zawiera z bankiem na wniosek tego banku, a także wymienia niezbędne elementy tejże umowy. BGK prowadzi na swojej stronie internetowej wykaz banków kredytujących uprawnionych do udzielania kredytów mieszkaniowych (ust. 2).

Art. 21 daje bankom kredytującym możliwość przeniesienia wierzytelności dotyczących spłaty kapitału i odsetek kredytu mieszkaniowego na inny bank w przypadkach określonych w niniejszym przepisie. Rozwiązanie takie jest zgodne z systemem funkcjonowania banków i wprowadza elastyczność obsługi instrumentu w całym okresie jego działania.

Rozdział 6 projektu ustawy dotyczy zmian w przepisach obowiązujących.

Zmiana proponowana w **art. 22** w zakresie ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2023 r. poz. 1984) dotyczy udostępniania Ubezpieczeniowemu Funduszowi Gwarancyjnemu, do realizacji jego zadań ustawowych, informacji gromadzonych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych. W obecnym stanie

prawnym UFG może wystąpić do Ministra Sprawiedliwości o zgodę na wyszukiwanie ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych tylko w celu realizacji zadań związanych z obsługą Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, określonych w rozdziale 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Proponowana zmiana w art. 36⁴ ust. 8 rozszerza tę możliwość na realizację innych zadań ustawowych UFG dotyczących bezpieczeństwa rynku ubezpieczeniowego. Są one związane przede wszystkim z prowadzeniem, na podstawie art. 102a ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 2500), informatycznej bazy danych w zakresie niezbędnym do identyfikacji, weryfikacji i przeciwdziałania naruszeniu interesów uczestników rynku ubezpieczeniowego. Baza obejmuje m.in. informacje o umowach ubezpieczenia, których przedmiotem są nieruchomości, a także o wypłaconych odszkodowaniach i świadczeniach z tytułu tych ubezpieczeń. Jednym z celów jej prowadzenia jest identyfikacja i weryfikacja zjawisk przestępczości ubezpieczeniowej. Możliwość pozyskania, w drodze usług systemowych, danych o statusie prawnym nieruchomości, gromadzonych w księgach wieczystych, przyczyni się do bardziej efektywnej realizacji tych zadań.

W **art. 23** zawarto zmiany w ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 226 i 232) wprowadzając zwolnienie od podatku dochodowego również dla nowego, przewidzianego niniejszą ustawą, programu.

Przepisy **art. 24–26** wprowadzają zmiany przepisach, które mają stanowić podstawę utworzenia i funkcjonowania Portalu Danych o Obrocie Mieszkań.

Zaproponowana w **art. 24** zmiana w art. 102a ust. 5a ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych ma na celu zapewnienie komplementarności przetwarzanych przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny danych w zakresie niezbędnym do identyfikacji, weryfikacji i przeciwdziałania naruszeniu interesów uczestników rynku. Przyjęcie zmiany polegającej na dostępie UFG do danych zgromadzonych w Ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego oraz Portalu DOM pozwoli zwiększyć efektywność ochrony interesów uczestników zarówno rynku ubezpieczeniowego, jak i mieszkaniowego, co ma szczególne znaczenie w przypadku nabywania nieruchomości z pomocą środków pochodzących z kredytów hipotecznych

i wymogów banków w zakresie obligatoryjności posiadania ochrony ubezpieczeniowej nabywanej nieruchomości.

W **art. 25** zawarto propozycję zmiany art. 72 ust. 6 pkt 7a ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (Dz. U. z 2023 r. poz. 1124, z późn. zm.), która pozwoli Szefowi Krajowej Administracji Skarbowej („KAS”) pozyskiwać dodatkowe dane dotyczące transakcji mieszkaniowych od notariuszy na potrzeby realizacji jego obowiązków wynikających z ustawy. Usprawni to tym samym prace administracji skarbowej i zredukuje ryzyko popełnienia błędów przy wpisywaniu danych. Dane te będą mogły być dodatkowo wykorzystywane dla celów działania Portalu DOM. Jednocześnie wyższy nakład pracy notariuszy powinien być zrekompensowany większą liczbą obsługiwanych transakcji, a co za tym idzie – wyższymi przychodami związanymi z programem wsparcia osób korzystających z kredytu mieszkaniowego.

Podstawowe dla funkcjonowania Portalu Danych o Obrocie Mieszkań modyfikacje prawne zawiera **art. 26**. Proponuje się w nim wprowadzenie zmian w ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym („ustawa deweloperska”) w celu stworzenia podstawy prawnej do uruchomienia i działania Portalu DOM. Z tego względu w art. 26 pkt 1 proponuje się uzupełnienie zakresu przedmiotowego ustawy deweloperskiej (art. 1) o wskazanie, że określa ona także zasady działania i udostępniania informacji z Portalu DOM oraz sposób pozyskiwania danych i informacji do tego portalu. Pozostałe zmiany objęły następujące rozwiązania.

Ramy prawne działania Portalu DOM określa rozdział 8a (art. 26 pkt 6). W art. 56a przesądzono, że Portal DOM będzie punktem powszechnego dostępu do informacji statystycznych na temat cen transakcyjnych lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych w przekrojach wskazanych w ustawie deweloperskiej. Utworzenie, utrzymanie i prowadzenie Portalu DOM powierzono Ubezpieczeniowemu Funduszowi Gwarancyjnemu (art. 56a ust. 1). Wybór tego podmiotu został podyktowany jego dotychczasowym zaangażowaniem w działania służące ochronie praw nabywców mieszkań. Wykorzystanie istniejących struktur przyczyni się ponadto do ograniczenia nie tylko kosztów postawienia i funkcjonowania szeroko pojętej infrastruktury nowego systemu, ale również obowiązków informacyjnych podmiotów zaangażowanych w system. Pozwoli także na zaadaptowanie do tego systemu dobrych praktyk wypracowanych w toku działania Ewidencji.

Jak wspomniano, w celu zapewnienia kompletności danych dotyczących transakcji na rynku mieszkaniowym Portal DOM będzie tworzony i prowadzony w oparciu o trzy źródła danych mieszkaniowych:

- dane z rynku pierwotnego dotyczące umów w zakresie mieszkań i domów jednorodzinnych objętych obowiązkiem prowadzenia mieszkaniowego rachunku powierniczego, pozyskiwane od podmiotów profesjonalnych obowiązanych do zgłaszania danych do Ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego,
- dane z rynku pierwotnego dotyczące umów sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych nieobjętych obowiązkiem prowadzenia mieszkaniowego rachunku powierniczego, pozyskiwane od podmiotów profesjonalnych nieobjętych obowiązkiem zgłaszania danych do Ewidencji,
- dane z rynku pierwotnego i wtórnego przekazywane przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej w oparciu o informacje wynikające z aktów notarialnych zgłaszanych przez notariuszy.

We wszystkich tych przypadkach katalog danych i informacji pozyskiwanych na potrzeby Portalu DOM został ograniczony wyłącznie do danych motywowanych celami portalu. Ogranicza to ryzyko wystąpienia sytuacji wykorzystania na potrzeby Portalu DOM tych danych z Ewidencji, które służą wyłącznie ochronie transakcji podejmowanych na gruncie ustawy deweloperskiej i monitorowaniu płynności Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego („DFG”).

W zakresie pierwszego źródła, w celu niepowielania obowiązków informacyjnych deweloperów zaangażowanych w tworzenie systemu informacji o cenach transakcyjnych mieszkań, dane niezbędne do uruchomienia i prowadzenia Portalu DOM będą przekazywane z Ewidencji [dotyczy to zarówno danych już zgromadzonych w Ewidencji, jak i danych gromadzonych w niej w przyszłości (art. 56a ust. 2 pkt 1)]. Przesądzenie to wymaga uzupełnienia wskazanych w art. 50 ust. 2 ustawy deweloperskiej kategorii danych i informacji zgłaszanych do tego rejestru w zakresie umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 ustawy (art. 26 pkt 3). Poza gromadzonymi już w Ewidencji danymi identyfikującymi nabywcę (w tym PESEL), datą zawarcia umowy deweloperskiej oraz numerem księgi wieczystej nieruchomości objętej umową i adresem tej nieruchomości, użytecznymi także w kontekście działania Portalu DOM, zgłoszenia do Ewidencji będą wymagać rodzaj obiektu będącego przedmiotem umowy, cena lokalu / domu jednorodzinnego, jego powierzchnia użytkowa,

liczba pokoi, kondygnacja budynku, na której znajduje się lokal mieszkalny objęty umową oraz liczba kondygnacji tego budynku, a także termin zakończenia prac budowlanych oraz dane identyfikujące akt notarialny. Ostatnia dana nie będzie jednak dotyczyła umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości mieszkaniowej na nabywcę, a dopiero umowy przenoszącej własność tej nieruchomości. Ma to przyczynić się do sprawniejszej weryfikacji przez UFG danych z rynku pierwotnego w celu uniknięcia powielania w Portalu DOM danych i informacji dotyczących tych samych transakcji wskutek pozyskiwania tych kategorii danych z różnych źródeł (od deweloperów oraz od notariuszy za pośrednictwem KAS).

Obecnie przekazywane do Ewidencji dane i informacje nie pozwalają na określenie realnych, rynkowych cen nieruchomości będących przedmiotem umów zawieranych z nabywcami. Dane i informacje o umowach, o których mowa w art. 2 ust. 1 ustawy deweloperskiej, w szczególności dane o cenie lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, są jednocześnie jednymi z kluczowych danych na etapie wypłaty środków z DFG na rzecz nabywców. Pozyskanie dodatkowych danych i informacji w tym zakresie przełoży się na bardziej efektywne szacowanie kosztów potencjalnych wypłat z DFG w przypadku odstąpienia przez nabywcę od umowy. Wpłynie również na usprawnienie, a co za tym idzie, na przyspieszenie procesu ewentualnej weryfikacji wniosków nabywców występujących o wypłatę środków z DFG w przypadku odstąpienia od umowy, co może przyczynić się do skrócenia okresu dokonywania przez DFG zwrotów środków na rzecz nabywców.

Zgodnie ze zmianą proponowaną w art. 51 ust. 1 informacje identyfikujące akt notarialny będą przekazywane przez banki i spółdzielcze kasy oszczędnościowo-kredytowe (ze względu na fakt, że podmioty te pozyskują te informacje w celu stwierdzenia, czy mogą wypłacić deweloperowi ostatnią transzę środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego), natomiast pozostałe dane – przez deweloperów na dotychczasowych zasadach obowiązujących przy realizacji obowiązku zgłoszenia do Ewidencji (art. 26 pkt 4).

Poszerzenie katalogu gromadzonych w Ewidencji danych i informacji o umowach skutkuje objęciem dewelopera sankcją wstrzymania wypłaty środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego również z tytułu nieprzekazania do Ewidencji nowych kategorii danych i informacji. Głównym celem funkcjonowania Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego jest ochrona środków wpłacanych przez nabywców na poczet zawartych umów, która realizowana jest poprzez gwarancję zwrotu środków nabywcy m.in. w przypadku odstąpienia przez niego od umowy. Cel ten realizowany jest w oparciu o Ewidencję, w której gromadzone

są dane i informacje przekazywane przez podmioty zasilające – instytucje finansowe i deweloperów. Funkcja rejestrowa zapewnia możliwość weryfikacji prawidłowości wykonywania obowiązków sprawozdawczych podmiotów zasilających wobec DFG. Objęcie poszerzonego zakresu danych i informacji o umowach, o których mowa w art. 2 ust. 1, wspomnianą sankcją zapewni kompletność i odpowiednią jakość danych i informacji przekazywanych do Ewidencji, co umożliwi realizację ustawowych celów DFG.

Uzupełnienie katalogu danych i informacji pozyskiwanych od podmiotów profesjonalnych obowiązanych do przekazywania danych do Ewidencji o dodatkowe kategorie danych oraz konieczność pozyskania na potrzeby Portalu DOM kompletnych danych w zarysowanym zakresie również o umowach wpisanych już do Ewidencji (oraz o związanych z przedmiotem tych umów umowach przenoszących własność nieruchomości mieszkaniowej na nabywcę) uzasadniają także potrzebę wprowadzenia przepisów dostosowujących (**art. 29**, **art. 30** i **art. 31**). Art. 29 i art. 30 obligują instytucje finansowe i deweloperów, którzy zgłosili już dane do Ewidencji, do przekazania dodatkowych danych w tym przedmiocie (tj. w zakresie umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 ustawy deweloperskiej, oraz aktu notarialnego zawierającego przeniesienie na nabywcę prawa własności nieruchomości, której dotyczy zgłoszona umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1). Sześciomiesięczny termin na realizację tego obowiązku, rozpoczynający bieg od dnia wejścia w życie tych dwóch przepisów dostosowujących, został podyktowany potrzebą zapewnienia adresatom norm odpowiedniego czasu na dokonanie uzupełnienia. Art. 31 wprowadza natomiast termin do przekazania z Ewidencji do Portalu DOM danych i informacji, w przypadku których obowiązek przekazania do Ewidencji istniał przed dniem wejścia w życie omawianego przepisu dostosowującego (tj. dla pierwszego przekazania zasobu z tej grupy danych i informacji do portalu). Mowa tu zatem zarówno o danych i informacjach zgromadzonych w Ewidencji przed dniem wejścia w życie omawianego przepisu dostosowującego, jak i o danych i informacjach, w odniesieniu do których zdarzenie skutkujące obowiązkiem przekazania do Ewidencji zaistniało przed dniem wejścia w życie omawianego przepisu, ale same dane i informacje nie zostały jeszcze przed dniem wejścia tego przepisu do Ewidencji przekazane. Termin ten jest jednocześnie wyjątkiem od ustawowego terminu przekazywania tych danych i informacji, wskazanego w dodawanym art. 56b ust. 1 pkt 1. Ma przyczynić się do zapewnienia jak największego stopnia kompletności zasobów przetwarzanych w Portalu DOM. Jednorazowe zasilenie portalu danymi gromadzonymi w Ewidencji prowadzonej przez UFG od 2021 r. pozwoli też na uruchomienie części funkcjonalności portalu, zanim

rozpocznie się okres obowiązkowego jego zasilania przez pozostałe obowiązane podmioty profesjonalne oraz Szefa KAS.

Taki sam katalog danych i informacji będzie pozyskiwany w zakresie drugiego źródła danych (art. 56a ust. 2 pkt 2). W tym przypadku, z uwagi na brak obowiązku przekazywania danych i informacji o umowach sprzedaży, o których mowa w art. 3 pkt 1 i art. 4 pkt 1, do Ewidencji, wspomniane kategorie danych i informacji będą przekazywane przez podmioty profesjonalne bezpośrednio do Portalu DOM. W przeciwieństwie do danych i informacji dotyczących umów objętych obowiązkiem zgłoszenia do Ewidencji, dotyczyć to będzie przy tym wyłącznie nowych transakcji, tj. transakcji dokonywanych po wejściu w życie znowelizowanych przepisów.

Podobny katalog kategorii danych i informacji przyjęto też w kontekście trzeciego źródła danych (art. 56a ust. 2 pkt 3). W tym przypadku jednak, z uwagi na brak możliwości pozyskania z aktów notarialnych danych dotyczących liczby kondygnacji budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny objęty umową, oraz terminu zakończenia robót budowlanych dotyczących budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny objęty umową, albo domu jednorodzinnego objętego umową, wykreślono te kategorie danych z katalogu. Nie wpłynie to jednak znacząco na wartość porównawczą dokonywanych zestawień statystycznych ze względu na ogromne zróżnicowanie zbywanych nieruchomości.

Ze względu na fakt, że ostatnie źródło danych funkcjonuje częściowo poza systemem umów regulowanych ustawą deweloperską i zakresem definicyjnym tej ustawy, konieczne było rozszerzenie na potrzeby tej kategorii definicji nabywcy (funkcjonującej obecnie w ustawie tylko w kontekście części rynku pierwotnego) na pozostałe osoby fizyczne, które nabywają mieszkania albo domy jednorodzinne na rynku pierwotnym oraz na osoby, które nabywają mieszkania albo domy jednorodzinne na rynku wtórnym (art. 56a ust. 3).

Wybór takiego zakresu danych i informacji pozyskiwanych na potrzeby Portalu DOM jest umotywowany celem jego uruchomienia i projektowanymi funkcjonalnościami. Zebrane dane mają umożliwić prezentację danych statystycznych w przekrojach terytorialnym, czasowym i rodzajowym, pozwalając osobom zainteresowanym nabyciem mieszkania lub domu zorientowanie się w cenach nieruchomości mieszkaniowych na wybranym terenie i w wybranym czasie, a w konsekwencji wybór najkorzystniejszej oferty z grona im dostępnych. Szczegółowe informacje, takie jak np. informacje pozwalające na ustalenie wieku nabywcy, będą natomiast dostępne wyłącznie ograniczonemu gronu podmiotów realizujących

zadania publiczne i tylko wówczas, jeżeli będą one niezbędne do realizacji zadań ustawowych tych podmiotów.

W celu zapewnienia wiarygodnej i aktualnej informacji o podstawowych transakcjach na rynku pierwotnym dane i informacje z Ewidencji będą przekazywane do Portalu DOM, z wyjątkiem pierwszego przekazania danych i informacji (art. 31), niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od dnia przekazania przez właściwe podmioty tych danych lub informacji do Ewidencji (art. 56b). Dane i informacje dotyczące umów sprzedaży mieszkań i domów jednorodzinnych na rynku pierwotnym będą przekazywane przez podmioty profesjonalne nieobjęte obowiązkiem zgłoszenia do Ewidencji także za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. W celu ograniczenia niedogodności dla uczestników systemu, przy ustalaniu terminu przekazywania tych danych i informacji również odniesiono się do rozwiązań funkcjonujących w kontekście zgłaszania danych do Ewidencji. Przyjęto, że podmiot profesjonalny przekazuje dane lub informacje niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy, której te dane lub informacje dotyczą. Zasady, sposób i termin przekazywania danych i informacji z rynku pierwotnego i wtórnego określi natomiast umowa zawarta między UFG a Szefem KAS.

W celu zapewnienia regularnego dostarczania przez podmioty profesjonalne do Portalu DOM danych i informacji o umowach sprzedaży na rynku pierwotnym oraz rzetelnej realizacji tego obowiązku niezbędne jest zaprojektowanie przepisów przewidujących sankcje za niewypełnianie obowiązków w tym przedmiocie również w odniesieniu do podmiotów profesjonalnych nieobjętych obowiązkiem zgłaszania danych i informacji do Ewidencji. Przepisy w tym zakresie zostały zaproponowane w art. 26 pkt 7–9 (art. 60a–60c, art. 61 i art. 63).

Oparcie jednego ze źródeł danych i informacji dla Portalu DOM na Ewidencji wymaga upoważnienia UFG do gromadzenia i przetwarzania danych i informacji zawartych w Ewidencji również w tym celu (art. 26 pkt 5). Dane i informacje pozyskiwane na potrzeby Portalu DOM UFG będzie natomiast przetwarzał w trzech celach (art. 56c ust. 1). Pierwszym z nich będzie udostępnianie tych danych i informacji ustawowo wskazanym podmiotom (art. 56d) dla realizacji ich ustawowych zadań. Katalog tych podmiotów został zaprojektowany w oparciu o wspomniane zadania oraz działania tych podmiotów w obszarze statystyki mieszkaniowej. Dane i informacje gromadzone w Portalu DOM będą im udostępniane w szczególności na potrzeby prowadzenia pogłębionych badań i analiz sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w celu adekwatnego do niej reagowania

na zjawiska i trendy ujawniające się w badanym obszarze. Dla usprawnienia współpracy w tym przedmiocie zaproponowano ponadto, by dane i informacje z Portalu DOM były udostępniane tym podmiotom również na podstawie jednorazowego uproszczonego wniosku pod warunkiem, że dany podmiot spełnia wymogi w zakresie bezpieczeństwa danych.

Drugim celem przetwarzania danych i informacji gromadzonych w Portalu DOM przez UFG będzie udostępnianie w Portalu DOM informacji o cenach transakcyjnych lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych (art. 56e). Jak wcześniej wspomniano, funkcją Portalu DOM jest upublicznianie odpowiednio zagregowanych informacji statystycznych na temat cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych ułatwiających podejmowanie decyzji zakupowych, uniemożliwiających jednak ustalenie szczegółowych danych w przedmiocie konkretnych transakcji. Z tego względu będą tu upubliczniane informacje o liczbie transakcji oraz cenach transakcyjnych objętych tymi transakcjami lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych w lokalizacji, okresie i przekroju rodzajowym wybranych łącznie przez użytkownika Portalu DOM. Dla zapewnienia właściwej ochrony interesów stron stosunków prawnych objętych danymi i informacjami przekazywanymi do Portalu DOM oraz ich danych, w tym dla wyeliminowania ryzyka ustalenia danych konkretnych nabywców i danych dotyczących konkretnych transakcji, zaproponowano mechanizm, zgodnie z którym wyniki oparte na wybranych przez użytkownika Portalu DOM parametrach będą mu prezentowane pod warunkiem, że liczba opartych na tych parametrach lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych i nabywców będzie wyższa niż trzy. Użytkownik Portalu DOM będzie mógł np. określić zakres czasowy oraz lokalizację transakcji. Dane zostaną zaprezentowane tylko, jeżeli spełniają ww. warunki. Przykładowo, jeżeli na danej ulicy zawarto w wybranych przekrojach czasowo-rodzajowych tylko 3 transakcje, dane nie będą udostępniane. Te same dane mogą być natomiast wykorzystane dla zobrazowania transakcji na wyższym poziomie terytorialnym (np. dzielnicy lub gminy). Ogranicza to ryzyko ujawnienia danych wrażliwych dla stron umów, w tym wyłącza ryzyko wystąpienia sytuacji, w której wskutek doboru parametrów przez użytkownika Portalu DOM zostanie wyszukany tylko jeden wynik.

Zakłada się, że dane będzie można sortować według wszystkich przekrojów rodzajowych danych i informacji gromadzonych w Portalu DOM, np. liczby pokoi, powierzchni użytkowych, rynku pierwotnego lub wtórnego, domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, umiejscowienia na danej kondygnacji itp.

Mając na względzie charakter Portalu DOM jako punktu dostępu do informacji statystycznych o cenach transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych w różnych przekrojach czasowych oraz cele działania Portalu DOM przesądzo jednocześnie, że dane i informacje gromadzone w Portalu DOM będą usuwane najpóźniej z dniem zakończenia działania Portalu DOM (art. 56c ust. 2).

Realizacja zadania utworzenia, utrzymania i rozwijania Portalu DOM wiąże się dla UFG z dodatkowymi kosztami finansowymi. Mając na względzie fakt, że Portal DOM ma służyć ochronie praw nabywców mieszkań, a jego budowa będzie dokonywana w szczególności w oparciu o struktury informacyjne prowadzonej przez UFG Ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, w art. 26 pkt 2 proponuje się uzupełnienie art. 48 ustawy deweloperskiej o wskazanie, że wspomniane wyżej koszty będą finansowane ze środków Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego. Tym samym nie przewiduje się kosztów w tym przedmiocie po stronie budżetu państwa.

W **art. 27** zawarto zmiany w ustawie z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2%. Biorąc pod uwagę, że wprowadzany projektem kredyt mieszkaniowy jest instrumentem opartym na podobnym mechanizmie co bezpieczny kredyty 2% i de facto go zastępującym, projektodawca zdecydował się na wykorzystanie działających już i uruchomionych dla tego kredytu narzędzi informatycznych, mechanizmów pozyskiwania danych raz instrumentu korygującego. Z jednej strony ułatwić ma to wdrażanie nowego instrumentu, a z drugiej zapewnić powinno sprawną obsługę wygaszanego bezpiecznego kredytu 2% i rodzinnego kredytu mieszkaniowego w latach następnych. Poszczególne zmiany dotyczą:

- w pkt 1 rozszerzono objęcie systemem ewidencji dopłat prowadzonym przez BGK monitorowanie wydatków związanych z dopłatami do rat kredytu mieszkaniowego. Projektodawca proponuje tym samym, aby uruchomiony dla bezpiecznego kredytu 2% system został dostosowany do obsługi nowych kredytów mieszkaniowych bez konieczności tworzenia dla nich nowego narzędzia.
- w pkt 2:
 - w lit. a proponuje się zmianę art. 9b ust. 4 zmienianej ustawy określającego sposób ustalania i obliczania wskaźnika średniej kwartalnej stopy procentowej ustalonej, przez BGK z uwzględnieniem danych z banków udzielających kredytu mieszkaniowego,

- w lit. b uzupełnia się przepisy dotyczące obliczania średniej ważonej stopy oprocentowania nowo udzielonych kredytów hipotecznych z okresowo stałą stopą procentową o odniesienie do kredytu mieszkaniowego,

Zmiany te korespondują z regulacją art. 11 projektu, w którym wprowadzono obowiązek przekazywania danych na potrzeby obliczania średniej kwartalnej stopy procentowej przez banki udzielające kredytów mieszkaniowych, oraz art. 8 ust. 4 w którym obliczany na podstawie zmienianych przepisów wskaźnik kwartalnej stopy procentowej wykorzystano w mechanizmie obliczania wysokości dopłat. Przesądzając o wykorzystaniu mechanizmu wskaźnika kwartalnej stopy procentowej do obliczania dopłat w kredycie mieszkaniowym projektodawca zamierza zapewnić sprawne wdrożenie nowego instrumentu (od początku jego działania będzie on mógł bazować na danych zebranych na potrzeby bezpiecznego kredytu 2%) oraz zapewnienie trwałego dopływu danych na potrzeby obsługi bezpiecznego kredytu 2% (ponieważ kredyt ten ma nie być już udzielany dane do obliczania wysokości dopłat zapewnią dane przekazywane przez banki udzielające kredytów mieszkaniowych).

- w pkt 3 wprowadza się datę graniczną dla udzielania bezpiecznych kredytów 2% oraz rodzinnych kredytów mieszkaniowych, które będą mogły zostać udzielone jedynie do czasu wejścia w życie niniejszej ustawy. Decyzja o wstrzymaniu udzielania rodzinnych kredytów mieszkaniowych skorelowana jest z ograniczeniem limitu wydatków budżetowych jaki w obowiązujących przepisach jest zabezpieczony na kolejne lata w związku z finansowaniem spłat rodzinnych (pkt 6), natomiast wygaszenie bezpiecznego kredytu 2% nastąpiło już faktycznie z dniem 2 stycznia 2024 r. wraz z osiągnięciem limitów przewidzianych na niego wydatków budżetu państwa.
- w pkt 4 wprowadza się zmiany w art. 11:
 - w lit. a uzupełnia się przepisy dotyczące udzielania gwarancji wkładu własnego przez BGK o odniesienie do nowego kredytu mieszkaniowego,
 - w lit. b wskazuje się, że koszty wynagrodzenia przysługujące BGK z tytułu obsługi Rządowego Funduszu Mieszkaniowego, zalicza się do kosztów realizacji zadań, pokrywanych ze środków tego Funduszu,

- w lit. c uzupełnia się ust. 3 pkt 2–4 dotyczące pochodzenia środków Rządowego Funduszu Mieszkaniowego o odniesienia do nowego kredytu mieszkaniowego,
- w lit. d uzupełnia się ust. 4 dotyczący umowy zawieranej pomiędzy Ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa a BGK, określającej finansowanie i obsługę Rządowego Funduszu Mieszkaniowego w zakresie nowego programu, w tym sposób obliczania średniej ważonej stopy oprocentowania kredytów hipotecznych z okresowo stałą stopą procentową o odniesienia do nowego kredytu mieszkaniowego,
- w lit. e wprowadza się zmiany w ust. 7 dotyczącym rocznego planu finansowego Rządowego Funduszu Mieszkaniowego o odniesienia do nowego kredytu mieszkaniowego;

Powyższe zmiany mają za zadanie dostosowanie obsługi Rządowego Funduszu Mieszkaniowego do nowych zadań związanych z wprowadzaniem kredytu mieszkaniowego.

- w pkt 5 wprowadza się zmianę mającą na celu dostosowanie brzmienia przepisów art. 16 zmienianej ustawy. Ponieważ dotychczasowe zadania wynikające ze zmienianej ustawy poszerza się o nowy komponent, konieczne jest doprecyzowanie przepisu art. 16 zmienianej ustawy w taki sposób, aby nie pozostawiało wątpliwości, że określone w niej limity odnoszą się również do zobowiązań gwarancyjnych związanych z działaniem wprowadzanego kredytu mieszkaniowego. Jednocześnie, w związku z zakończeniem działania instrumentu rodzinnych kredytów mieszkaniowych w przepisie dokonuje się korekty limitów wydatków związanych z gwarancjami i spłatami rodzinnymi, jakie miały być w jego ramach stosowane.
- w pkt 6 dokonuje się zmiany art. 17 ustawy zmienianej w taki sposób, aby przepis ten odnosił się również do gwarancji udzielanych w ramach wprowadzanego kredytu mieszkaniowego. Organem właściwym do monitorowania wykorzystania limitów wypłat jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

W art. 28 zawarto zmiany w ustawie z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 1114). Ich zakres obejmuje

zarówno korekty w sposobie funkcjonowania kont mieszkaniowych jak również zmiany wynikające z zastąpienia instrumentu bezpiecznego kredytu 2% oraz rodzinnego kredytu mieszkaniowego nowym instrumentem kredytów mieszkaniowych. Poszczególne zmiany dotyczą:

- w pkt 1 lit. a proponuje się zmianę, zgodnie z którą zamknięcie konta mieszkaniowego w związku z niedokonaniem na nie żadnej wpłaty nie będzie wyłączało możliwości jego ponownego otworzenia;
- w pkt 1 lit. b proponuje się zniesienie limitu wieku dla rozpoczęcia oszczędzania z wykorzystaniem kont mieszkaniowych. Instrument ten i tak cieszy się największą popularnością wśród osób młodych i projektodawca nie widzi uzasadnienia dla dalszego ograniczania jego dostępności w oparciu o kryterium wieku;
- w pkt 2 obniża się wysokość minimalnej miesięcznej wpłaty na konto mieszkaniowe z 500 do 300 zł. Celem projektodawcy jest zapewnienie większej dostępności instrumentu dla osób o niższych dochodach, dla których przyjęcie obowiązku comiesięcznych wpłat samo w sobie stanowi wyzwanie finansowe. Możliwość dokonywania niższych wpłat uelastyczni też działanie instrumentu dla wszystkich oszczędzających pozwalając im bardziej dostosować swoje wpłaty do aktualnych wydatków z budżetu domowego;
- w pkt 3 koryguje się dotychczasowe postanowienie ustawy, zgodnie z którym zbyt wysoka wpłata na konto skutkowałaby zakończeniem procesu oszczędzania. Celem ustawodawcy było od początku, aby w takich przypadkach oszczędzanie mogło być kontynuowane, a zwrotowi na rachunek oszczędzającego podlegała jedynie kwota nadpłaty. Wprowadzana korekta odesłania przywraca zatem brzmienie zgodne z tą intencją;
- w pkt 4–6 wprowadza się zmiany umożliwiające skorzystania z premii mieszkaniowej także w przypadku remontu lub przebudowy domu jednorodzinnego albo lokalu mieszkalnego uzyskanego w drodze dziedziczenia lub darowizny. Jest to uzupełnienie katalogu wydatków w związku z którymi możliwe będzie skorzystanie z pełnej opcji korzyści oferowanych przez konto mieszkaniowe. Przewiduje się, że premia będzie uruchamiana proporcjonalnie do szacowanych kosztów remontu lub przebudowy oraz kwoty zgromadzonego przez oszczędzającego kapitału, który zdecyduje się on wykorzystać na ten cel. Projektodawca proponuje aby w takim przypadku do

polecenia wypłaty premii mieszkaniowej oszczędzający dołączał kosztorys planowanego przedsięwzięcia;

- w pkt 7 dokonuje się zmiany limitów przewidzianych dla środków budżetu państwa przeznaczonych na zasilenie Rządowego Funduszu Mieszkaniowego do realizacji zadań wynikających ze zobowiązań dopłatowych do bezpiecznego kredytu 2%. Proponuje się też aby limitem tym objęte zostały wydatki ponoszone w związku z nowowprowadzonym kredytem mieszkaniowym. Takie podejście ułatwi w przyszłości zarządzanie wydatkami funduszu w związku z oboma instrumentami. W zmienianych przepisach proponuje się także aby do wydatków ponoszonych w związku z kredytem mieszkaniowym zastosowany był ten sam mechanizm monitorujący i korygujący co w bezpiecznym kredycie 2%. Jest to spójne z opisanym wyżej rozwiązaniem polegającym na stosowaniu istniejącego systemu ewidencji dopłat do nowego instrumentu oraz oparciem go na wskaźniku kwartalnej stopy procentowej.

Rozdział 7 zawiera omówione już przepisy dostosowujące (**art. 30–32**) dotyczące Portalu DOM oraz przepis epizodyczny dotyczący limitowania liczby kredytobiorców kredytu mieszkaniowego w pierwszym roku działania tego instrumentu (**art. 29**). Co do zasady projekt ustawy przewiduje bowiem, że w każdym kwartale akcja kredytowa będzie zatrzymywana po osiągnięciu 15 tys. wniosków. W związku ze specyfiką pierwszych miesięcy działania nowego instrumentu proponuje się aby w roku 2024 liczbę tę określić łącznie dla całego roku, na poziomie 35 tys. wniosków.

Planuje się, że ustawa wejdzie w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia (**art. 33**), z wyjątkiem zmian dotyczących obowiązku banków dotyczących stworzenia oferty w zakresie kredytów mieszkaniowych udzielanych jako kredyty konsumenckie, na co ustawodawca proponuje pozostawić czas do 1 stycznia 2025 r. oraz przepisów dotyczących dostosowania obsługi i finansowania Rządowego Funduszu Mieszkaniowego do nowych zadań, do czego projektodawca proponuje przystąpić już z pierwszym dniem po ogłoszeniu ustawy.

Proponuje się również, by nowelizacja ustawy deweloperskiej dotycząca Portalu Danych o Obrocie Mieszkań oraz towarzyszący jej art. 31, co do zasady, weszły w życie po upływie 20 miesięcy od dnia ogłoszenia, co pozwoli adresatom norm odpowiednio przygotować się na zmiany. Pierwszym wyjątkiem w ramach tej grupy przepisów są przepisy dotyczące utworzenia Portalu Danych o Obrocie Mieszkań i finansowania (art. 1 pkt 9, art. 48 ust. 10 i art. 56a ust. 1 ustawy zmienianej w art. 26) oraz zmiany w niektórych ustawach

towarzyszących (art. 22 i art. 24 ustawy zmieniającej). Proponuje się, by weszły one w życie w dniu następującym po dniu ogłoszenia, co pozwoli UFG niezwłocznie przystąpić do prac związanych z postawieniem infrastruktury niezbędnej do uruchomienia Portalu DOM. Drugim wyjątkiem w tej grupie przepisów są przepisy dotyczące zgłaszania danych (art. 25 ustawy zmieniającej oraz art. 50 ust. 2 pkt 5 i art. 51 ust. 1 ustawy zmienianej w art. 26) oraz przepisy dostosowujące dla instytucji finansowych i deweloperów (art. 30 i art. 31 ustawy zmieniającej), które wejdą w życie po upływie 12 miesięcy od dnia ogłoszenia. Pozwoli to na przygotowanie baz danych źródłowych od podmiotów profesjonalnych i notariuszy do zasilania danymi Portalu DOM. Pozwoli też na dostosowanie się interesariuszy Portalu DOM, w tym notariuszy, którzy będą przekazywać do KAS dane w nowym formacie.

Biorąc pod uwagę spójność instrumentów wsparcia mających na celu poprawę dostępności kredytów mieszkaniowych przy obecnych uwarunkowaniach na rynku mieszkaniowym, nowy instrument stanowi alternatywne rozwiązanie przy zachowaniu możliwości udzielenia przez BGK gwarancji spłaty części kredytu (gwarancja wkładu własnego), a także rozszerzenie o kredyt konsumencki, zaciągnięty na sfinansowanie partycypacji lokatora w kosztach budowy lokalu mieszkalnego w ramach SIM/TBS albo wkład mieszkaniowy w spółdzielni mieszkaniowej. Szczegółowe informacje w tym zakresie przedstawiono w pierwszej części uzasadnienia.

Mając na względzie charakter proponowanej regulacji w zakresie Portalu DOM, służącej stworzeniu podstawy prawnej do uruchomienia i działania portalu prezentującego dane statystyczne o cenach transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych, nie jest możliwe podjęcie alternatywnych w stosunku do proponowanego środków umożliwiających osiągnięcie zamierzonego celu.

Projektowana ustawa będzie wpływać na działalność przedsiębiorców, w tym mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców. Wyniki oceny przewidywanych skutków społeczno-gospodarczych dla przedsiębiorców, w tym oceny wpływu na mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców, zostały przedstawione w ocenie skutków regulacji.

Projekt ustawy nie jest sprzeczny 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.

Projekt ustawy nie zawiera norm technicznych w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039, z późn. zm.). W związku z powyższym nie podlega notyfikacji zgodnie z trybem przewidzianym w tych przepisach.

Projekt ustawy nie zawiera wymogów nakładanych na usługodawców podlegających notyfikacji, o której mowa w art. 15 ust. 7 i art. 39 ust. 5 dyrektywy 2006/123/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 12 grudnia 2006 r. dotyczącej usług na rynku wewnętrznym (Dz. Urz. UE L 376 z 27.12.2006, str. 36).

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingskiej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) 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 zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji.

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