

Ustawa z dnia 1 października 2021 r. o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym

Program „Mieszkanie bez wkładu własnego”

credipass 

Podstawowe pojęcia

- **gwarantowany kredyt mieszkaniowy** – kredyt zabezpieczony hipoteką, w tym kredyt, którego umowa przewiduje zabezpieczenie hipoteką po zakończeniu budowy domu jednorodzinnego, oraz: objęty gwarancją albo spłacony w części objętej gwarancją
- **dom jednorodzinny** – położony na terytorium Polski budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, w którym **wydzielono wyłącznie jeden lokal mieszkalny**
- **budowa** – budowa w rozumieniu art. 3 pkt 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane **z wyłączeniem odbudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektu budowlanego, w wyniku których nie dochodzi do wyodrębnienia własności nowego lokalu mieszkalnego**
- **lokal mieszkalny** – położony na terytorium Polski samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 zdanie pierwsze ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, znajdujący się w budynku, w skład którego wchodzi co najmniej dwa lokale mieszkalne
- **spółdzielcze prawo** – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego oraz ekspektatywę własności, o której mowa w art. 19 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych

Podstawowe pojęcia

- **osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego** – osoba lub osoby prowadzące gospodarstwo domowe oraz dzieci pozostające pod władzą rodzicielską albo opieką prawną **co najmniej jednej z tych osób i stale z nią zamieszkujące**
- **gospodarstwo domowe** – prowadzone samodzielnie przez pełnoletnią osobę fizyczną albo wspólnie przez małżonków lub rodziców **co najmniej jednego wspólnego dziecka pozostającego pod ich władzą rodzicielską albo opieką prawną**
- **dziecko** – dziecko osoby prowadzącej gospodarstwo domowe albo przez nią przysposobione, będące osobą małoletnią w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny lub osobą niepełnosprawną, której niepełnosprawność jest potwierdzona orzeczeniem
- **wkład własny kredytobiorcy** – środki własne kredytobiorcy przeznaczane na pokrycie części wydatków pokrywanych w pozostałej części gwarantowanym kredytem mieszkaniowym, **w tym należącą do kredytobiorcy i nieobciążoną kredytem nieruchomości gruntowa**, w przypadku gdy gwarantowanego kredytu mieszkaniowego udzielono w celu pokrycia wydatków ponoszonych w związku z budową domu jednorodzinnego na tej nieruchomości

Do kogo skierowany jest program?

Program kierowany jest do osób, które posiadają zarobki umożliwiające spłatę kredytu na mieszkanie, ale jednocześnie nie mają środków na wymagany wkład własny.

Do dnia 31 grudnia 2030 r. będzie możliwość zaciągnięcia gwarantowanego kredytu mieszkaniowego.

Brak limitu wieku i powierzchni nabywanej/budowanej nieruchomości.

Komu może zostać udzielony gwarantowany kredyt mieszkaniowy?

Gwarantowany kredyt mieszkaniowy może zostać udzielony kredytobiorcy prowadzącemu gospodarstwo domowe:

- na terytorium Polski (**nie musi** posiadać polskiego obywatelstwa) albo
- poza terytorium Polski, jeżeli:
 - posiada obywatelstwo polskie albo
 - nie posiada obywatelstwa polskiego i prowadzi gospodarstwo domowe wspólnie z osobą posiadającą takie obywatelstwo, a gwarantowany kredyt mieszkaniowy jest mu udzielany wspólnie z tą osobą.

Cel kredytowania

Gwarantowany kredyt mieszkaniowy można uzyskać na:

- Budowę domu jednorodzinnego (w tym jego wykończenia oraz nabycia prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części w związku z budową)
- Zakup domu od dewelopera (w tym jego wykończenia)
- Zakup domu na rynku wtórnym
- Zakup mieszkania od dewelopera (w tym jego wykończenia)
- Zakup mieszkania na rynku wtórnym
- Zakup mieszkania od spółdzielni mieszkaniowej poprzez wniesienie wkładu budowlanego

Wykluczenia

Osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy **nie mogą posiadać** prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego oraz w okresie **pięciu lat** poprzedzających złożenie wniosku o udzielenie tego kredytu **nie dokonali zbycia takiego prawa w drodze darowizny** na rzecz osoby zaliczanej do I albo II grupy podatkowej; **nie może im przysługiwać spółdzielcze prawo** do lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego.

Osobom wchodzącym w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy **nie może być udzielony inny gwarantowany kredyt mieszkaniowy.**

Wyjątkiem są rodziny z dwójką lub większą liczbą dzieci. W takim przypadku mogą posiadać łącznie prawo własności albo spółdzielcze prawo dotyczące nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, którego powierzchnia użytkowa nie przekracza:

- 50 metrów kwadratowych, gdy w gospodarstwie jest 2 dzieci
- 75 metrów kwadratowych, gdy w gospodarstwie jest 3 dzieci
- 90 metrów kwadratowych, gdy w gospodarstwie jest 4 dzieci
- dla rodzin posiadających **pięcioro lub więcej dzieci** nie ma limitu metrażowego

Gwarancja wkładu

Parametry gwarancji:

- **Zakres gwarancji** - nie mniej niż 10% i nie więcej niż 20% wydatków, na pokrycie których udzielany jest kredyt
- **Maksymalna kwota gwarancji** - 100.000 PLN
- **Okres spłaty kredytu** - min. 15 lat
- **Waluta kredytu** - PLN
- **Prowizja (jednorazowa)** - 1% kwoty gwarancji (maksymalnie 1000 PLN) dla BGK

Gwarancja jest udzielana **za pośrednictwem banków kredytujących**, które podpisały umowy z BGK. Oznacza to, że zabezpieczenie kredytu gwarancją odbywa się wraz z podpisaniem umowy kredytu mieszkaniowego.

Łączna wysokość objętej gwarancją części gwarantowanego kredytu mieszkaniowego oraz wkładu własnego kredytobiorcy nie może przekroczyć kwoty stanowiącej **20% wydatków**, na pokrycie których udzielany jest kredyt.

Etapy udzielenia gwarancji

- **Kredytobiorca:** w banku kredytującym składa (wraz z wnioskiem o kredyt) formularz wniosku o udzielenie gwarancji i załącznik „Warunki uzyskania w Banku Gospodarstwa Krajowego gwarancji spłaty kredytu w ramach portfelowej linii gwarancyjnej Ekologicznego Funduszu Poręczeń i Gwarancji”. Formularz wniosku wraz z załącznikiem do pobrania tutaj:

<https://www.bgk.pl/osoby-prywatne/zabezpieczenie-kredytu/gwarancja-wkladu-wlasnego/#c24047>

- **Bank kredytujący:** ocenia wnioski o kredyt razem z wnioskiem o gwarancję i podejmuje decyzję kredytową. Po podjęciu decyzji o przyznaniu kredytu, bank kredytujący sporządza umowę, której warunki muszą uwzględniać przyjęcie zabezpieczenia w formie gwarancji BGK i możliwość skorzystania ze spłaty rodzinnej.
- **Kredytobiorca:** zawiera z bankiem kredytującym umowę o kredyt z zabezpieczeniem gwarancją BGK.

Formularze

WNIOSEK O UDZIELENIE PRZEZ BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO GWARANCJI SPŁATY KREDYTU w ramach portfelowej linii gwarancyjnej Rządowego Funduszu Mieszkaniowego (wniosek kierowany do Banku Gospodarstwa Krajowego za pośrednictwem Banku Kredytującego)

I. INFORMACJA O WNIOSKODAWCY

1. Imię i nazwisko Wnioskodawcy:		
2. Adres zamieszkania:	3. Kod pocztowy: □□-□□□□	4. Województwo: (pole nieobligatoryjne)
5. Telefon stacjonarny:	6. Telefon komórkowy:	7. Adres e-mail:
8. PESEL ¹ :	9. Rodzaj i numer dokumentu tożsamości rodzaj dokumentu tożsamości: _____ seria i numer dokumentu tożsamości: _____	
10. Imię i nazwisko Wnioskodawcy:		
11. Adres zamieszkania:	12. Kod pocztowy: □□-□□□□	13. Województwo: (pole nieobligatoryjne)
14. Telefon stacjonarny:	15. Telefon komórkowy:	16. Adres e-mail:
17. PESEL ¹ :	18. Rodzaj i numer dokumentu tożsamości rodzaj dokumentu tożsamości: _____ seria i numer dokumentu tożsamości: _____	

zwany/zwana/zwani dalej „Wnioskodawcą”

II. PRZEDMIOT I WYSOKOŚĆ GWARANCJI:

- Wnioskuję o gwarancję spłaty kredytu w ramach portfelowej linii gwarancyjnej Rządowego Funduszu Mieszkaniowego, jako zabezpieczenie spłaty kredytu udzielonego przez

....., zwany dalej „Bankiem Kredytującym”
(nazwa i adres Banku Kredytującego)

- w kwocie, na okres, z przeznaczeniem na pokrycie całości albo części wydatków, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 1 października 2021 r. o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym, zwanej dalej „ustawą o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym”.
- Oświadczam, że kwota wydatków, w celu pokrycia których udzielany jest kredyt, o którym mowa w pkt 1, wynosi zł, a kwota wnoszonego wkładu własnego wynosi zł.
- Wnioskuję o gwarancję na okres równy okresowi kredytu, o którym mowa w pkt 1, wydłużonemu o 3 miesiące, w wysokości stanowiącej % kwoty wydatków, w celu pokrycia których udzielany jest kredyt, tj. w kwocie zł, z zastrzeżeniem wygaśnięcia gwarancji, o którym mowa w art. 6 ust. 7 ustawy.

ZLECENIE SPŁATY RODZINNEJ kredytu, który został objęty gwarancją w ramach portfelowej linii gwarancyjnej Rządowego Funduszu Mieszkaniowego (zlecenie kierowane do BGK za pośrednictwem Banku Kredytującego)

I. INFORMACJA O KREDYTOBIORCY

1. Imię i nazwisko Kredytobiorcy:	2. PESEL Kredytobiorcy ¹ :
3. Imię i nazwisko Kredytobiorcy:	4. PESEL Kredytobiorcy ¹ :
5. Imię i nazwisko dziecka, w związku z którym nastąpiło powiększenie gospodarstwa domowego:	6. PESEL ¹ dziecka, w związku z którym nastąpiło powiększenie gospodarstwa domowego:
7. Numer umowy kredytu:	

zwany/zwana/zwani dalej „Kredytobiorcą”

II. OŚWIADCZENIA KREDYTOBIORCY

- Na podstawie art. 8 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 1 października 2021 r. o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym, zwanej dalej „ustawą o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym”, oświadczam, że nastąpiło powiększenie prowadzonego przeze mnie gospodarstwa domowego:
☐ o drugie dziecko²,
☐ o trzecie lub kolejne dziecko²
oraz że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.
- Na podstawie art. 8 ust. 2 pkt 1 ustawy o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym oświadczam, że prowadzę gospodarstwo domowe na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.
- Na podstawie art. 8 ust. 2 pkt 3 ustawy o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym oświadczam, że spełnione są warunki, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 1 i 2 tej ustawy oraz że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.
- Oświadczam, że zostałem poinformowany o obowiązku informacyjnym wynikającym z art. 8 ust. 3 ustawy o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym.

Wygaśnięcie gwarancji

Spłaty części kapitałowej gwarantowanego kredytu mieszkaniowego zalicza się w pierwszej kolejności na poczet spłaty części tego kredytu objętej gwarancją. Spłaty pomniejszają wysokość części objętej gwarancją. **Z dniem spłaty części kapitałowej gwarantowanego kredytu mieszkaniowego w wysokości objętej gwarancją, gwarancja wygasa.**

Do czasu wygaśnięcia gwarancji, nieruchomość finansowana gwarantowanym kredytem mieszkaniowym **nie może być wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej.**

Splata rodzinna

Wysokość spłaty rodzinnej:

- 20.000 zł – w przypadku powiększenia gospodarstwa domowego o drugie dziecko
- 60.000 zł – w przypadku powiększenia gospodarstwa domowego o trzecie, lub kolejne dziecko

Splata rodzinna to wypłata środków dokonywana przez BGK w związku z powiększeniem gospodarstwa domowego o drugie lub kolejne dziecko. Przeznaczona jest na spłatę części kredytu objętego gwarancją wkładu własnego.

Wypłata jest dokonywana na podstawie zlecenia złożonego przez kredytobiorcę w banku kredytującym nie później niż rok, licząc od dnia powiększenia gospodarstwa domowego o kolejne dziecko.

Spłata rodzinna

Warunki skorzystania:

- osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy **nie posiadają** prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego innego niż nabyty albo wybudowany z wykorzystaniem środków z gwarantowanego kredytu mieszkaniowego (uwaga jeśli zastosowano wyjątek ze względu na ilość posiadanych dzieci);
- osobom wchodzącym w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy nie przysługuje spółdzielcze prawo dotyczące lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego (uwaga jeśli zastosowano wyjątek ze względu na ilość posiadanych dzieci);
- powiększenie gospodarstwa domowego kredytobiorcy o drugie albo kolejne dziecko nastąpiło w okresie spłaty gwarantowanego kredytu mieszkaniowego;
- kredytobiorca prowadzi gospodarstwo domowe na terytorium Polski;
- umowa gwarantowanego kredytu mieszkaniowego **nie została wypowiedziana**.

Procedura dokonania spłaty rodzinnej

- **Kredytobiorca:** składa w banku kredytującym zlecenie dokonania spłaty rodzinnej (na formularzu określonym przez BGK), do którego dołącza:
 - oświadczenie o powiększeniu gospodarstwa domowego i prowadzeniu go na terytorium Polski;
 - odpis aktu urodzenia albo dokumentu potwierdzającego przysposobienie dziecka, w związku z którym nastąpiło powiększenie gospodarstwa domowego.**Zlecenie powinno być złożone w ciągu roku od dnia powiększenia gospodarstwa domowego.**
- **Bank kredytujący:** przyjmuje od kredytobiorcy uzupełniony formularz zlecenia spłaty rodzinnej odrębnie dla każdego dziecka. W przypadku gdy kredytobiorcą jest więcej niż jedna osoba fizyczna, bank kredytujący przyjmuje jeden formularz zlecenia spłaty rodzinnej podpisany przez wszystkie te osoby.
- **Bank kredytujący:** raz na kwartał przekazuje do BGK zlecenia od kredytobiorców (do ostatniego dnia miesiąca następującego po kwartale) wraz z informacją o łącznej liczbie i kwocie zleceń spłat rodzinnych.
- **BGK:** w ciągu 30 dni przekazuje do banku kredytującego środki z tytułu spłaty rodzinnej, a bank kredytujący zalicza otrzymane środki na poczet spłaty kapitału kredytu według stanu na dzień dokonania spłaty rodzinnej.

W przypadku gdy w danym roku łączna wysokość wypłat z tytułu gwarancji oraz łączna kwota spłat rodzinnych **przekroczy sumę środków** dostępnych w Rządowym Funduszu Mieszkaniowym i środków przewidzianych w ustawie budżetowej na ten rok, spłaty rodzinne dokonywane są w roku następnym, w terminie do 31 stycznia.

Zwrot spłaty rodzinnej

W okresie 5 lat od dnia dokonania spłaty rodzinnej kredytobiorca:

- **dokonał zbycia** prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego nabytego albo wybudowanego z wykorzystaniem środków z gwarantowanego kredytu mieszkaniowego, z wyłączeniem rozszerzenia wspólności ustawowej na podstawie art. 47 § 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy,
- **wynajął** lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny, o którym mowa wyżej, lub jego część innej osobie lub użyczył ten lokal albo dom innej osobie,
- **dokonał zmiany sposobu użytkowania** lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, o którym mowa wyżej, lub jego części w sposób uniemożliwiający zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych

Część spłaty rodzinnej dokonanej na rzecz kredytobiorcy podlega zwrotowi do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego w kwocie odpowiadającej iloczynowi kwoty dokonanej na rzecz tego kredytobiorcy spłaty rodzinnej oraz wskaźnika równego ilorazowi liczby pełnych miesięcy pozostających do zakończenia okresu 5 lat i liczby 60. Kwotę zwrotu ustala się na dzień wystąpienia zdarzenia.

Limity cen

Cena lokalu mieszkalnego albo wkład budowlany w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, nie przekracza kwoty stanowiącej iloczyn średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych oraz:

- **rynek pierwotny** - współczynnika 1,3 – w przypadku gdy kredytobiorca jest pierwszym nabywcą lokalu mieszkalnego albo
- **rynek wtórny** - współczynnika 1,2 – w przypadku gdy kredytobiorca nie jest pierwszym nabywcą lokalu mieszkalnego lub nie nabywa go od podmiotu, który ten lokal wybudował w ramach prowadzonej działalności gospodarczej

Limity cen

Miasto	Rynek wtórny		Rynek pierwotny	
	Szacunkowy limit ceny m kw.	Udział ofert spełniających kryteria cenowe	Szacunkowy limit ceny m kw.	Udział ofert spełniających kryteria cenowe
Warszawa	9 242 zł	4%	10 013 zł	19%
Rzeszów	6 607 zł	10%	7 158 zł	45%
Szczecin	5 488 zł	8%	5 945 zł	2%
Gorzów Wielkopolski	6 340 zł	54%	6 868 zł	44%
Zielona Góra	6 340 zł	26%	6 868 zł	39%
Wrocław	8 001 zł	9%	8 668 zł	14%
Poznań	8 231 zł	26%	8 917 zł	39%
Katowice	6 732 zł	34%	7 293 zł	12%
Łódź	5 865 zł	13%	6 354 zł	5%
Bydgoszcz	6 939 zł	41%	7 517 zł	39%
Toruń	6 883 zł	27%	7 456 zł	13%
Kraków	8 181 zł	4%	8 863 zł	7%
Kielce	6 067 zł	12%	6 572 zł	5%
Białystok	6 628 zł	12%	7 180 zł	16%
Lublin	6 390 zł	6%	6 923 zł	8%
Gdańsk	8 746 zł	9%	9 475 zł	47%

Lista banków, które podpisały umowy z BGK umożliwiające zabezpieczanie kredytów gwarancją*:

- Bank Pekao S.A.

Termin udostępnienia kredytu z gwarancją zależy od decyzji banku kredytującego, który podpisał umowę z BGK

*stan na dzień 30.05.2022 r. wg danych ze strony <https://www.bgk.pl/programy-i-fundusze/program-mieszkanie-bez-wkladu-wlasnego/#c23068>

Podstawa prawna

Ustawa z dnia 1 października 2021 r. o gwarantowanym kredycie
mieszkaniowym

<https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20210002133/O/D20212133.pdf>

Planowane zmiany

- Podniesienie limitu ceny 1 mkw. dla nieruchomości dostępnych w programie o 0,1 wartości wskaźnika odtworzeniowego lokalu (z 1,2 na 1,3 dla rynku wtórnego i z 1,3 na 1,4 dla rynku pierwotnego).
- Usunięcie zapisu o minimalnej kwocie gwarancji (obecnie 10% wartości nieruchomości).
- Zwiększenie poziomu maksymalnego wkładu własnego.

Proponowane zmiany powinny wejść w życie najpóźniej do stycznia 2023 r.

A group of people in business attire are gathered around a wooden table, interacting with large wooden gears. The scene is dimly lit, with a dark overlay across the image. The text 'Dziękuję za uwagę' is centered in white.

Dziękuję za uwagę

credipass 
