

ROZPORZĄDZENIE

RADY MINISTRÓW

z dnia

**zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego
w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu
popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących
lokali powstałych przy udziale tego finansowania**

Na podstawie art. 15b ust. 5 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2025 r. poz. 1273) zarządza się, co następuje:

§ 1. W rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tego finansowania (Dz. U. z 2021 r. poz. 766 oraz z 2024 r. poz. 1732) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 2:

a) pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) ustawa – ustawę z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa;”;

b) skreśla się pkt 6,

c) pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) finansowe wsparcie – finansowe wsparcie, o którym mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304 oraz z 2025 r. poz. 680 i 1077).”;

2) w § 3 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Kredyt może dotyczyć wyłącznie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, które zostało rozpoczęte nie wcześniej niż w dniu 1 lipca 2015 r. oraz nie później niż w okresie 3 lat od złożenia wniosku, o którym mowa w § 4 ust. 1, a niezakończone w chwili złożenia wniosku, w tym również przedsięwzięcia

inwestycyjno-budowlanego, które zostało zakończone po złożeniu wniosku, o którym mowa w § 4 ust. 1, i przed rozpatrzeniem tego wniosku przez Bank lub przed zawarciem umowy kredytu.”;

3) w § 4:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Wniosek o udzielenie finansowania zwrotnego, zwany dalej „wnioskiem” oraz dołączane do wniosku dokumenty, o których mowa w ust. 3 i 4, są składane w Banku za pomocą środków komunikacji elektronicznej w sposób określony przez Bank.”,

b) w ust. 2a po wyrazach „2025 r.” dodaje się wyrazy „i w 2026 r.”,

c) ust. 3–5 otrzymują brzmienie:

„3. Do wniosku dołącza się na etapie jego złożenia:

- 1) prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenie budowy lub innych robót budowlanych, dokonane właściwemu organowi, wobec którego nie został wniesiony sprzeciw – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418, 1080, 1535 i 1673);
- 2) umowę, o której mowa w art. 15a ust. 3 ustawy (dotyczy kredytobiorcy będącego społeczną inicjatywą mieszkaniową lub towarzystwem budownictwa społecznego, w której/którym gmina lub gminy dysponują ponad odpowiednio ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu, oraz kredytobiorcy będącego spółką gminną w rozumieniu ustawy);
- 3) odpis księgi wieczystej finansowanej nieruchomości, a w przypadku braku ujawnienia kredytobiorcy jako właściciela lub użytkownika wieczystego – inny dokument potwierdzający jego tytuł prawny do nieruchomości;
- 4) wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub wyciąg z programu w zakresie rewitalizacji – w przypadku przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych realizowanych na obszarze objętym tym planem lub programem;
- 5) strony dziennika budowy potwierdzające rozpoczęcie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego lub oświadczenie, że przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane zostanie rozpoczęte nie później niż w terminie, o którym mowa w § 3 ust. 1;
- 6) dokumenty niezbędne do przeprowadzenia oceny wiarygodności kredytowej kredytobiorcy, o których mowa w § 5 ust. 2.

4. W przypadku, o którym mowa w § 7 ust. 1, Bank wzywa kredytobiorcę do dołączenia do wniosku, w terminie określonym w wezwaniu, dodatkowych dokumentów niezbędnych do podjęcia decyzji kredytowej, w tym:

- 1) propozycji dodatkowego zabezpieczenia spłaty kredytu (dotyczy kredytobiorców nieposiadających zdolności kredytowej lub nowo utworzonych), przy czym obligatoryjne zabezpieczenia stanowią hipoteka na finansowanej nieruchomości, przelew wierzytelności z tytułu należnych czynszów z finansowanej nieruchomości, przelew wierzytelności z umów ubezpieczenia finansowanej nieruchomości oraz nieodwołalne pełnomocnictwo lub upoważnienie do dysponowania rachunkami bankowymi przeznaczonymi do obsługi realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego w okresie jego finansowania i spłaty kredytu;
- 2) dokumentów potwierdzających wysokość kosztów realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego;
- 3) biznesplanu przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego;
- 4) informacji na temat planowanej wysokości i struktury czynszów lub innych opłat za używanie lokalu mieszkalnego, najem garaży, miejsc postojowych i innych przychodów kredytobiorcy, zapewniających pełne pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynku oraz terminową obsługę zobowiązań wobec Banku związanych z zaciągnięciem kredytu;
- 5) zaświadczenia właściwego naczelnika urzędu skarbowego oraz właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o niezaleganiu przez kredytobiorcę z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne, a w przypadku gdy kredytobiorca uzyskał decyzję o umorzeniu, odroczeniu płatności, rozłożeniu na raty zaległych płatności albo wstrzymaniu w całości wykonania decyzji naczelnika urzędu skarbowego – odpowiedniej decyzji naczelnika urzędu skarbowego;
- 6) zaświadczeń lub opinii banków o współpracy z kredytobiorcą, dotyczących w szczególności obrotów na rachunkach bankowych, zaciągniętych zobowiązań, terminowości obsługi zaciągniętych zobowiązań oraz zajęć egzekucyjnych;
- 7) dokumentów potwierdzających sytuację ekonomiczno-finansową kredytobiorcy;
- 8) dokumentacji projektowej wykonanej zgodnie z art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz z przepisami wykonawczymi wydanymi na podstawie art. 34

ust. 6 pkt 1 tej ustawy, w tym projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu zagospodarowania działki lub terenu z wyraźnie zaznaczonymi granicami nieruchomości, na której jest budowany budynek będący przedmiotem przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, przyłączami technicznymi oraz obiektami i urządzeniami związanymi z budynkiem, a w przypadku gdy planowany lub realizowany zakres robót budowlanych nie przewiduje pozwolenia na budowę – dokumentacji wynikającej z przepisów art. 30 ust. 2–4c ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;

- 9) operatu szacunkowego finansowanej nieruchomości, sporządzonego w celu zabezpieczenia wierzytelności Banku na zasadach ustalonych w przepisach dotyczących gospodarki nieruchomościami nie wcześniej niż na 6 miesięcy przed datą złożenia tego operatu w Banku;
- 10) wypisu i wyrys z ewidencji gruntów i budynków, sporządzonego nie wcześniej niż na 3 miesiące przed datą złożenia tego wypisu i wyrys w Banku;
- 11) prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenia budowy lub innych robót budowlanych, dokonanej właściwemu organowi, wobec którego nie został wniesiony sprzeciw – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, o ile dokument taki nie został złożony wcześniej.

5. Za datę złożenia wniosku oraz dokumentów dołączanych do wniosku, o których mowa w ust. 3, uznaje się datę skutecznego wysłania wniosku wraz z dokumentami dołączonymi do wniosku na przeznaczony do tego adres poczty elektronicznej Banku podany na stronie internetowej Banku.”;

d) skreśla się ust. 6;

e) ust. 10 otrzymuje brzmienie:

„10. Bank pozostawia bez rozpatrzenia wnioski złożone z naruszeniem terminu określonego w ust. 2 oraz nieuzupełnione w terminie określonym w ust. 8, o czym informuje kredytobiorcę”.

4) w § 5 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Oceny wiarygodności kredytowej, o której mowa w ust. 1, Bank dokonuje na podstawie danych podanych przez kredytobiorcę we wniosku oraz następujących dokumentów:

- 1) bilansu i rachunku zysków i strat za ostatnie dwa lata obrotowe – w przypadku wniosków składanych w wiosennej edycji lub za ostatni rok obrotowy i za I półrocze

- roku, w którym składany jest wniosek – w przypadku wniosków składanych w jesiennej edycji,
- 2) informacji dotyczącej wysokości należności czynszowych i terminowości ich regulowania według stanu na 31 grudnia roku poprzedzającego rok, w którym składany jest wniosek – w przypadku wniosków składanych w wiosennej edycji lub na 30 czerwca roku, w którym składany jest wniosek – w przypadku wniosków składanych w jesiennej edycji,
 - 3) oświadczenia o posiadanych zasobach własnych i kredytowanych przez Bank, innych lokalach mieszkalnych, lokalach usługowych, garażach i miejscach postojowych oraz o liczbie pustostanów w tych zasobach według stanu na 31 grudnia roku poprzedzającego rok, w którym składany jest wniosek – w przypadku wniosków składanych w wiosennej edycji lub na 30 czerwca roku, w którym składany jest wniosek – w przypadku wniosków składanych w jesiennej edycji,
 - 4) prognozy bilansu i rachunku zysków i strat sporządzonej do roku następującego po roku, w którym planowane jest zakończenie realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, wraz z zestawem informacji niezbędnych do dokonania wstępnej oceny finansowej sporządzonym na formularzu udostępnionym przez Bank (dotyczy kredytobiorców, którzy na moment złożenia wniosku nie osiągają przychodów z prowadzonej działalności podstawowej za co najmniej jeden pełny rok obrotowy).”;
- 5) w § 6 ust. 1 we wprowadzeniu do wyliczenia skreśla się wyrazy „lub emisję obligacji”;
- 6) w § 7 dodaje się ust. 4–6 w brzmieniu:
- „4. W przypadku złożenia przez kredytobiorcę w terminie, o którym mowa w ust. 2, niekompletnych lub wymagających korekty dokumentów niezbędnych do podjęcia decyzji kredytowej wskazanych w § 4 ust. 4, Bank wzywa kredytobiorcę do uzupełnienia lub korekty tych dokumentów w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez kredytobiorcę wezwania.
5. W przypadku nieuzupełnienia lub nieskorygowania przez kredytobiorcę dokumentów niezbędnych do podjęcia decyzji kredytowej w terminie, o którym mowa w ust. 4, Bank pozostawia wniosek bez rozpatrzenia, o czym informuje kredytobiorcę.
6. Bank rozpatruje wnioski w kolejności wynikającej z daty wpływu do Banku kompletu zaakceptowanych przez Bank dokumentów niezbędnych do podjęcia decyzji kredytowej wskazanych w § 4 ust. 4.”;

7) § 8 otrzymuje brzmienie:

„§ 8. Okres wykorzystania kredytu nie może być dłuższy niż 36 miesięcy, licząc od dnia zawarcia umowy kredytu.”.

8) w załączniku do rozporządzenia w tabeli:

a) lp. 4 otrzymuje brzmienie:

4.	Dotychczasowy stopień korzystania z programu społecznego budownictwa czynszowego realizowanego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz środków finansowania zwrotnego na terenie powiatu	Wartość wskaźnika liczby lokali mieszkalnych na terenie powiatu, w którym ma zostać lub jest realizowane przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane, sfinansowane ze środków preferencyjnych kredytów udzielonych przez Bank Gospodarstwa Krajowego (w tym kredytów udzielonych na podstawie wniosków złożonych w BGK do końca 2009 r.) oraz ze środków finansowania zwrotnego, w przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców, według stanu na koniec poprzedniego roku wynosi od 0,00 do 5,00	5 pkt
----	--	---	-------

b) w wierszu lp. 9 w kolumnie czwartej wyrazy „100 pkt” zastępuje się wyrazami „1000 pkt”,

c) po wierszu lp. 9 dodaje się wiersze lp. 9a i 9b w brzmieniu:

9a.	Partycypacja najemcy	Zakładany poziom partycypacji własnej najemcy w kosztach realizacji planowanego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego jest wyższy niż 15%	- 100 pkt Punkty ujemne pomniejszają uzyskaną pozytywną punktację wniosku
-----	----------------------	--	---

9b.	Zgodność z przepisami	Nie podjęto uchwały o umorzeniu udziałów, w przypadku obowiązku umorzenia udziałów w wyniku złożenia przez gminę wniosku, o którym mowa w art. 33pa ustawy, w brzmieniu obowiązującym w dniu 21 sierpnia 2025 r.	- 1000 pkt Punkty ujemne pomniejszają uzyskaną pozytywną punktację wniosku
-----	-----------------------	--	--

d) skreśla się lp. 12 i 13.

§ 2. Wnioski o udzielenie finansowania zwrotnego złożone przed dniem 1 października 2025 r. rozpatruje się zgodnie z przepisami dotychczasowymi, z zastrzeżeniem, że do wniosków tych stosuje się § 3 ust. 1 rozporządzenia, o którym mowa w § 1, w brzmieniu nadanym niniejszym rozporządzeniem.

§ 3. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

PREZES RADY MINISTRÓW