

UZASADNIENIE

Projekt rozporządzenia stanowi wykonanie upoważnienia zawartego w art. 15b ust. 5 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2025 r. poz. 1273, z późn. zm.) i jest podstawą realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego (dalej: program SBC). W ramach programu SBC kredytobiorcy, tj. towarzystwa budownictwa społecznego/społeczne inicjatywy mieszkaniowe (dalej: TBS/SIM), spółdzielnie mieszkaniowe oraz spółki gminne mogą ubiegać się o preferencyjne finansowanie zwrotne na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych polegających na budowie mieszkań na wynajem lub lokali mieszkalnych, dla których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Finansowanie zwrotne jest udzielane przez Bank Gospodarstwa Krajowego (dalej: BGK) ze środków własnych. Z budżetu państwa pokrywana jest natomiast dopłata dla BGK do preferencyjnego oprocentowania pokrywanego przez kredytobiorców.

Zgodnie z rozporządzeniem 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. poz. 1720, z późn. zm.), nabór wniosków o finansowanie zwrotne odbywa się corocznie w ramach dwóch edycji, w okresach: od dnia 1 marca do dnia 31 marca (tzw. „wiosenna edycja”) oraz od dnia 1 lipca do dnia 30 września (tzw. „jesienna edycja”). Program został wdrożony w 2015 r. i zakładał możliwość składania wniosków do 30 września 2024 r. Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 20 listopada 2024 r. zmieniającym 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 (Dz. U. poz. 1732) wydłużono możliwość aplikowania o preferencyjne kredyty na 2025 r.

Konieczność zmiany rozporządzenia wynika ze zmian wprowadzonych ustawą z dnia 25 lipca 2025 r. o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1077), dalej: „ustawa nowelizująca”.

Ustawa nowelizująca uwzględnia przedłużenie programu SBC do 2026 r. włącznie (poprzez podniesienie limitów wydatków budżetu państwa na dopłatę dla BGK do oprocentowania kredytu, które umożliwi zwiększenie akcji kredytowej ze środków własnych BGK, z ustalonej na wstępie realizacji programu kwoty 4,5 mld zł do 6,9 mld zł). Kwota wsparcia w wysokości

6,9 mld zł wynika z umowy zawartej w dniu 23 maja 2016 r. w sprawie określenia szczegółowych warunków stosowania dopłaty do oprocentowania kredytu lub obligacji, o której mowa w art. 15c ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, zmienionej aneksem nr 2 z dnia 29 sierpnia 2025 r. zawartym pomiędzy Skarbem Państwa – Ministrem Finansów i Gospodarki a Bankiem Gospodarstwa Krajowego. Przepisy podnoszące limity wydatków na program SBC zostały zawarte w ustawie nowelizującej w art. 8, art. 13 i art. 25.

Zmiany w ustawie umożliwiają zwiększenie akcji kredytowej dla jesiennej edycji programu w 2025 r. oraz organizację dodatkowych edycji programu w 2026 r., co wymaga zmian w rozporządzeniu 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.

Ponadto, ustawą nowelizującą ograniczono możliwość korzystania przez najemców lokali mieszkalnych w zasobach TBS/SIM z prawa wystąpienia z wnioskiem o zmianę umowy najmu na umowę najmu z dośściem do własności (art.33dk ust. 1-3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa). Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami, taka możliwość będzie występowała wyłącznie dla przedsięwzięć zlokalizowanych poza obszarem miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa albo miasta na prawach powiatu liczącego powyżej 100 tys. mieszkańców jedynie w przypadku, gdy partycypacja w kosztach budowy lokalu mieszkalnego wynosi 20% kosztów budowy tego lokalu, chyba że umowa albo statut SIM przewiduje niższą wysokość partycypacji uprawniającą do jej rozliczenia w formie umowy najmu z dośściem do własności.

Rozwiązania szczegółowe:

§ 1 rozporządzenia

- W **pkt 1 w lit. a–c** rozporządzenia proponowane zmiany mają na celu uwzględnienie aktualnych tytułów ustaw wskazanych w **§ 2** zmienianego rozporządzenia oraz usunięcie zwrotu „emisji obligacji”, jako niewykorzystanej i niedostępnej już formy finansowania zwrotnego.
- W **pkt 2** rozporządzenia zmiana ma na celu usunięcie w **§ 3 w ust. 1** projektu rozporządzenia zwrotu „emisji obligacji” oraz dodanie dla uniknięcia wszelkich

wątpliwości przepisu, zgodnie z którym możliwe jest udzielenie kredytu na przedsięwzięcie zakończone po złożeniu wniosku i przed rozpatrzeniem wniosku przez Bank lub przed zawarciem umowy kredytu.

- W **pkt 3** rozporządzenia dokonano zmiany w **§ 4** projektu rozporządzenia:
 - a) w **lit. a – ust. 1** projektu rozporządzenia otrzymał nowe brzmienie, zgodnie z którym wniosek o udzielenie finansowania zwrotnego oraz dołączane do wniosku dokumenty, mają być składane w Banku za pomocą środków komunikacji elektronicznej w sposób określony przez Bank. Zmiana ma na celu wprowadzenie zasady składania wniosków kredytowych oraz dołączanych do nich dokumentów wyłącznie drogą elektroniczną oraz dostosowanie przepisów rozporządzenia do tej zasady.
 - b) w **lit. b – w ust. 2a** projektu rozporządzenia dokonano zmiany polegającej na przesunięciu ostatecznej daty składania wniosków w ramach programu SBC na 30 września 2026 r. Zmiana ta umożliwi organizację przez Bank Gospodarstwa Krajowego dodatkowych dwóch edycji naboru wniosków w 2026 r.
 - c) w **lit. c – ust. 3–5** projektu rozporządzenia otrzymały nowe brzmienie. Proponowane zmiany mają na celu:
 - wprowadzenie wymogu bezwzględnego dołączania do wniosku kredytowego – na etapie jego złożenia – prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenia budowy oraz dokumentu potwierdzającego tytuł prawny kredytobiorcy do finansowanej nieruchomości, co przełoży się na skrócenie okresu rozpatrzenia wniosków przez Bank,
 - ograniczenie wymogu dołączania do wniosku kredytowego – na etapie jego złożenia – umowy z gminą, o której mowa w ustawie, wyłącznie do tych kredytobiorców, dla których – zgodnie z ustawą – zawarcie takiej umowy jest warunkiem udzielenia kredytu,
 - doprecyzowanie, że wymóg dołączenia do wniosku kredytowego – na późniejszym etapie – propozycji zabezpieczenia spłaty kredytu dotyczy wyłącznie zabezpieczenia dodatkowego oraz kredytobiorców nieposiadających zdolności kredytowej lub nowo utworzonych, dla których – zgodnie z przepisami Prawa bankowego – ustanowienie zabezpieczenia dodatkowe stanowi jeden z warunków udzielenia kredytu,
 - skrócenie przepisu dotyczącego dołączanych do wniosku kredytowego – na późniejszym etapie – dokumentów potwierdzających sytuację ekonomiczno-finansową kredytobiorcy (szczegółowe rodzaje dokumentów wymaganych do oceny sytuacji ekonomiczno-finansowej kredytobiorcy są wymieniane w wezwaniu Banku z uwzględnieniem

obowiązujących w Banku procedur dotyczących oceny zdolności kredytowej kredytobiorców),

- usunięcie zwrotu „emisji obligacji”,
- usunięcie określeń „oryginał”, „kopia”, „kserokopia” w odniesieniu do dokumentów dołączanych do wniosku kredytowego w związku z wprowadzaną zasadą składania wniosków kredytowych oraz dołączanych do nich dokumentów wyłącznie drogą elektroniczną.
- d)** w **lit. d** – skreślono w § 4 aktualnego rozporządzenia – **ust. 6**, wprowadzając zasadę składania wniosków kredytowych oraz dołączanych do nich dokumentów wyłącznie drogą elektroniczną. Dostosowano pozostałe przepisy projektu rozporządzenia do tej zasady.
- e)** w **lit. e** – dokonano zmiany w **ust. 10** projektu rozporządzenia, nadając mu nową treść, zgodnie z zasadą, o której mowa powyżej, tj.: „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.”.
- W **pkt 4** rozporządzenia zaproponowano nowe brzmienie w § 5 **ust. 2** projektu rozporządzenia. Proponowana zmiana ma na celu:
 - aktualizację katalogu dokumentów wymaganych do oceny wiarygodności kredytowych zgodnie z obowiązującymi w Banku zasadami udzielania kredytów SBC oraz z uwzględnieniem specyfiki podmiotów rozpoczynających prowadzenie działalności gospodarczej,
 - usunięcie wymogu sporządzania wskazanych dokumentów na formularzach udostępnionych przez Bank – formularze te nie są udostępniane kredytobiorcy przed złożeniem wniosku kredytowego, a ponadto część formularzy została już przez Bank w międzyczasie wycofana.
- W **pkt 5** rozporządzenia w § 6 **ust. 1** projektu rozporządzenia usunięto zwrot „emisji obligacji”.
- W **pkt 6** rozporządzenia w § 7 projektu rozporządzenia zaproponowano dodanie **ust. 4–6**. Zmiany te mają na celu dalsze usprawnienie i skrócenie procesu rozpatrzenia

wniosków oraz określenie kolejności rozpatrywania wniosków z uwzględnieniem pierwszeństwa wynikającego z edycji, w której wniosek został złożony.

- W **pkt 7** rozporządzenia w § **8** projektu rozporządzenia usunięto zwrot „emisji obligacji”.
- W **pkt 8** rozporządzenia dokonano zmian w załączniku do rozporządzenia w tabeli.
 - a) w kryterium **lp. 4** zaproponowano jego nowe brzmienie i odniesienie go do zasobów zrealizowanych ze środków zlikwidowanego KFM oraz środków aktualnego programu SBC – *Dotychczasowy stopień korzystania z programu społecznego budownictwa czynszowego realizowanego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz środków finansowania zwrotnego na terenie powiatu*
 - b) w kryterium **lp. 9** *Partycypacja najemcy lub wkład mieszkaniowy* polega na zmianie formuły oceny punktowej wniosku, poprzez zamianę we wzorze znajdującym się w kolumnie czwartej wyrazów „100 pkt” na wyrazy „1000 pkt”. Zmiana ta ma na celu zwiększenie premiowania wniosków dotyczących przedsięwzięć, w których partycypacja wpłacana przez najemców jest niższa niż 15%. Tym samym środki publiczne w ramach programu SBC będą kierowane do tych inwestycji, które w wyższym stopniu wpisują się w cele programu, w tym przede wszystkim wsparcie osób o dochodach, które nie pozwalają na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, na rynku prywatnym. Niższa partycypacja pobierana od najemców gwarantuje kierowanie tworzonych zasobów do grupy docelowej programu SBC, pozwalając przy tym na osiągnięcie długofalowego skutku utrzymania dostępności zasobu w długim okresie, zmniejszając oczekiwania prywatyzacyjne najemców.
 - c) dodano nowe kryterium oceny **lp. 9a i 9b** – mając na względzie główny cel programu i potrzebę zwiększania dostępnych zasobów mieszkaniowych. Wiersz **9a** dotyczy partycypacji najemcy w kosztach budowy lokalu. Nowe kryterium będzie wspierało w uzyskaniu finansowania zwrotnego te inwestycje, które nie zakładają w przyszłości przekształceń własnościowych, gwarantując tym samym długofalową trwałość zasobu społecznego czynszowego.

Dodawany wiersz **9b** dotyczy sytuacji, w której kredytobiorca nie dopełnia obowiązku podjęcia uchwały o umorzeniu udziałów objętych przez gminę z udziałem środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa, w wyniku złożenia przez gminę wniosku, o którym mowa w art. 33pa ustawy w brzmieniu obowiązującym przed dniem

22 sierpnia 2025 r. (przed wejściem w życie przepisów ustawy nowelizującej). Zgodnie z art. 33pa ust. 1 w przypadku:

- 1) niedopełnienia obowiązku zawarcia umowy, o której mowa w art. 33p ust. 2, lub
 - 2) nierozpoczęcia przez SIM realizacji usługi publicznej, o której mowa w art. 33p ust. 1, w terminie określonym w umowie, o której mowa w art. 33p ust. 2, lub
 - 3) niedotrzymania określonego w umowie, o której mowa w art. 33p ust. 2, terminu rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego lub innego przedsięwzięcia służącego realizacji usługi publicznej, o której mowa w art. 33p ust. 1
- gmina występuje o umorzenie udziałów lub akcji SIM objętych z wykorzystaniem wsparcia, o którym mowa w art. 33l.

Mając na względzie napływające do Ministerstwa Rozwoju i Technologii głosy samorządów, które pomimo wystąpienia do spółki SIM nie są w stanie skutecznie wyegzekwować umorzenia udziałów w spółce, proponuje się punkty ujemne w wysokości 1000 pkt dla takiego SIM. Takie rozwiązanie będzie pełniło funkcję skutecznego bodźca naprawczego i ochronnego: dyscyplinując SIM do wykonania obowiązków wynikających z warunków udzielenia wsparcia z art. 33l, ograniczając ryzyko marnotrawienia środków publicznych oraz wzmacniając zasadę gospodarności i efektywności wydatków. Negatywna punktacja nie ma charakteru represyjnego, lecz oceny – przekłada się na pozycję SIM w przyszłych naborach, zapewniając równe traktowanie podmiotów należycie realizujących usługę publiczną i eliminując zjawisko korzystania z pomocy bez dochowania warunków. Jednocześnie środek ten wypełnia lukę egzekucyjną ujawnioną przez gminy: gdy pomimo złożenia wniosku z art. 33pa (w brzmieniu sprzed 22 sierpnia 2025 r.) brak jest realnych instrumentów wyegzekwowania umorzenia udziałów na gruncie Kodeksu spółek handlowych, obniżenie oceny punktowej staje się jedynym efektywnym mechanizmem wpływu na zachowanie spółki bez potrzeby wszczynania długotrwałych sporów korporacyjnych. Rozwiązanie to jest proporcjonalne (1000 pkt jako sankcja adekwatna do wagi naruszenia, skutkującego brakiem realizacji celu publicznego). Dodatkowo mechanizm może mieć charakter odwracalny: po wykonaniu umorzenia, zawarciu ugody albo innym skutecznym usunięciu naruszenia, punkty nie będą już obniżane w kolejnym naborze, co premiuje realne działania naprawcze i szybkie przywrócenie zgodności z prawem.

- d) skreślono **lp. 12 i 13**, w związku z proponowanymi zmianami w § 4 ust. 3 projektu rozporządzenia.

§ 2 rozporządzenia

Zgodnie z § 2 projektu wnioski o udzielenie finansowania zwrotnego złożone przed dniem 1 października 2025 r. będą rozpatrywane zgodnie z przepisami dotychczasowymi, z zastrzeżeniem, że do wniosków tych stosuje się nowoprojektowany § 3 ust. 1 projektu rozporządzenia. Proponowana zmiana nie stoi to w sprzeczności z zasadą „*lex retro non agit*”, gdyż zmiana proponowana w ww. przepisie ma wyłącznie na celu usunięcie wątpliwości co do możliwości udzielenia kredytu na przedsięwzięcie zakończone po złożeniu wniosku i przed rozpatrzeniem wniosku przez Bank lub przed zawarciem umowy kredytu.

§ 3 rozporządzenia

Zgodnie z § 3 projektu rozporządzenia wejdzie ono w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Projekt rozporządzenia jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

Projekt rozporządzenia nie podlega przedstawieniu właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia, o którym mowa w § 27 ust. 4 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2024 r. poz. 806).

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej 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 projekt rozporządzenia został zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji w serwisie „Rządowy Proces Legislacyjny”.

Projekt rozporządzenia nie zawiera przepisów technicznych i w związku z tym nie podlega procedurze notyfikacji 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 oraz z 2004 r. poz. 597).

Projekt rozporządzenia nie wpływa na działalność mikroprzedsiębiorców, jak również na sektor małych i średnich przedsiębiorców.