

Warszawa, dnia 28 kwietnia 2026 r.

Poz. 575

**ROZPORZĄDZENIE
RADY MINISTRÓW**

z dnia 24 kwietnia 2026 r.

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 oraz z 2026 r. poz. 39) 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 podstawie prawnej wyrazy „o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 oraz z 2021 r. poz. 11)” zastępuje się wyrazami „o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2025 r. poz. 1273 oraz z 2026 r. poz. 39)”;
- 2) w § 2:
 - a) pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) ustawa – ustawę z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa;”,
 - b) uchyla 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 2026 r. poz. 511).”;
- 3) 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 udzielenie finansowania zwrotnego, zwanego dalej „wnioskiem”, a niezakończone w chwili złożenia wniosku, w tym również przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, które zostało zakończony po złożeniu wniosku i przed rozpatrzeniem wniosku przez Bank lub przed zawarciem umowy kredytu.”;
- 4) w § 4:
 - a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Wniosek oraz dołączane do wniosku dokumenty, o których mowa w ust. 3 pkt 1, 2 i 4–7 oraz ust. 4, są składane w Banku za pomocą środków komunikacji elektronicznej w sposób określony przez Bank.”;
 - b) po ust. 2a dodaje się ust. 2b w brzmieniu:

„2b. W 2026 r. prowadzi się dodatkowy nabór wniosków obejmujący wiosenną edycję i jesienną edycję, z tym że wiosenna edycja trwa od dnia 30 kwietnia do dnia 31 maja, a jesienna edycja trwa od dnia 1 września do dnia 30 września.”;

c) w ust. 3:

– wprowadzenie do wyliczenia oraz pkt 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„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 2026 r. poz. 524);
- 2) umowę, o której mowa w art. 15a ust. 3 ustawy, w przypadku kredytobiorcy będącego społeczną inicjatywą mieszkaniową lub towarzystwem budownictwa społecznego, w których gmina lub gminy dysponują odpowiednio ponad 50 % głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu, oraz kredytobiorcy będącego spółką, o której mowa w art. 15a ust. 2 pkt 3 ustawy;”;

– pkt 4–7 otrzymują brzmienie:

- „4) odpis księgi wieczystej finansowanej nieruchomości, a w przypadku braku ujawnienia kredytobiorcy jako właściciela lub użytkownika wieczystego – inny dokument potwierdzający jego tytuł prawny do nieruchomości;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) dokumenty niezbędne do przeprowadzenia oceny wiarygodności kredytowej kredytobiorcy, o których mowa w § 5 ust. 2.”;

d) ust. 4 i 5 otrzymują brzmienie:

„4. W przypadku, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt 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, w przypadku kredytobiorców nieposiadających zdolności kredytowej lub kredytobiorców nowo utworzonych, przy czym obligatoryjne zabezpieczenia spłaty kredytu 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 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. 2–3a i 4a–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 niewcześniejszej niż na 6 miesięcy przed datą złożenia tego operatu w Banku;
- 10) wypisu i wyrysu z ewidencji gruntów i budynków, sporządzonego niewcześniejszej niż na 3 miesiące przed datą złożenia tego wypisu i wyrysu w Banku.

5. Za datę złożenia wniosku oraz dokumentów dołączanych do wniosku, o których mowa w ust. 3 pkt 1, 2 i 4–7, 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.”,

- e) uchyla się ust. 6,
 - f) po ust. 8 dodaje się ust. 8a w brzmieniu:

„8a. W 2026 r. w przypadku wniosków składanych w ramach wiosennej edycji Bank wyznacza termin, o którym mowa w ust. 8, niepóźniej niż do dnia 30 czerwca.”,
 - g) 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 albo 8a, o czym informuje kredytobiorcę.”;
- 5) 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 pierwsze półrocze roku, w którym składany jest wniosek – w przypadku wniosków składanych w jesiennej edycji;
 - 2) informacji o należnościach oraz przychodach z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych w zasobach własnych kredytobiorcy oraz terminowości regulowania tych należności, a także liczbie lokali nieobjętych obowiązującymi umowami najmu lub umowami o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub umowami o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w tych zasobach, według stanu na dzień 31 grudnia roku poprzedzającego rok, w którym jest składany wniosek – w przypadku wniosków składanych w wiosennej edycji lub na dzień 30 czerwca roku, w którym jest składany wniosek – w przypadku wniosków składanych w jesiennej edycji, sporządzonej na formularzu udostępnionym przez Bank;
 - 3) prognozy bilansu i rachunku zysków i strat sporządzonej do roku następującego po roku, w którym jest planowane zakończenie realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, wraz z zestawem informacji niezbędnych do dokonania wstępnej oceny finansowej sporządzonym na formularzu udostępnionym przez Bank, w przypadku kredytobiorców, którzy na dzień złożenia wniosku nie osiągnęli przychodów z prowadzonej działalności podstawowej za co najmniej jeden pełny rok obrotowy.”;
- 6) w § 6:
- a) w ust. 1 we wprowadzeniu do wyliczenia skreśla się wyrazy „lub emisję obligacji”,
 - b) ust. 1a otrzymuje brzmienie:

„1a. Środki finansowania zwrotnego niewykorzystane w poprzednich edycjach rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego z powodu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, powiększają limit tych środków dostępnych w każdej kolejnej edycji.”,
 - c) po ust. 1a dodaje się ust. 1b w brzmieniu:

„1b. W 2026 r. informację, o której mowa w ust. 1, Bank ogłasza w terminie do dnia 30 kwietnia.”,
 - d) po ust. 6 dodaje się ust. 6a w brzmieniu:

„6a. W 2026 r. w przypadku wniosków składanych w ramach wiosennej edycji Bank podaje informację, o której mowa w ust. 6, w terminie do dnia 31 lipca.”,
 - e) dodaje się ust. 8 w brzmieniu:

„8. W 2026 r. w przypadku wniosków składanych w ramach wiosennej edycji, w przypadku, o którym mowa w ust. 7, Bank podaje do wiadomości publicznej w Biuletynie Informacji Publicznej listę wniosków złożonych przez kredytobiorców, którzy uzyskali pozytywną ocenę wiarygodności kredytowej w terminie do dnia 31 lipca.”;
- 7) w § 7:
- a) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. W 2026 r. w przypadku wniosków złożonych w ramach wiosennej edycji Bank dokonuje czynności, o których mowa w ust. 1, w terminie od dnia 1 sierpnia do dnia 15 sierpnia.”,

b) 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 wskazanych w § 4 ust. 4 dokumentów niezbędnych do podjęcia decyzji kredytowej 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 wskazanych w § 4 ust. 4 dokumentów niezbędnych do podjęcia decyzji kredytowej.”;

8) § 8 otrzymuje brzmienie:

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

9) 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, sfinansowanych ze środków preferencyjnych kredytów udzielonych przez Bank Gospodarstwa Krajowego (w tym kredytów udzielonych na podstawie wniosków złożonych w Banku Gospodarstwa Krajowego 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 lp. 9 kolumna czwarta otrzymuje brzmienie:

„ $(0,10 - \text{UPN}) \times 100$ pkt, w przypadku gdy UPN jest wyższy lub równy 10 % albo $[(0,10 - \text{UPN}) \times 100 \text{ pkt}] + 50$ pkt, w pozostałych przypadkach, gdzie UPN – odsetek partycypacji najemców lub odsetek wkładu mieszkaniowego w koszcie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, wyrażony w ułamku dziesiętnym z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku. Punkty ujemne pomniejszają uzyskaną pozytywną punktację wniosku.”;

c) uchyla 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 tym że do wniosków tych stosuje się § 3 ust. 1 rozporządzenia zmienianego w § 1, w brzmieniu nadanym niniejszym rozporządzeniem.

§ 3. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia.

Prezes Rady Ministrów: *D. Tusk*