



Kielce, 19-05-2023 r.

Odpowiedzi na poniższe pytania zostały udzielone w dniu 19-05-2023 r. na podstawie tekstu ustawy z dnia 14 kwietnia 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe przekazanego do Senatu zgodnie z art. 52 regulaminu Sejmu. Odpowiedzi na poniższe pytania mogą ulec zmianie na skutek wprowadzenia poprawek w toku procesu legislacyjnego. Warunkiem wejścia w życie projektowanych zmian jest podpisanie ustawy przez Prezydenta RP. W dalszej części pod pojęciem ustawa należy rozumieć przepisy ustawy o rodzinnym kredycie mieszkaniowej z uwzględnieniem zmian, które mają wejść w życie w związku z ww. projektem.

1. Co oznacza prowadzenie wspólnego gospodarstwa domowego? Kwestia rozdzielenia majątkowej małżeńskiej – czy małżonek może wnioskować samodzielnie?

a) Gospodarstwo domowe - definicja

Pojęcie gospodarstwa domowego zostało zdefiniowane w art. 2 pkt 5 ustawy o dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym (Dz. U. z 2022 r. poz. 2008 oraz z 2023 r. poz. 28), która po nowelizacji otrzyma tytuł „o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2%” w następujący sposób: *„ilekroć w ustawie mowa 5) o gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć 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”*.

Czyli w rozumieniu ustawy mamy do czynienia z następującymi konfiguracjami gospodarstwa domowego:

- jednoosobowe gospodarstwo domowe,
- wspólne gospodarstwo domowe prowadzone przez małżonków (niezależnie czy posiadają dzieci),
- wspólne gospodarstwo domowe prowadzone przez rodziców co jednego wspólnego dziecka pozostającego pod ich władzą rodzicielską albo opieką prawną.

W doktrynie, powstałej na gruncie innych ustaw posługujących się terminologią gospodarstwa domowego wskazuje się, że dla prowadzenia wspólnie gospodarstwa domowego konieczne jest wspólne zamieszkiwanie, gospodarowanie czyli przykładowo wykonywanie obowiązków

domowych, ponoszenie kosztów utrzymania oraz pozostawanie w faktycznym związku, czyli współdziałanie w celu zaspokojenia wspólnych potrzeb życiowych. Spełnienie tych warunków musi być łączne. Nie tworzą jednego gospodarstwa domowego osoby obce zamieszkujące na tej samej nieruchomości, jeżeli każda z nich utrzymuje się samodzielnie. Na gruncie ustaw dotyczących przyznawania zasiłków na podstawie kryterium dochodowego gospodarstwa domowego, Sądy przyjmowały nawet, że małżonkowie mogą prowadzić osobne gospodarstwa domowe.

b) Rozdzielność majątkowa małżeńska

Ustawa w żadnym miejscu nie odnosi się do kwestii rozdzielności majątkowej małżeńskiej. Co do zasady kredyty hipoteczne nie są udzielane jednemu z małżonków, jeśli pozostaje w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej. Wydaje się, że w przypadku pozostawania w ustroju rozdzielności majątkowej małżeńskiej, jeden z małżonków będzie mógł samodzielnie być kredytobiorcą, jednakże kryteria ustawowe i tak muszą spełniać inne osoby pozostające we wspólnym gospodarstwie domowym. Czyli jeżeli małżonek spełnia warunek niebycia właścicielem nieruchomości, to nie ma w zasadzie problemu.

Kluczowe będzie rozstrzygnięcie czy małżonkowie mogą prowadzić osobne gospodarstwa domowe. Na obecną chwilę na gruncie przepisów ustawy o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2% taka interpretacja wydaje się być sprzeczna z celem tej ustawy. Z redakcji przepisów ustawy w mojej ocenie wynika, że małżonkowie zawsze prowadzą wspólne gospodarstwo domowe. Okres pozostawania we wspólnym gospodarstwie domowym w przypadku małżonka kredytobiorcy jest liczony od dnia zawarcia małżeństwa z kredytobiorcą (art. 9a ust. 2 pkt 1 ustawy).

Odpowiedź zamieszczona na stronie Ministerstwa wprost wskazuje, że warunek pierwszego mieszkania muszą spełniać obydwój małżonkowie.

Jestem właścicielem mieszkania, a moja żona nie. Mamy rozdzielność majątkową. Czy moja żona może skorzystać z bezpiecznego kredytu 2%?

Posiadanie rozdzielności majątkowej nie wpływa na możliwość z korzystania z programu. Warunek pierwszego mieszkania jest konieczny w przypadku obojga małżonków.

Dodatkowo w uzasadnieniu projektu ustawy czytamy:

*„Warunek wcześniejszego nieposiadania lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego oraz wcześniejszego nieposiadania spółdzielczego prawa dotyczącego takiego domu albo lokalu **nie będzie się odnosił do osoby prowadzącej gospodarstwo domowe z kredytobiorcą, która nie jest stroną kredytu i prawo to zbyła przed rozpoczęciem***

wspólnego prowadzenia gospodarstwa domowego z kredytobiorcą (sposób ustalania początku tego okresu określa dodawany art. 9a ust. 2 zmienianej ustawy). Ma to na celu niepozbawienie kredytobiorcy możliwości skorzystania z wprowadzanego instrumentu w przypadku, gdy nie miał on możliwości skorzystania z nieruchomości należącej wcześniej do osoby, z którą prowadzi gospodarstwo domowe”.

Z powyższego wynika, że nawet w momencie prowadzenia wspólnego gospodarstwa o kredyt może wystąpić jeden kredytobiorca, ale osoba pozostająca we wspólnym gospodarstwie musi spełniać określone w ustawie warunki.

2. Czy cudzoziemcy mogą być objęci programem bezpieczny kredyt 2%?

Przepisy nie wyłączają możliwości korzystania z programu przez obcokrajowców. Pierwszym warunkiem jest prowadzenie gospodarstwa domowego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Takie gospodarstwo może prowadzić obcokrajowiec.

Ponadto skoro zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy kredyt może otrzymać osoba nieposiadająca obywatelstwa polskiego i prowadząca gospodarstwo domowe za granicą (wspólnie z osobą posiadającą obywatelstwo PL), to tym bardziej może je otrzymać osoba nieposiadająca obywatelstwa prowadząca gospodarstwo domowe w Polsce.

3. Jak wygląda kwestia wcześniejszej spłaty części kredytu?

Zgodnie z art. 9b ust. 12 pkt. 3) lit. j ustawy dopłaty do rat wygasają z ostatnim dniem miesiąca wystąpienia tego zdarzenia, a kwoty udzielonych po tym dniu dopłat podlegają zwrotowi do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego w przypadku gdy w okresie przysługiwania dopłat do rat bezpiecznego kredytu 2% dokonano przedterminowej spłaty części bezpiecznego kredytu 2%, chyba że:

- spłaty takiej dokonano po upływie 3 lat od dnia udzielenia tego kredytu **lub**
 - spłata ta dotyczyła części objętej gwarancją, **lub**
 - łączna wysokość tej spłaty i wniesionego wkładu własnego kredytobiorcy nie przekroczyła kwoty, o której mowa w art. 3 ust. 3 pkt 1, **lub**
 - łączna wysokość tej spłaty i zapłaconej przez kredytobiorcę raty tego kredytu nie przekroczyła w danym miesiącu kwoty pierwszej, pomniejszonej o dopłatę raty tego kredytu,
- W przepisie użyto spójnika LUB, który zgodnie z zasadami logiki formalnej oznacza alternatywę zwykłą. Alternatywa zwykła jest prawdziwa, jeśli przynajmniej jeden jej człon jest prawdziwy.

Oznacza to, że przy spełnieniu którejkolwiek z przesłanek wymienionych w przepisie dopłaty nie wygasają. Inaczej jeśli co najmniej z przesłanek zostanie spełniona samodzielnie dopłaty nie wygasną. Może oczywiście zostać spełniona więcej niż jedna przesłanka. Oznacza to, że

w pierwszych trzech latach można nadpłacić kredyt w wysokościach określonych w tiretach (myślnikach) 2-4. Po upływie trzech lat można nadpłacić kredyt w dowolnej wysokości.

Wskazuje na to także uzasadnienie projektu ustawy, w którym wskazano, iż

- „w dodawanym art. 9b ust. 12–17 zmienianej ustawy wskazuje się przypadki konieczności wygaśnięcia dopłat oraz zwrotu uzyskanego wsparcia uzyskanego po dniu wystąpienia tych przypadków, wraz z terminem zwrotu środków. Zdarzenia dotyczą:
- (...)
- **nadpłaty kredytu w okresie 3 lat od dnia jego udzielenia, w sposób sugerujący chęć ominięcia przepisów regulujących wysokość gwarancji i wkładu własnego”**

Z tego wynika, że do kwoty 200 000,00 PLN, kwoty objętej gwarancją lub kwoty wynikającej z ostatniego tiretu można nadpłacić kredyt także w okresie pierwszych 3 lat.

W mediach pojawiło się inne stanowisko, zgodnie z którym w okresie 3 lat nie można nadpłacić w ogóle, a po upływie 3 lat do wysokości wskazanych kwot. W mojej ocenie takie stanowisko jest błędne i wynika z nierozróżniania znaczenia logicznego spójników oraz nieznamomości uzasadnienia projektu. Prowadziłoby to do absurdalnego wniosku, że w przypadku wniesienia przez kredytobiorcę maksymalnego wkładu 200 000,00 PLN nie może on przez 10 lat nadpłacić żadnej kwoty.

4. Z czego wynika, że para w nieformalnym związku bez dziecka nie może wspólnie wnioskować o kredyt?

Osoby niepozostające w związku małżeńskim mogą nabyć własność nieruchomości jedynie w ułamkowych częściach udziałów. Art. 4 ust. 1a ustawy wyłącza możliwość udzielenia bezpiecznego kredytu 2% w celu nabycia wyłącznie udziałów w prawie własności albo spółdzielczym prawie do lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego.

Takie stanowisko prezentuje również Ministerstwo:

Jestem w związku nieformalnym. Czy mogę wziąć samodzielny kredyt na ½ mieszkania, a moja partnerka samodzielny kredyt na jego drugą połowę? ^

Projekt ustawy nie przewiduje takiej możliwości. Bezpieczny kredyt 2% nie może zostać udzielony na zakup jedynie udziałów w nieruchomości.

Jest to odpowiedź na pytanie dlaczego dwie osoby nie mogą nabyć własności nieruchomości. Co prawda para będąca w związku nieformalnym, ale posiadająca wspólne dziecko również

nabędzie nieruchomość w udziałach, jednakże taka sytuacja jest wprost przewidziana w przepisach ustawy. Pytanie pozostaje czy mogą być współkredytobiorcami, a wyłącznie jedna osoba nabędzie własność nieruchomości.

Tutaj moim zdaniem negatywna odpowiedź wynika z tego ze wskazanej powyżej definicji gospodarstwa domowego, które może być jednoosobowe albo prowadzone przez małżeństwo albo parę ze wspólnym dzieckiem oraz pośrednio z art. 9a ust. 5 ustawy, który mówi o udzieleniu kredytu „wspólnie dwóm osobom prowadzącym wspólne gospodarstwo domowe”. Ponadto zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy bezpieczny kredyt 2% może zostać udzielony w celu pokrycia całości albo części wydatków służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstwa domowego kredytobiorcy. Jeżeli mielibyśmy dodatkowego kredytobiorcę, czyli np. nieformalnego partnera albo siostrę, to już ten kredyt nie służyłby zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych.

Na stronie gov.pl mamy odpowiedź na takie pytanie:

Czy będąc w związku nieformalnym, mogę wraz z partnerką ubiegać się o kredyt?

O kredyt może ubiegać się singiel, małżeństwo bądź para w związku nieformalnym, która wychowuje co najmniej 1 dziecko. W przypadku gdy osoby pozostające w związku partnerskim wychowują co najmniej 1 dziecko bądź małżeństwa, limit kredytu zwiększa się z 500 do 600 tys. zł.

Jedyna kwestia pomięta w ww. odpowiedzi, to kwestia tego, że dziecko musi być wspólne.

5. Czy każdy współkredytobiorca musi spełniać warunki?

Prawo bankowe nie wprowadza definicji współkredytobiorcy. Każdy ze współkredytobiorców na gruncie przepisów jest po prostu kredytobiorcą, czyli stroną umowy kredytu. Zgodnie z art. 3 ust. 1 oraz art. 9a ustawy bezpieczny kredyt 2% może zostać udzielony kredytobiorcy, który spełnia określone w tych przepisach warunki – m.in. nieposiadania we wcześniejszym czasie nieruchomości mieszkalnej, warunek wieku.

Przepis art. 9a ust. 5 ustawy mówi też o udzieleniu kredytu „wspólnie dwóm osobom prowadzącym wspólne gospodarstwo domowe”. Z tego można wywieść, że ustawa nie przewiduje innych konfiguracji osób niż pojedynczy kredytobiorca albo dwie osoby prowadzące wspólne gospodarstwo domowe.

Ministerstwo wyklucza możliwość udziału innych współkredytobiorców:

Czy mogę zaciągnąć bezpieczny kredyt 2% ze współkredytobiorcami np. rodzicami, żeby poprawić swoją zdolność kredytową?

Projekt ustawy nie przewiduje takiej możliwości.

6. Czy można skorzystać z bezpiecznego kredytu 2% na dokończenie budowy domu?

Kwestia kwoty kredytu na dokończenie budowy została uregulowana w art. 29 ust. 2 ustawy o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe.

Przepis ten dotyczy sytuacji, w której na nieruchomości gruntowej będącej wkładem kredytobiorcy rozpoczęto budowę domu jednorodzinnego. W takiej sytuacji wartość nieruchomości gruntowej wraz z rozpoczętymi na niej pracami może mieć wartość wyższą niż 200 000,00 PLN. Łączna wartość wkładu, czyli nieruchomości z rozpoczętą budową i kredytu nie może przekraczać 1 000 000,00 PLN. Kwota kredytu to 100 000,00 PLN dla tzw. singli i 150 000,00 PLN dla wspólnych gospodarstw. Czyli w pierwszym przypadku możemy mieć wkład o wartości mniejszej niż 900 000,00 PLN, a w drugim mniejszej niż 850 000,00 PLN.

Na stronie gov.pl widnieje na dzień sporządzenia opinii następująca informacja:

Czy można skorzystać z bezpiecznego kredytu 2% na dokończenie budowy domu?

W toku posiedzenia Sejmu RP przyjęto poprawkę zakładającą m.in. możliwość udzielenia bezpiecznego kredytu 2%:

- w kwocie do 150 tys. zł na dokończenie budowy domu, budowanego do tej pory za gotówkę, gdy kredytobiorca prowadzi gospodarstwo domowe wspólnie z małżonkiem lub w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy wchodzi co najmniej jedno dziecko;
- w kwocie do 100 tys. zł na dokończenie budowy domu, budowanego do tej pory za gotówkę, gdy kredytobiorca prowadzi jednoosobowe gospodarstwo domowe.

7. Z czego wynika, że w 2023 r. nie będzie limitów?

Minister Rozwoju i Technologii Waldemar Buda na wtorkowej konferencji powiedział, że na ten rok nie przewiduje żadnych limitów na dopłaty do kredytów. Oznaczałoby to, że środki otrzyma każdy zainteresowany kredytobiorca, który spełnia warunki zawarte w zapisach ustawy, posiada odpowiednią zdolność kredytową i wkład własny.

Natomiast odnosząc się do przepisów ustawy należy zwrócić uwagę na art. 39 ustawy o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe:

„Art. 39. W 2023 r. zadania wynikające z niniejszej ustawy, art. 15c ust. 2 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 23, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, oraz rozdziału 3 ustawy zmienianej w art. 28, mogą być pokrywane ze środków rezerwy celowej”.

Środki z rezerwy przeznacza się m.in. wtedy, gdy fundusze ujęte na dany cel w częściach budżetowych poszczególnych dysponentów (ministrów, wojewodów, kierowników urzędów centralnych) okazują się niewystarczające. Zgodnie z ogólną zasadą, rezerwy celowe mogą być wykorzystywane jedynie na wydatki związane z celem, dla realizacji którego zostały utworzone. Wyjątek od tej zasady stanowi ustawowe upoważnienie Ministra Finansów do dokonywania zmiany przeznaczenia rezerwy celowej, pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii sejmowej komisji właściwej do spraw budżetu.

Definitywne wypowiedzenie się na temat realnych możliwości skorzystania w tej sytuacji z rezerwy celowej wymagałoby szerokiej analizy ustawy o finansach publicznych, co nie jest możliwe w tak krótkim czasie zadanym na przygotowanie opinii.

Art. 45 ust. 1 ww. ustawy przewiduje, że w 2023 r. maksymalny limit wydatków budżetu państwa przekazywanych do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego w 2023 r. na realizację zadań wynikających z rozdziału 3 – czyli bezpiecznego kredytu 2% wynosi 8 000 000,00 PLN.

Art. 45 ust. 2 i 3 ww. ustawy przewidują wstrzymanie przyjmowania wniosków w momencie przekroczenia określonych progów procentowych założonych limitów. Te przepisy wchodzą w życie dopiero z dniem 01-01-2024 r. (wynika to z art. 46 pkt 3 ustawy). Oznacza to, że w 2023 r. nie ma możliwości wstrzymania przyjmowania wniosków i z tego głównie wyciągany jest wniosek, że w 2023 r. nie będzie limitów.

Opinię opracowali w dniu 19-05-2023 r.:

r.pr. Adrianna Konkowska

r.pr. Roland Mrówka

RADCA PRAWNY

Adrianna Konkowska
KL-1387

Adrianna Konkowska

RADCA PRAWNY

Roland Mrówka
KL-1489

Roland Mrówka