



Q&A dot. kredytu mieszkaniowego #naStart

Uwaga: Poniższe założenia przedstawiono w oparciu o projekt ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart” przekazany do uzgodnień międzyresortowych, konsultacji publicznych i opiniowania. Do momentu zakończenia prac legislacyjnych, przedstawione poniżej warunki i zasady mogą ulec zmianie.

Spis treści

Q&A dot. kredytu mieszkaniowego #naStart	1
1. Ogólne założenia programu	2
2. Kredytobiorca.....	5
3. Oprocentowanie, raty, banki	7
4. Wkład własny	10
5. Posiadanie nieruchomości, udziałów, innego kredytu	10
6. Zakup nieruchomości.....	13
7. Budowa domu jednorodzinnego	14
8. Kredyt mieszkaniowy #naStart a rozdzielnosc majątkowa/rozwód/majątek odrębny jednego z małżonków.....	15
9. Skorzystam z kredytu mieszkaniowego #naStart – co jeśli, czy mogę?	16

1. Ogólne założenia programu

Od kiedy będzie można składać wnioski o kredyt mieszkaniowy #naStart?

Planowane wejście w życie programu to druga połowa 2024 r.

Jaka jest maksymalna wysokość kredytu mieszkaniowego #naStart?

Maksymalna wysokość kredytu mieszkaniowego #naStart objęta dopłatami do rat jest uzależniona od wielkości gospodarstwa domowego kredytobiorcy i wynosi:

- dla 1-osobowego gospodarstwa domowego 200 tys. zł,
- dla 2-osobowego 400 tys. zł,
- dla 3-osobowego 450 tys. zł,
- dla 4-osobowego 500 tys. zł,
- dla 5-osobowego 600 tys. zł.

Dziecko wliczane jest jako osoba w gospodarstwie domowym (np. gospodarstwo 2-osobowe to może być para lub samodzielny rodzic z dzieckiem).

Przepisy nie wskazują maksymalnej wysokości zaciąganego kredytu hipotecznego w ramach programu kredyt mieszkaniowy #naStart. Wskazane limity kwotowe odnoszą się jedynie do części objętej dopłatami do rat kredytu mieszkaniowego. Będzie istniała zatem możliwość zaciągnięcia kredytu o wyższej wysokości, jednak dopłata do rat obejmie jedynie część kredytu odpowiadającą wskazanym limitom.

Przykład: Para z dzieckiem pragnie kupić nieruchomość mieszkalną o wartości 600 tys. zł z wykorzystaniem kredytu mieszkaniowego #naStart. Nie posiadają wkładu własnego, dlatego potrzebują zaciągnąć kredyt hipoteczny na kwotę 600 tys. zł z wykorzystaniem opcji gwarancji wkładu własnego. Zgodnie z ustawowymi limitami preferencyjne oprocentowanie (Zobacz pytanie: *Ile wynosi stopa oprocentowania w kredycie mieszkaniowym #naStart?*) obejmie kwotę 450 tys. zł, natomiast pozostałe 150 tys. zł zostanie oprocentowane zgodnie ze standardową ofertą banku kredytującego.

Przykład: Para z dzieckiem pragnie kupić nieruchomość mieszkalną o wartości 600 tys. zł z wykorzystaniem kredytu mieszkaniowego #naStart. Posiadają oni 150 tys. zł, które chcą wnieść jako wkład własny. Para może zakupić tę nieruchomość korzystając z preferencyjnego oprocentowania kredytu do kwoty 450 tys. zł, natomiast pozostałą kwotę wnieść jako wkład własny.

Uwaga: Kupujesz nieruchomość w mieście wojewódzkim? Zobacz pytanie: *Czy nieruchomości w większych miastach obejmują jakieś specjalne zasady?*

Jakie będzie oprocentowanie kredytu mieszkaniowego #naStart?

System dopłat będzie obniżał wysokość raty do wysokości odpowiadającej oprocentowaniu:

- 1,5% w przypadku gdy w skład gospodarstwa domowego nie wchodzi żadne dziecko;
- 1% w przypadku gdy w skład gospodarstwa domowego wchodzi jedno dziecko;
- 0,5 % w przypadku gdy w skład gospodarstwa domowego wchodzi dwoje dzieci;
- 0% w przypadku gdy w skład gospodarstwa domowego wchodzi troje albo więcej dzieci.

Czy warunki kredytu mieszkaniowego #naStart zmienią się, kiedy w naszej rodzinie pojawi się kolejne dziecko?

Nie, urodzenie kolejnego dziecka nie wpływa na wysokość dopłaty do rat ustalonej na dzień ubiegania się o kredyt.

Czy program kredyt mieszkaniowy #naStart przewiduje limit ceny m2 kupowanej nieruchomości lub limit wysokości transakcji?

Nie, program nie przewiduje limitu ceny m2 kupowanej nieruchomości mieszkalnej. Nie wskazuje się również maksymalnej kwoty wkładu własnego ani maksymalnej kwoty zaciąganego kredytu hipotecznego (z zachowaniem zasad dotyczących maksymalnej wysokości części kredytu, do której obliczana jest dopłata do rat – zobacz pytanie: *Jaka jest maksymalna wysokość kredytu mieszkaniowego #naStart?*). Co za tym idzie, nie ma również maksymalnej kwoty, w której musi zamknąć się transakcja.

Dlaczego nie zdecydowano się na limit ceny za m2?

Projektodawca nie zdecydował się na wprowadzenie limitu ceny m2, ponieważ nie chce narzucać potencjalnemu kredytobiorcy nieruchomości, jej standardu, czy lokalizacji. Ponadto nie istnieje obecnie wystarczająco precyzyjny instrument monitorujący, w oparciu o który możliwe byłoby oparcie takich limitów. Instrument taki zostanie wprowadzony łącznie z kredytem mieszkaniowym #naStart (Portal Danych o Obrocie Mieszkaniem – w skrócie Portal DOM), jednak konieczny będzie czas, by osiągnął on swoją pełną funkcjonalność.

Czy nieruchomości w większych miastach obejmują jakieś specjalne zasady?

W przypadku zakupu nieruchomości położonej na terenie województwa lub miasta (w przypadku miast warunek odnosiłby się do największych rynków mieszkaniowych, tj. miast o liczbie mieszkańców wyższej niż 300 tys.), dla którego ogłoszona przez wojewodę wartość odtworzeniowa 1m2 lokalu mieszkalnego jest:

- co najmniej 25% wyższa niż wartość ogłoszona dla całego kraju – to maksymalna wysokość kredytu mieszkaniowego objęta dopłatami oraz limit dochodu brutto podwyższa się o 10%,
- co najmniej 50% wyższa niż wartość ogłoszona dla całego kraju – to maksymalna wysokość kredytu mieszkaniowego objęta dopłatami oraz limit dochodu brutto podwyższa się o 20%.

Wynika to ze specyfiki polskiego rynku mieszkaniowego, na którym ceny mieszkań w pojedynczych lokalizacjach znacząco odbiegają od średniej. Wprowadzenie korekty dla tych rynków, pozwoli kupić na nich mieszkanie z nowym kredytem przy podobnej atrakcyjności względem oferty rynkowej jak w reszcie kraju.

Miasta, w których wartość odtworzeniowa 1m2 lokalu mieszkalnego jest obecnie wyższa o co najmniej 25% od średniej krajowej to Gdańsk, Poznań, Kraków, Wrocław. Natomiast miastem, w którym wartość odtworzeniowa 1m2 lokalu mieszkalnego jest wyższa o co najmniej 50% od średniej krajowej, jest Warszawa.

Na jaki cel będzie można zaciągnąć kredyt mieszkaniowy #naStart?

Kredyt mieszkaniowy jako kredyt hipoteczny będzie mógł zostać udzielony wyłącznie w celu pokrycia całości albo części wydatków ponoszonych w związku z:

- budową domu jednorodzinnego, w tym z jego wykończeniem, oraz nabyciem prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części, w celu budowy na niej tego domu;
- nabyciem prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, w tym z jego wykończeniem (rynek wtórny i pierwotny);
- realizacją inwestycji mieszkaniowej w formule kooperatywy mieszkaniowej przez członka tej kooperatywy;
- nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w tym stanowiących wkład budowlany, z wykończeniem tego lokalu albo tego domu.

Kredyt mieszkaniowy jako kredyt konsumencki będzie mógł zostać udzielony wyłącznie w celu pokrycia całości albo części wydatków ponoszonych w związku z:

- partycypacją w SIM/TBS,
- wkładem mieszkaniowym w spółdzielni mieszkaniowej.

Udzielenie kredytu mieszkaniowego na inne cele niż wymienione powyżej (np. na samo wykończenie/remont nieruchomości, na zakup samej nieruchomości gruntowej) nie będzie możliwe.

Czy będę mógł skorzystać z kredytu mieszkaniowego na nieruchomość o dowolnej wielkości?

Powierzchnia użytkowa nabywanego lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego będzie limitowana, natomiast przekroczenie wskazanego limitu nie oznacza automatycznego wykluczenia z programu, a jedynie zmniejszenie przysługującej dopłaty.

Wysokość dopłaty do rat kredytu mieszkaniowego #naStart udzielonego jako kredyt hipoteczny pomniejsza się o 50 zł za każdy m² przekroczenia. Limit ten określany będzie sumą liczby 25 i iloczynu liczby 25 oraz liczby członków gospodarstwa domowego kredytobiorcy (wzór: $25 + 25 \times \text{liczba os.}$). Dla jednoosobowego gospodarstwa domowego tak rozumiany kalkulacyjny limit powierzchniowy określono na poziomie 50 m² i jest on podwyższony o 25 m² za każdego kolejnego członka gospodarstwa domowego.

Przykład: Para chce zakupić nieruchomość o powierzchni 85 m². Zgodnie ze wzorem, limit nieruchomości dla pary bez dzieci wynosi 75 m² ($25 + 25 \times 2$). Oznacza to, że przekroczenie wynosi 10 m². Każdy m² oznacza dopłatę mniejszą o 50 zł, czyli w tym wypadku dopłata będzie niższa o 500 zł ($10 \text{ m}^2 \times 50 \text{ zł}$).

Limit powierzchniowy nie obowiązuje w przypadku budowy domu, a jedynie jego zakupu.

Dlaczego wprowadzono limit powierzchniowy nieruchomości?

Celem przepisu jest takie sparametryzowanie instrumentu dopłat, aby pomagał on w zakupie mieszkania jedynie w zakresie niezbędnym z punktu widzenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstwa domowego o określonej wielkości.

Zrobiono na mnie cesję umowy deweloperskiej, czy będę mógł zaciągnąć kredyt mieszkaniowy #naStart?

Nie, kredyt mieszkaniowy jako kredyt hipoteczny nie zostanie udzielony, jeżeli nabycie prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego następuje w związku z przeniesieniem na kredytobiorcę jako osobę trzecią wierzytelności związanych z dotyczącą tego lokalu albo tego domu umową rezerwacyjną, umową deweloperską, o której mowa w art. 5 pkt 6 ustawy z 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. 2021 poz. 1177), lub umową, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 i 5 tej ustawy. Nie ma przy tym znaczenia kto dokonał wspomnianej cesji.

Czy będę mógł sprzedać mieszkanie kupione z pomocą programu zanim minie 10 lat? Co się stanie jak sprzedam? Będę musiał oddać otrzymane do tej pory dopłaty?

W przypadku zbycia prawa własności nieruchomości w okresie przysługiwania dopłat do rat kredytu mieszkaniowego, dopłaty do rat wygasają z ostatnim dniem miesiąca wystąpienia tego zdarzenia, a kwoty uzyskanych po tym dniu dopłat podlegają zwrotowi do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego. Dopłaty do rat uzyskane przed dniem sprzedaży nieruchomości nie podlegają zwrotowi.

Czy mieszkanie zakupione z pomocą programu będzie można wynająć zanim minie 10 lat?

Rozwiązania określone w programie skierowane są do osób, które planują kupno lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (albo jego budowę), celem zaspokojenia własnej potrzeby mieszkaniowej. W przypadku wynajęcia takiego mieszkania w okresie przysługiwania dopłat do rat, wygasają one z ostatnim dniem miesiąca wystąpienia tego zdarzenia, a kwoty uzyskanych po tym dniu dopłat podlegają zwrotowi do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego. Ustawa nie wprowadza natomiast nakazu zwrotu wypłaconych już dopłat do rat, a tym samym decyzja o wynajmie mieszkania będzie należała do kredytobiorcy. Program nie przewiduje wyjątków od tej reguły.

Czy kredytem mieszkaniowym #naStart będzie można sfinansować, oprócz zakupu mieszkania, również zakup miejsca postojowego?

Kredytem mieszkaniowym #naStart można będzie sfinansować zakup lokalu mieszkalnego wraz z miejscem postojowym jako prawem do wyłącznego korzystania w ramach udziałów w nieruchomości wspólnej (użytkowanie części nieruchomości wspólnej na zasadzie quoad usum – podział do korzystania), które zostanie wpisane w księdze wieczystej założonej dla lokalu mieszkalnego. Przepisy ustawy nie wykluczają możliwości nabycia garażu czy miejsca postojowego stanowiącego odrębną nieruchomość (garaż lub hala garażowa, w której znajduje się miejsce postojowe mając załączoną osobną księgę wieczystą), które zostaną sfinansowane ze środków własnych lub kredytem innym niż kredyt mieszkaniowy #naStart. Kredytobiorca ma także prawo do nabycia części nieruchomości wspólnej na zasadzie quoad usum jak np. prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego w ramach udziałów w nieruchomości wspólnej po zawarciu umowy o kredyt mieszkaniowy. Wówczas takie prawo zostanie ujawnione w księdze wieczystej założonej dla lokalu mieszkalnego. W przypadku zakupu takiego miejsca postojowego po udzieleniu kredytu mieszkaniowego, jego finansowanie kredytobiorca musiałby pokryć ze środków własnych. Nie dojdzie wówczas do naruszenia przepisów projektowanej ustawy, a w konsekwencji do utraty dopłat do rat.

2. Kredytobiorca

Kto będzie mógł skorzystać z kredytu mieszkaniowego #naStart?

Z kredytu mieszkaniowego #naStart będzie mogła skorzystać osoba, która prowadzi gospodarstwo domowe na terytorium Polski albo poza terytorium Polski, jeżeli posiada obywatelstwo polskie albo nie posiada obywatelstwa polskiego i prowadzi gospodarstwo domowe wspólnie z osobą posiadającą takie obywatelstwo, a kredyt ten jest mu udzielany wspólnie z tą osobą.

W przypadku samodzielnego zaciągnięcia kredytu jako kredytu hipotecznego przez singla, osoba musi spełniać kryterium wieku – do ukończenia 35 lat (warunek nie obowiązuje w przypadku kredytu konsumenckiego). W dniu udzielenia kredytu (ani przed tym dniem) kredytobiorca nie może posiadać prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego / spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Czy obcokrajowiec może skorzystać z kredytu mieszkaniowego #naStart?

Tak, jeżeli spełnione zostaną warunki określone w ustawie. Ustawa nie wyklucza z udziału w programie obcokrajowców, jeżeli prowadzą oni gospodarstwo domowe na terytorium Polski. Jeżeli natomiast gospodarstwo domowe prowadzone jest poza terytorium Polski to obcokrajowiec może ubiegać się o udzielenie kredytu mieszkaniowego wspólnie z osobą posiadającą polskie obywatelstwo.

Kredyt jest udzielany wyłącznie w złotych polskich co oznacza, że i dochód kredytobiorcy musi być uzyskiwany w tej walucie. Obcokrajowiec skorzysta zatem z programu jeżeli pracuje w Polsce i płaci w niej podatki. Należy również pamiętać, że obcokrajowiec chcący nabyć nieruchomość na terytorium RP, musi posiadać stosowne pozwolenie.

Pracuję za granicą i zarabiam w innej walucie niż złoty. Czy będę mógł skorzystać z programu?

Kredyt #naStart jest udzielany wyłącznie w walucie polskiej. To do banku kredytującego należy decyzja czy udzieli kredytu w złotych osobie zarabiającej w innej walucie. Jednak zgodnie z Rekomendacją S Komisji Nadzoru Finansowego, kredytu hipotecznego udziela się w walucie dochodu.

Czy w kredycie mieszkaniowym #naStart obowiązuje limit dochodowy? Co jeśli przekraczam go tylko o 100 zł?

Tak, obowiązuje następujący limit dochodowy:

- 7 tys. zł netto dla 1-osobowego gospodarstwa domowego,
- 13 tys. zł netto dla 2-osobowego gospodarstwa domowego,

- 16 tys. zł netto dla 3-osobowego gospodarstwa domowego,
- 19,5 tys. zł netto dla 4-osobowego gospodarstwa domowego,
- 23 tys. zł netto dla 5-osobowego i większego gospodarstwa domowego.

Przekroczenie wskazanego limitu nie wyklucza jednak całkowicie z możliwości skorzystania z preferencyjnego kredytu. Kwota obliczonej dopłaty do rat kredytu mieszkaniowego zostanie pomniejszona o 50% kwoty przekroczenia wskazanego limitu dochodowego w przypadku singla oraz o 25% kwoty przekroczenia w pozostałych przypadkach.

Przykład: Singiel zarabia 9 tys. zł netto. Przekroczenie wynosi 2 tys. zł. Dopłata zostanie pomniejszona o 50% przekroczenia tj. 1 tys. zł.

Przykład: Małżeństwo, które posiada jedno dziecko, zarabia wspólnie 18 tys. zł netto. Przekroczenie wynosi 2 tys. zł. Dopłata zostanie pomniejszona o 25% przekroczenia, tj. 500 zł.

Uwaga: Kupujesz nieruchomość w mieście wojewódzkim? Zobacz pytanie: Czy nieruchomości w większych miastach obejmują jakieś specjalne zasady?

Co to jest dochód? Z jakiego okresu będzie liczony mój dochód? Czy z tego samego okresu będzie liczona moja zdolność kredytowa?

Przez dochód gospodarstwa domowego kredytobiorcy należy rozumieć przeciętny miesięczny dochód w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 323), osiągnięty łącznie przez osoby wchodzące w skład gospodarstwa kredytobiorcy. Pod kątem limitu dochodowego brany będzie pod uwagę dochód osiągnięty w roku poprzedzającym rok złożenia wniosku o kredyt mieszkaniowy. Założenia programu nie wpływają na sposób liczenia zdolności kredytowej przez banki kredytujące – to do nich należeć będzie decyzja, jaki okres wezmą pod uwagę obliczając zdolność.

Czy program kredyt mieszkaniowy #naStart przewiduje limit wieku kredytobiorcy?

W przypadku, gdy kredyt mieszkaniowy #naStart zostanie zaciągnięty (jako kredyt hipoteczny) samodzielnie przez singla prowadzącego jednoosobowe gospodarstwo domowe, limit wieku wynosi 35 lat. W pozostałych przypadkach (tj. w przypadku co najmniej 2-osobowych gospodarstw domowych), limit wieku nie obowiązuje.

Kredyt dla singla będzie mógł zostać udzielony, jeśli nie ukończył on 35 lat na dzień złożenia wniosku o kredyt mieszkaniowy #naStart. Limit ten obowiązuje także małżonka, który samodzielnie stara się o kredyt (Zobacz pytanie: *Czy jeśli mój współmałżonek ma/miał już mieszkanie, będę mógł ubiegać się o kredyt mieszkaniowy #naStart samodzielnie?*).

W przypadku udzielenia kredytu mieszkaniowego jako kredyt konsumencki, limit wieku nie obowiązuje.

Dlaczego zdecydowano się na wprowadzenie limitu wieku dla singli?

Środki budżetowe jakie planujemy przeznaczyć na program nie są nieograniczone. Musimy więc dystrybuować je tak, aby trafiły tam, gdzie są najbardziej potrzebne. Tę grupę definiujemy w przedziale wiekowym do 35 lat w przypadku singli, ponieważ jest to okres, w którym najczęściej stabilizuje się sytuacja finansowa i kiedy podejmowane są decyzje o założeniu rodziny. W przypadku osób, które podjęły już decyzję o założeniu rodziny, limit wieku nie obowiązuje.

Czym jest „gospodarstwo domowe” z punktu widzenia kredytu mieszkaniowego #naStart?

Przez gospodarstwo domowe kredytobiorcy należy rozumieć gospodarstwo domowe prowadzone przez kredytobiorcę samodzielnie albo wspólnie z drugim kredytobiorcą.

Do liczby osób należących do gospodarstwa domowego kredytobiorcy należy doliczyć również dzieci kredytobiorcy.

Kim jest „dziecko” z punktu widzenia kredytu mieszkaniowego #naStart? Czy mój 20-letni syn jest dzieckiem w rozumieniu ustawy?

Przez dziecko należy rozumieć dziecko osoby prowadzącej gospodarstwo domowe albo przez nią przysposobione, będące osobą małoletnią w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, 1615, 1890 i 1933) lub osobą niepełnosprawną.

Czy para w związku nieformalnym będzie mogła wspólnie skorzystać z kredytu mieszkaniowego #naStart?

Tak, będzie taka możliwość. Są limity dla 2-osobowego gospodarstwa domowego (Zobacz pytania: Czy w kredycie mieszkaniowym #naStart obowiązuje limit dochodowy?, Ile wynosi stopa oprocentowania w kredycie mieszkaniowym #naStart?, Jaka jest maksymalna wysokość kredytu mieszkaniowego #naStart?).

Czy samotny rodzic z dzieckiem będzie mógł skorzystać z kredytu mieszkaniowego #naStart?

Tak, będzie taka możliwość. Wskazano limity dla 2-osobowego gospodarstwa domowego oraz wysokość dopłaty obniżającą ratę do wysokości z oprocentowaniem 1% (Zobacz pytania: Czy w kredycie mieszkaniowym #naStart obowiązuje limit dochodowy?, Ile wynosi stopa oprocentowania w kredycie mieszkaniowym #naStart?, Jaka jest maksymalna wysokość kredytu mieszkaniowego #naStart?).

Czy będę mógł skorzystać z kredytu mieszkaniowego #naStart wspólnie z moją siostrą/mamą?

Tak, będzie taka możliwość w przypadku prowadzenia wspólnego gospodarstwa domowego. Są limity dla 2-osobowego gospodarstwa domowego (Zobacz pytania: Czy w kredycie mieszkaniowym #naStart obowiązuje limit dochodowy?, Ile wynosi stopa oprocentowania w kredycie mieszkaniowym #naStart?, Jaka jest maksymalna wysokość kredytu mieszkaniowego #naStart?).

Będę chciała zaciągnąć kredyt mieszkaniowy #naStart wspólnie z drugą osobą. Czy oboje musimy być właścicielami kupowanej nieruchomości?

Tak, oboje kredytobiorcy muszą stać się jedynymi właścicielami kupowanej nieruchomości, a ich udział w tej współwłasności musi być równy (albo być współwłasnością łączną).

Zgodnie z obowiązującym prawem dom jednorodzinny staje się własnością właściciela nieruchomości gruntowej, wobec czego przy chęci zaciągnięcia kredytu mieszkaniowego na budowę domu, oboje kredytobiorcy muszą być właścicielami działki.

Jestem w związku nieformalnym. Czy będę mogła wziąć samodzielny kredyt mieszkaniowy na połowę mieszkania, a mój partner samodzielny kredyt mieszkaniowy na jego drugą połowę?

Ustawa nie przewiduje takiej możliwości. Kredyt mieszkaniowy #naStart nie będzie mógł zostać udzielony na zakup jedynie udziałów w nieruchomości.

Będę chciał skorzystać z programu z drugą osobą. Czy możemy podzielić nierówno udziały w nieruchomości np. 40% do 60%?

Nie, kredyt mieszkaniowy będzie mógł zostać udzielony jako kredyt hipoteczny wspólnie dwóm kredytobiorcom w przypadku, gdy nieruchomość zakupiona z wykorzystaniem środków z tego kredytu stanowić będzie współwłasność obu tych kredytobiorców, a ich udział w tej współwłasności będzie równy albo będzie to współwłasność łączna.

3. Oprocentowanie, raty, banki

Jakie banki będą brały udział w programie?

Zakładamy, że większość banków komercyjnych przystąpi do programu. Z listą banków, które wezmą udział w programie, będzie można zapoznać się na stronie internetowej Banku Gospodarstwa Krajowego. Wykaz będzie aktualizowany w miarę przystępowania kolejnych banków do programu.

Ile wynosi stopa oprocentowania w kredycie mieszkaniowym #naStart?

Wysokość stopy oprocentowania jest uzależniona od liczby dzieci wchodzących w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy i wynosi:

- 1,5 % dla gospodarstw domowych bez dzieci,
- 1% dla gospodarstwa domowego z jednym dzieckiem,
- 0,5% dla gospodarstwa domowego z dwójką dzieci,
- 0% dla gospodarstwa domowego z trójką i więcej dzieci.

Czy oprocentowanie kredytu jest stałe?

Wsparcie będzie przewidziane dla kredytów o okresowo stałej stopie procentowej.

Czy będzie mnie stać na ten kredyt? Czy posiadam wystarczającą zdolność kredytową?

Ocena zdolności kredytowej należy do banku kredytującego. W przypadku dokonania pozytywnej weryfikacji spełnienia kryteriów ustawowych, to bank kredytujący podejmie decyzję o możliwości udzielenia kredytu.

Czy będzie można nadpłacać kredyt mieszkaniowy #naStart?

Tak, będzie taka możliwość. Założenia programu nie przewidują negatywnych konsekwencji za nadpłacanie kredytu mieszkaniowego.

Czy jest minimalny/maksymalny okres kredytowania?

Kredyt mieszkaniowy będzie mógł zostać udzielony na okres co najmniej 15 lat w przypadku kredytu mieszkaniowego udzielanego jako kredyt hipoteczny lub 5 lat w przypadku kredytu mieszkaniowego udzielanego jako kredyt konsumencki.

Kredyt mieszkaniowy udzielany jako kredyt konsumencki będzie mógł zostać udzielony na okres nie dłuższy niż 15 lat. W przypadku kredytu mieszkaniowego udzielanego jako kredyt hipoteczny, nie będzie maksymalnego okresu kredytowania.

Czy będzie ustalona maksymalna prowizja oraz marża banków w programie?

Nie ma określonej maksymalnej prowizji lub marży banków w ramach programu. Wprowadzono jednak zakaz stosowania przez banki wyższej marży i prowizji niż w kredytach udzielanych poza programem.

Jak długo będę otrzymywał dopłaty do rat?

Dopłatami do rat kredytu mieszkaniowego obejmuje się:

- 120 pierwszych, spłacanych zgodnie z harmonogramem, rat kapitałowo-odsetkowych tego kredytu udzielonego jako kredyt hipoteczny,
- 60 pierwszych rat kapitałowo-odsetkowych tego kredytu udzielonego jako kredyt konsumencki.

Czy w okresie karencji również będę otrzymywał dopłaty?

W okresie karencji kredytobiorca spłaca raty odsetkowe, nie zaś kapitałowo-odsetkowe. Co do zasady dopłaty do rat obejmują raty kapitałowo-odsetkowe (pierwsze 120 rat kapitałowo-odsetkowych). Jeśli jednak wysokość rat odsetkowych w okresie karencji przewyższa prognozowaną wysokość rat kapitałowo-odsetkowych pomniejszonych o dopłatę do rat, to możliwe jest objęcie rat odsetkowych dopłatą. Następuje to na wniosek kredytobiorcy. Raty odsetkowe obejmuje się w takim wypadku dopłatą w wysokości stanowiącej różnicę między wysokością raty odsetkowej a prognozowaną wysokością ustaloną zgodnie z harmonogramem najwyższej raty kapitałowo-odsetkowej pomniejszonej o dopłatę.

Wysokość dopłaty do rat kapitałowo-odsetkowych pomniejsza się o kwotę stanowiącą iloraz łącznej kwoty dopłat do rat odsetkowych i liczby:

- 120 w przypadku kredytu mieszkaniowego udzielonego jako kredyt hipoteczny,
- 60 w przypadku kredytu mieszkaniowego udzielonego jako kredyt konsumencki.

W jakich przypadkach straci się dopłaty do rat kredytu mieszkaniowego?

Dopłaty do rat wygasną z ostatnim dniem miesiąca wystąpienia zdarzenia, które skutkuje utratą dopłat, a kwoty udzielonych po tym dniu dopłat będą podlegać zwrotowi do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego. Zdarzenia te to:

- prawomocne skazanie kredytobiorcy za przestępstwo określone w art. 297 § 1 lub 2 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny, popełnione w związku z udzieleniem kredytu mieszkaniowego z dopłatami do rat tego kredytu;
- zbycie przez kredytobiorcę prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego nabytego albo wybudowanego z wykorzystaniem środków kredytu mieszkaniowego, z wyłączeniem rozszerzenia wspólności ustawowej na podstawie art. 47 § 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. - Kodeks rodzinny i opiekuńczy oraz zbycia na rzecz drugiego z kredytobiorców;
- zbycie przez kredytobiorcę spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, nabyte z wykorzystaniem środków kredytu mieszkaniowego, z wyłączeniem zbycia na rzecz drugiego z kredytobiorców;
- dokonanie zwrotu kwoty partycypacji wniesionej z wykorzystaniem środków kredytu mieszkaniowego;
- wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu ustanowionego w związku z wkładem mieszkaniowym wniesionym z wykorzystaniem środków kredytu mieszkaniowego, chyba że prawo to nie wygasło względem drugiego z kredytobiorców;
- zmiana użytkowania lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub jego części w sposób uniemożliwiający zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych;
- nabycie przez kredytobiorcę prawa własności innego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo nabycie spółdzielcze prawo do innego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, chyba że prawo to nabył w drodze dziedziczenia;
- wynajęcie lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub jego część innej osobie lub użyczenie tego lokalu albo domu innej osobie;
- upadłość kredytobiorcy;
- zaprzestanie bycia stroną umowy kredytowej przez jedyne kredytobiorcę spełniającego warunek wieku, z wyjątkiem przypadku, gdy zdarzenie to nastąpiło w wyniku śmierci tego kredytobiorcy lub gdy w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy pozostającego stroną tej umowy w dniu tego zdarzenia wchodzi co najmniej jedno dziecko;
- zmiana sposobu oprocentowania kredytu ze stałego na zmienne.

W przypadku ziszczenia się zdarzenia z pkt 1 tj. prawomocnego skazania kredytobiorcy za przestępstwo określone w art. 297 § 1 lub 2 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny, popełnione w związku z udzieleniem kredytu mieszkaniowego z dopłatami do rat tego kredytu, będą zwracane wszystkie udzielone dopłaty do rat kredytu. W pozostałych przypadkach zwrotowi będą podlegać jedynie dopłaty nienależnie wypłacone po dniu zdarzenia (nie będzie obowiązku zwrotu dopłat otrzymanych przed dniem zdarzenia).

Czy poza oprocentowaniem kredytu poniosę dodatkowe koszty kredytu?

Kredyty mieszkaniowe z prawem dopłaty będą udzielane przez banki komercyjne, które podpiszą odpowiednią umowę z Bankiem Gospodarstwa Krajowego. Poza niższym oprocentowaniem, kredyty nie będą odbiegały od oferty rynkowej (tj. bank kredytujący ma możliwość naliczenia np. marży, prowizji).

Co się stanie gdy zakończy się 10-letni okres obniżonego oprocentowania? Czy moja rata nie wzrośnie wtedy kilkukrotnie?

Na wysokość raty po okresie wsparcia wpływ będzie miało kilka czynników, takich jak pierwotny okres finansowania (im krótszy, tym większa część kapitału zostanie spłacona przez kredytobiorcę), aktualny

poziom stóp procentowych. Należy jednak zwrócić uwagę, że bank dokonując oceny zdolności kredytowej kredytobiorcy w dniu udzielenia finansowania zobowiązany jest uwzględnić cały okres spłaty kredytu.

4. Wkład własny

Czy będę musiał posiadać wkład własny, aby skorzystać z kredytu mieszkaniowego #naStart?

Kredyt mieszkaniowy #naStart to będzie standardowy kredyt udzielany przez banki komercyjne. Różnicą jest dopłata od Państwa do pierwszych 120 rat kapitałowo-odsetkowych kredytu. Jak każdy kredyt hipoteczny, wymagać będzie wkładu własnego o wysokości ustalonej przez bank udzielający kredytu.

Czy program kredyt mieszkaniowy #naStart przewiduje limit wnoszonego wkładu własnego?

Nie, program ten nie przewiduje limitu wnoszonego wkładu własnego. Będzie istniała możliwość wniesienie wkładu własnego o dowolnej wysokości.

Czy program kredyt mieszkaniowy #naStart przewiduje możliwość skorzystania z gwarancji wkładu własnego?

Tak, przewiduje się możliwość udzielenia kredytu mieszkaniowego #naStart również kredytobiorcom, którzy nie zgromadzili środków na wkład własny lub zgromadzili środki o wysokości niższej niż 20% całkowitej kwoty wydatków. Wysokość objętej gwarancją części kredytu mieszkaniowego nie będzie mogła być wyższa niż 100 000 zł. Z tytułu udzielenia gwarancji BGK pobierze od kredytobiorcy jednorazową opłatę prowizyjną w wysokości 1% objętej tą gwarancją części kredytu. Wniesienie opłaty prowizyjnej jest warunkiem udzielenia gwarancji.

5. Posiadanie nieruchomości, udziałów, innego kredytu

Jestem/byłem stroną umowy kredytu hipotecznego, ale nie jestem właścicielem nieruchomości. Czy będę mógł skorzystać z programu?

Kredyt mieszkaniowy będzie mógł zostać udzielony, jeśli w dniu złożenia wniosku o udzielenie tego kredytu kredytobiorca nie będzie ani nie był stroną umowy innego kredytu hipotecznego, zawartej w okresie 36 miesięcy przed dniem złożenia wniosku w celu pokrycia wydatków ponoszonych w związku z nabyciem lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, chyba że umowa ta została:

- rozwiązana w związku z dokonaniem na podstawie art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) skutecznym odstąpieniem przez kredytobiorcę od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 tej ustawy lub
- przeniesiona na drugiego z kredytobiorców lub
- rozwiązana przed dniem uruchomienia środków tego kredytu.

Odstąpienie od umowy kredytowej z powodów innych niż wymienionych w przytoczonym przepisie będzie skutkowało niemożnością zawarcia umowy o kredyt mieszkaniowy (w przypadku umowy zawartej w okresie 36 miesięcy przed dniem złożenia wniosku o kredyt mieszkaniowy). W przypadku odstąpienia od umowy w terminie określonym w umowie, umowę tę uważa się za niezawartą, a klienta za niebędącego stroną umowy. Jednak dotyczy to tylko zawarcia umowy na odległość lub gdy w umowie kredytowej została zawarta taka możliwość.

Osoba będąca stroną umowy kredytowej zawartej wcześniej niż w okresie 36 miesięcy przed dniem złożenia wniosku o kredyt mieszkaniowy nie jest ustawowo wykluczona z możliwości ubiegania się o ten kredyt. Decyzję co do możliwości udzielenia kredytu osobie, która jest stroną innego kredytu hipotecznego zawartego w okresie wcześniejszym podejmuje bank kredytujący.

Przez „nabycie” rozumie się nabycie prawa własności w każdy prawem przewidziany sposób, wobec czego poprzez nabycie domu jednorodzinnego rozumie się również jego wybudowanie.

Czy będę mógł otrzymać kredyt mieszkaniowy #naStart, jeśli mój małżonek posiada mieszkanie w majątku odrębnym.

Tak, przy czym małżonek ten nie będzie mógł być stroną kredytu ani stać się współwłaścicielem (wymagana będzie umowa intercyzy). Nie będzie też w rozumieniu ustawy zaliczany w skład gospodarstwa domowego, co wpłynie odpowiednio na limit, oprocentowanie ale i kryterium dochodowe. Wspólne dzieci również nie będą mogły być zaliczone w skład gospodarstwa domowego, chyba że ze sposobu uregulowania opieki nad nimi wynika, że wchodzi one w skład odrębnego gospodarstwa domowego tego kredytobiorcy.

Analogiczna sytuacja będzie w przypadku rodziców dzieci niebędących małżeństwem. Jeśli tylko jeden z nich posiada mieszkanie, drugi będzie mógł skorzystać z kredytu mieszkaniowego #naStart, jednak dzieci będą mogły być wliczone w skład jego gospodarstwa domowego tylko wtedy, gdy z uregulowań dotyczących opieki nad nimi wynika, że zamieszkują z tym tylko rodzicem lub opieka nad nimi jest naprzemienna.

Jestem/byłem właścicielem nieruchomości, ale będę chciał ją wymienić na większą. Czy będę mógł skorzystać z kredytu mieszkaniowego #naStart?

W dniu udzielenia kredytu (ani przed tym dniem) kredytobiorca nie może posiadać prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego/spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Wyjątek stanowią gospodarstwa domowe, w których skład wchodzi co najmniej troje dzieci. Jeśli takie gospodarstwo domowe posiada nie więcej niż jedną nieruchomość mieszkalną, będzie mogło skorzystać z kredytu mieszkaniowego na zakup większej nieruchomości. W takim wypadku konieczna jest jednak sprzedaż pierwszej nieruchomości w terminie 2 lat. Podkreślić należy fakt, że wobec rodzin z trójką dzieci w mocy pozostaje warunek niebycia stroną umowy kredytu hipotecznego zawartej w okresie 36 miesięcy przed dniem złożenia wniosku o kredyt mieszkaniowy #naStart. Wprowadzenie warunku zbycia posiadanego mieszkania lub domu w okresie 2 lat w opinii projektodawcy umożliwi takiemu gospodarstwu domowemu poprawę sytuacji mieszkaniowej, ale nie stwarza mechanizmu powiększenia majątku o kolejną nieruchomość, bowiem nie taki jest cel projektu ustawy.

Wyjątek stanowi również sytuacja, w której kredytobiorca nabył nieruchomość mieszkalną w drodze dziedziczenia lub darowizny, a następnie zbył tę nieruchomość przed ukończeniem 18 roku życia.

Możliwe będzie też skorzystanie z programu w sytuacji, w której kredytobiorca był w przeszłości właścicielem nieruchomości mieszkalnej, ale zbył to prawo w drodze darowizny na rzecz osoby nie wchodzącej w skład jego gospodarstwa domowego.

Czy posiadanie udziałów w nieruchomości mieszkalnej wykluczy mnie z programu?

Z kredytu mieszkaniowego #naStart będzie mógł skorzystać kredytobiorca, która posiada lub posiadał prawo własności do nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego (lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu) nabyte w drodze dziedziczenia lub darowizny w udziale nie wyższym niż 50%, a lokal ten albo dom nie są przez nich zamieszkiwane od co najmniej 12 miesięcy.

W przypadku wspólnego zaciągnięcia kredytu mieszkaniowego przez dwóch kredytobiorców, warunek ten musi być spełniony łącznie tj. nie ma możliwości udzielenia kredytu w przypadku, w którym każdy z kredytobiorców posiada udziały w dwóch różnych nieruchomościach.

Możliwe jest także skorzystanie z programu w sytuacji, w której kredytobiorca był w przeszłości właścicielem udziałów w nieruchomości mieszkalnej, ale zbył je w drodze darowizny na rzecz osoby nie wchodzącej w skład jego gospodarstwa domowego.

Posiadam nieruchomość mieszkalną nienadającą się do użytkowania. Czy będę mógł skorzystać z programu?

Z kredytu mieszkaniowego #naStart będzie mógł skorzystać kredytobiorca, która posiada lub posiadał prawo własności do nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego (lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu) wobec którego wydano decyzję, o której mowa w art. 67 lub w art. 68 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, czyli nakaz rozbiórki lub zakaz użytkowania.

W przypadku wspólnego zaciągnięcia kredytu mieszkaniowego przez dwóch kredytobiorców warunek ten musi być spełniony łącznie tj. nie ma możliwości udzielenia kredytu w przypadku, w którym każdy z kredytobiorców posiada dwie różne nieruchomości.

Czy będę mógł skorzystać z programu, jeżeli w przeszłości skorzystałem z programu „Mieszkanie dla Młodych” / bezpieczny kredyt 2%?

Nie, taki kredytobiorca nie spełni warunku nabywania pierwszej nieruchomości mieszkaniowej. Wyjątkiem są rodziny z co najmniej trójką dzieci. (Zobacz pytanie: *Jestem/byłem właścicielem nieruchomości, ale chciałbym ją wymienić na większą. Czy będę mógł skorzystać z kredytu mieszkaniowego #naStart?*)

Posiadam już kredyt. Czy przewidujecie Państwo możliwość refinansowania już zakupionej nieruchomości z wykorzystaniem nowego programu?

Kredyt mieszkaniowy #naStart skierowany jest do osób, które nie posiadają i nie posiadały mieszkania (w tym domu jednorodzinnego lub spółdzielczego prawa dotyczącego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego), ani nie są stroną umowy innego kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego.

Podpisałem umowę deweloperską, ale jeszcze nie mam prawa własności mieszkania. Mogę skorzystać z programu?

Kredyt mieszkaniowy jest skierowany do osób, które planują kupno swojego pierwszego mieszkania lub domu jednorodzinnego tzn. przed dniem udzielenia kredytu mieszkaniowego kredytobiorca nie posiadał prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego oraz nie przysługiwało mu spółdzielcze prawo dotyczące lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego. W przypadku umowy deweloperskiej nabycie prawa własności lokalu następuje w momencie podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu z dewelopera na nabywcę.

Jestem kredytobiorcą, ale jeszcze nie mam prawa własności mieszkania. Czy będę mogła skorzystać z kredytu mieszkaniowego?

Kredyt mieszkaniowy będzie mógł zostać udzielony, jeżeli w dniu złożenia wniosku o jego udzielenie kredytobiorca nie jest stroną umowy innego kredytu hipotecznego, także w przypadku, gdy nie nastąpiło jeszcze nabycie prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Posiadam niezabudowaną działkę/działkę z domkiem letniskowym, czy będę mógł skorzystać z programu?

Tak, posiadanie nieruchomości niemieszkalnej nie dyskwalifikuje z programu.

Posiadam wolnostojący garaż/lokal usługowy, czy będę mógł skorzystać z programu?

Tak, posiadanie nieruchomości niemieszkalnej nie dyskwalifikuje z programu.

Dostałem w darowiźnie nieruchomość gruntową z rozpoczętą budową. Czy będę mógł skorzystać z programu na dokończenie tej budowy?

Działka z rozpoczętą budową nie stanowi nieruchomości mieszkalnej, wobec czego posiadanie takiej działki nie będzie stanowić przeszkody do skorzystania z programu. Natomiast program przewiduje możliwość zaciągnięcia kredytu mieszkaniowego na dokończenie budowy.

6. Zakup nieruchomości

Czy program obejmuje zakup mieszkania/domu tylko z rynku pierwotnego?

Nie, z kredytu mieszkaniowego na #naStart będzie można skorzystać zarówno na zakup nieruchomości na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Warunki programu są w obu przypadkach takie same.

Jak szybko będę musiał się wprowadzić do nieruchomości kupionej ze środków pochodzących z programu?

Przepisy nie wskazują żadnych warunków w tym zakresie.

Czy będę musiał zameldować się w mieszkaniu kupionym z wykorzystaniem kredytu mieszkaniowego #naStart?

Nie, nie będzie takiej konieczności.

Chciałbym kupić mieszkanie z rynku wtórnego. Obecni właściciele będą w nim mieszkać jeszcze kilka miesięcy od daty nabycia przeze mnie własności. Czy to nie sprawi, że utracę dopłaty?

Nie, taka sytuacja nie mieści się w pojęciu użyczenia lokalu i nie spowoduje utraty dopłat. Przepisy dotyczące kredytu mieszkaniowego #naStart” nie wskazują również kto powinien ponosić opłaty za nieruchomość w trakcie trwania tego okresu, pozostawiamy to wspólnej decyzji nabywcy oraz zbywcy nieruchomości.

Chcę kupić mieszkanie z rynku wtórnego. Czy kredyt mieszkaniowy obejmie także wykończenie/odnowienie mieszkania? Czy będę mógł skorzystać z programu na samo wykończenie mieszkania?

Kredytem mieszkaniowym #naStart będzie można objąć wykończenie nieruchomości, ale wyłącznie w przypadku, w którym z kredytu finansowany jest także zakup lub budowa nieruchomości. Nie będzie możliwości udzielenia kredytu mieszkaniowego wyłącznie na wykończenie nieruchomości.

Czy muszę znaleźć mieszkanie zanim złożę wniosek o kredyt mieszkaniowy? Jakie dokumenty muszę złożyć?

Kredyt mieszkaniowy #naStart będzie standardowym kredytem udzielanym przez banki komercyjne. Różnicą jest dopłata od państwa do pierwszych 120 rat kapitałowo-odsetkowych tego kredytu. W kwestii dokumentacji kredytowej jaką należy złożyć, trzeba będzie się zwrócić bezpośrednio do banku kredytującego. Standardowo wniosek o kredyt hipoteczny składa się wraz ze wskazaniem konkretnej nieruchomości, a zmiana tejże nieruchomości powoduje konieczność złożenia nowego wniosku.

Deweloper dopiero buduje blok, w którym chce kupić mieszkanie. Czy będę mógł zaciągnąć kredyt mieszkaniowy na zakup tego mieszkania? Ile mam czasu na wprowadzenie się?

Tak, będzie istniała możliwość zaciągnięcia kredytu na taki cel, jeśli zostaną spełnione warunki określone w ustawie. Przepisy nie przewidują terminu na wprowadzenie się do nieruchomości.

Chcę zakupić od dewelopera lokal, który jest jeszcze w budowie. Co się stanie w przypadku, gdy finalnie powierzchnia lokalu będzie większa niż pierwotnie zakładana?

Kredyt mieszkaniowy #naStart nie przewiduje limitu wkładu własnego, wysokości kredytu, czy transakcji, wobec czego taka sytuacja nie ma negatywnych skutków dla kredytobiorcy.

Czy mogę kupić nieruchomość o dowolnej wielkości?

Powierzchnia użytkowa nabywanego lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego będzie limitowana, natomiast przekroczenie wskazanego limitu nie oznacza automatycznego wykluczenia z programu, a jedynie zmniejszenie przysługującej dopłaty.

Wysokość dopłaty do rat kredytu mieszkaniowego #naStart udzielonego jako kredyt hipoteczny pomniejsza się o 50 zł za każdy m² przekroczenia. Limit ten określany będzie sumą liczby 25 i iloczynu liczby 25 oraz liczby członków gospodarstwa domowego kredytobiorcy (wzór: 25 + 25 x liczba os.). Dla jednoosobowego gospodarstwa domowego tak rozumiany kalkulacyjny limit powierzchniowy określono na poziomie 50 m² i jest on podwyższony o 25 m² za każdego kolejnego członka gospodarstwa domowego.

Przykład: Para chce kupić nieruchomość o powierzchni 85 m². Zgodnie z wzorem limit nieruchomości dla pary bez dzieci wynosi 75 m² (25 + 25 x 2). Oznacza to, że przekroczenie wynosi 10 m². Każdy m² oznacza dopłatę mniejszą o 50 zł, czyli w tym wypadku dopłata będzie niższa o 500 zł (10 m² x 50 zł).

7. Budowa domu jednorodzinnego

Ile mam czasu na budowę domu?

Przepisy dotyczące kredytu mieszkaniowego #naStart nie wskazują żadnych warunków w tym zakresie. Warunki te mogą jednak wynikać z umowy łączącej kredytobiorcę z bankiem kredytującym.

Jak szybko muszę się wprowadzić do nieruchomości wybudowanej ze środków pochodzących z programu?

Przepisy nie wskazują żadnych warunków w tym zakresie.

Czy muszę zameldować się w domu wybudowanym z wykorzystaniem kredytu mieszkaniowego #naStart?

Nie, nie ma takiej konieczności.

Czy kredyt na zakup działki budowlanej oraz budowę domu jednocześnie, również zalicza się do tego programu?

Tak, możliwe jest przeznaczenie środków na wydatki ponoszone w związku z budową domu jednorodzinnego, w tym z jego wykończeniem, oraz nabyciem prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części, w celu budowy na niej tego domu.

Czy będzie można skorzystać z kredytu mieszkaniowego na dokończenie budowy domu?

Program nie zakłada ograniczenia wysokości wkładu własnego, wobec czego istnieje możliwość wniesienia jako wkład własny nieruchomości gruntowej z już rozpoczętą budową i dalsza budowa za środki pochodzące z programu.

Czy można kupić działkę z rozpoczętą budową?

Tak, będzie istniała taka możliwość. Z kredytu mieszkaniowego #naStart można skorzystać na zakup rozpoczętej budowy, dokończenie jej i wykończenie nieruchomości.

Posiadam działkę, ale jest na niej domek letniskowy – czy będę mogła skorzystać z programu na budowę domu na tej działce?

Tak, z udziału w programie nie wyklucza posiadanie domku letniskowego (budynku niecałorocznego).

Posiadam działkę, którą kupiłem na kredyt hipoteczny. Czy będę mógł wziąć kredyt mieszkaniowy #naStart na budowę domu na tej działce?

Ministerstwo nie narzuca ograniczeń w tym zakresie. Bank kredytujący podejmie decyzję czy przyznać kredytobiorcy drugi kredyt hipoteczny.

Czy będzie można wziąć kredyt mieszkaniowy na rozbudowanie domu/zmianę sposobu użytkowania budynku?

Nie, katalog celów kredytu mieszkaniowego nie przewiduje możliwości udzielenia go na taki cel. Nie przewiduje się również możliwości zmiany sposobu użytkowania np. budynku gospodarczego lub usługowego na mieszkalny.

Czy mogę w późniejszym terminie rozbudować dom ze środków własnych, jeśli pierwotnie postawiłem go ze środków uzyskanych z programu

Jak najbardziej tak.

Czy mogę wybudować dom o dowolnej wielkości?

Tak, limit powierzchniowy nie dotyczy budowy domu.

8. Kredyt mieszkaniowy #naStart a rozdzielnosc majątkowa/rozwód/majątek odrębny jednego z małżonków

Czy będę mógł otrzymać kredyt mieszkaniowy #naStart, jeśli mój małżonek posiada mieszkanie w majątku odrębnym.

Tak, przy czym małżonek ten nie będzie mógł być stroną kredytu ani stać się współwłaścicielem (wymagana będzie umowa intercyzy). Nie będzie też w rozumieniu ustawy zaliczany w skład gospodarstwa domowego, co wpłynie odpowiednio na limit, oprocentowanie ale i kryterium dochodowe. Wspólne dzieci również nie będą mogły być zaliczone w skład gospodarstwa domowego, chyba że ze sposobu uregulowania opieki nad nimi wynika, że wchodzi one w skład odrębnego gospodarstwa domowego tego kredytobiorcy.

Analogiczna sytuacja będzie w przypadku rodziców dzieci niebędących małżeństwem. Jeśli tylko jeden z nich posiada mieszkanie, drugi będzie mógł skorzystać z kredytu mieszkaniowego #naStart, jednak dzieci będą mogły być wliczone w skład jego gospodarstwa domowego tylko wtedy, gdy z uregulowań dotyczących opieki nad nimi wynika, że zamieszkują z tym tylko rodzicem lub opieka nad nimi jest naprzemienna.

Czy jeśli mój współmałżonek miał kiedyś mieszkanie i nie kwalifikuje się do programu, to będę mógł ubiegać się o kredyt mieszkaniowy #naStart samodzielnie?

Warunek dotyczący nieposiadania mieszkania będzie musiał spełnić wyłącznie kredytobiorca. W przypadku samodzielnego skorzystania z programu (co jest możliwe wyłącznie w przypadku rozdzielnosci majątkowej) tylko małżonek zaciągający kredyt mieszkaniowy będzie musiał spełniać warunek. Osoba ta będzie traktowana jako gospodarstwo jednoosobowe i obwarowana tymi samymi warunkami co singiel. Kwestia ta podlegać będzie weryfikacji na poziomie konsultacji publicznych.

Mamy z mężem rozdzielnosc majątkową. Oboje nigdy nie posiadaliśmy ani nie posiadamy nieruchomości, ale do kredytu chce przystąpić sama. Czy będę mogła skorzystać z kredytu mieszkaniowego #naStart?

W przypadku małżeństw posiadających rozdzielnosc majątkową, będzie istniała możliwość samodzielnego przystąpienia do kredytu mieszkaniowego #naStart pod warunkiem, że kredytobiorca spełni warunki programu. Osoba ta będzie traktowana jako gospodarstwo jednoosobowe i obwarowana tymi samymi warunkami co singiel. Kwestia ta podlegać będzie weryfikacji na poziomie konsultacji publicznych.

Czy będę mógł wziąć samodzielnie kredyt mieszkaniowy #naStart, jeśli mój małżonek ma ogłoszoną upadłość konsumencką?

W przypadku rozdzielnosci majątkowej będzie istniała możliwość przystąpienia do kredytu mieszkaniowego #naStart przez jednego z małżonków. Zachowany musi jednak pozostać warunek nieposiadania przez niego nieruchomości mieszkalnej. Osoba ta będzie traktowana jako gospodarstwo jednoosobowe i obwarowana tymi samymi warunkami co singiel. Kwestia ta podlegać będzie weryfikacji na poziomie konsultacji publicznych.

Do czyjego gospodarstwa domowego zostaną zaliczone wspólne dzieci, w sytuacji, w której małżeństwo jest w trakcie rozwodu lub po rozwodzie?

Dzieci zostaną zaliczone do gospodarstwa domowego tego z rodziców, którego miejsce pobytu zostało wskazane w wyroku rozwodowym (postanowieniu zabezpieczającym) jako stałe miejsce pobytu dzieci.

W przypadku orzeczenia opieki naprzemiennej, oboje rodzice mogą wykazać dzieci jako członków gospodarstwa domowego.

9. Skorzystam z kredytu mieszkaniowego #naStart – co jeśli, czy mogę?

Czy mogę prowadzić działalność gospodarczą w nieruchomości zakupionej ze środków pochodzących z programu?

Do czasu wygaśnięcia gwarancji:

- lokal mieszkalny, którego prawo własności, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo spółdzielcze lokatorskie prawo nabyto,
- lokal mieszkalny, który wynajęto w związku z wniesieniem partycypacji
- dom jednorodzinny, którego prawo własności, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo spółdzielcze lokatorskie prawo nabyto lub który wybudowano

– z wykorzystaniem środków kredytu mieszkaniowego, nie może być wykorzystywany przez kredytobiorcę do prowadzenia działalności gospodarczej.

Ograniczenie uwzględnia także adres zarejestrowanej działalności w mieszkaniu/domu sfinansowanym kredytem mieszkaniowym. Jeśli kredytobiorca nie korzystał z gwarancji wkładu własnego, bądź spłacił kapitał w wysokości odpowiadającej gwarancji, zarejestrowanie działalności gospodarczej, jak również prowadzenie takiej działalności w danej nieruchomości mieszkalnej jest możliwe. Warunkiem jest, aby prowadzenie działalności gospodarczej nie uniemożliwiało zaspokojenia potrzeb mieszkalnych w nabytej nieruchomości. Nie ma natomiast przeciwwskazań aby wskazać tę nieruchomość jako adres korespondencyjny.

Kupię mieszkanie z wykorzystaniem kredytu mieszkaniowego #naStart. Chciałbym, żeby wprowadził się do mnie ktoś bliski (rodzic, rodzeństwo, partner, znajomy). Czy utracę dopłaty?

Nie, taka sytuacja nie doprowadzi do utraty dopłat. Taką osobę można również zameldować w mieszkaniu/domu.

Czy będę mógł zaciągnąć kolejny kredyt hipoteczny na nabycie nieruchomości mieszkalnej w czasie trwania dopłat do rat?

Nie, nabycie kolejnej nieruchomości mieszkalnej w trakcie trwania dopłat do rat kredytu mieszkaniowego skutkuje utratą prawa do dopłat od chwili wystąpienia tego zdarzenia, chyba że nieruchomość mieszkalna została nabyta w drodze dziedziczenia. Nabycie nieruchomości niemieszkalnej nie skutkuje utratą prawa do dopłat.

Czy będę mógł kupić kolejne mieszkanie/dom za gotówkę? Czy będę mógł otrzymać mieszkanie/dom w darowiźnie albo na mocy umowy dożywocie?

Nabycie kolejnej nieruchomości mieszkalnej w trakcie trwania dopłat do rat kredytu mieszkaniowego skutkuje utratą prawa do dopłat od chwili wystąpienia tego zdarzenia. Jedynym wyjątkiem jest dziedziczenie, które nie skutkuje utratą dopłat.

Co się stanie, jeśli odziedziczę mieszkanie w trakcie trwania dopłat do rat?

Nabycie kolejnej nieruchomości mieszkalnej w trakcie trwania dopłat do rat kredytu mieszkaniowego skutkuje utratą prawa do dopłat od chwili wystąpienia tego zdarzenia, chyba że nieruchomość mieszkalna została nabyta w drodze dziedziczenia.

Czy po zaciągnięciu kredytu mieszkaniowego będę mógł kupić działkę albo lokal użytkowy bez utraty dopłat?

Zakup nieruchomości niemieszkalnej (jak np. magazyn, lokal biurowy, niezabudowana działka budowlana czy działka rolna) po udzieleniu kredytu mieszkaniowego nie spowoduje utraty dopłat do rat tego kredytu. Podobnie jak posiadanie takiej nieruchomości nie wyklucza z możliwości ubiegania się o ten kredyt.

Skorzystam z programu jako singiel, ale planuje związek małżeński. Czy stracę dopłaty po zawarciu małżeństwa?

Zawarcie związku małżeńskiego nie powoduje utraty dopłat. Małżonek może wprowadzić się do nieruchomości zakupionej z programu. Uczestnik programu może także wyprowadzić się do mieszkania małżonka, jeśli spełnia ono w lepszy sposób ich potrzeby mieszkaniowe (nie może jednak wynająć mieszkania zakupionego z pomocą programu).

Skorzystam z programu jako singiel, ale planuje związek małżeński. Czy mogę rozszerzyć wspólność majątkową na nieruchomość zakupioną w programie? Czy mogę darować małżonkowi część nieruchomości?

W przypadku, gdy w okresie przysługiwania dopłat do rat kredytobiorca zbył prawo własności (albo jego część) lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego nabytego albo wybudowanego z wykorzystaniem środków pochodzących z programu, to traci on prawo do dopłat.

Wyjątek stanowi rozszerzenie wspólności ustawowej na podstawie art. 47 § 1 ustawy Kodeks rodzinny i opiekuńczy oraz zbycie na rzecz drugiego z kredytobiorców.

Do banku kredytującego należeć będzie decyzja, czy wyrazi zgodę na rozszerzenie wspólności majątkowej na kredytowaną nieruchomość bez konieczności dopisania współmałżonka do umowy kredytu hipotecznego. Natomiast dopisanie małżonka do umowy kredytu mieszkaniowego jest możliwe tylko w przypadku, w którym osoba ta spełnia warunki programu.