

Rządowy program „Mieszkanie dla młodych”

Szanowny Nabywco,

Począwszy od stycznia 2014 roku, uzyskanie kredytu na zakup mieszkania jest możliwe wyłącznie po wniesieniu wkładu własnego. Wychodząc naprzeciw tym wymaganiom, została wprowadzona *Ustawa z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. poz. 1304, z późn. zm.)*, zwana dalej *Ustawą*, przewidująca możliwość uzyskania ze środków budżetu państwa finansowego wsparcia w postaci dofinansowania wkładu własnego oraz spłaty części kredytu.

Dzięki wsparciu finansowemu w postaci kwoty sfinansowanej środkami budżetu państwa z przeznaczeniem na uzupełnienie wkładu własnego podpisałeś umowę kredytu ułatwiającego nabycie własnego mieszkania, czyli lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, w zależności od indywidualnych potrzeb i preferencji.

Warunki, po spełnieniu których została podpisana umowa kredytu z zastosowaniem finansowego wsparcia wkładu własnego.

Przywilej pozyskania środków z budżetu państwa został uwarunkowany następującymi ustawowymi zapisami:

- 1) wniosek o dofinansowanie wkładu własnego został złożony najpóźniej do końca roku kalendarzowego, w którym Nabywca ukończył 35 lat (w przypadku małżeństw liczy się wiek młodszego małżonka) – warunek ten nie dotyczy nabywców, którzy na dzień złożenia wniosku wychowują przynajmniej troje dzieci;
- 2) kredyt jest przeznaczony na sfinansowanie nabycia mieszkania, zarówno na rynku pierwotnym jak i na rynku wtórnym;
- 3) środki kredytu finansują co najmniej 50% ceny nabywanej nieruchomości lub wkładu budowlanego;
- 4) wymagany okres, na jaki kredyt jest udzielony to co najmniej 15 lat;
- 5) kredyt jest udzielony w walucie polskiej.

Zgodnie z zapisami *Ustawy*, aby uzyskać dofinansowanie wkładu własnego Nabywca musiał spełnić następujące, podstawowe warunki, potwierdzone złożeniem odpowiednich oświadczeń i dokumentów:

- 1) do dnia ustanowienia lub przeniesienia na jego rzecz prawa własności (lub spółdzielczego własnościowego prawa do) mieszkania, do którego ma zastosowanie dofinansowanie wkładu własnego, Nabywca (z wyjątkiem rodzin wychowujących przynajmniej troje dzieci) nie był:
 - a) właścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego,
 - b) osobą, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny,
 - c) właścicielem lub współwłaścicielem budynku, jeżeli jego udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden lokal mieszkalny;
- 2) nabywane mieszkanie służy zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych Nabywcy;
- 3) powierzchnia użytkowa mieszkania nie przekracza:
 - a) 75 m² dla lokalu mieszkalnego, a dla domu jednorodzinnego 100 m²,
 - b) 85 m² dla lokalu mieszkalnego, a dla domu jednorodzinnego 110 m², w przypadku, gdy w dniu złożenia wniosku o dofinansowanie wkładu własnego Nabywca wychowuje przynajmniej troje dzieci (małoletnie, bez względu na wiek – na które zgodnie z odrębnymi przepisami pobierany jest zasiłek pielęgnacyjny, lub uczące się - do ukończenia przez nie 25 roku życia);
- 4) cena zakupu mieszkania lub wkład budowlany nie przekracza kwoty stanowiącej iloczyn powierzchni użytkowej mieszkania i średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, obowiązującego w gminie, na terenie której położone jest mieszkanie oraz:
 - współczynnika 1,1 – dla nowo wybudowanego mieszkania, które jest po raz pierwszy zasiedlane przez Nabywcę,
 - współczynnika 0,9 – w pozostałych przypadkach.

Podpisanie umowy kredytu spowodowało, że Nabywca, który spełnił m.in powyżej wymienione warunki, uzyskał prawo do skorzystania z określonej w umowie kredytu kwoty dofinansowania wkładu własnego, której wysokość została ustalona w poniższy sposób:

- 1) 30% - dla małżeństw i osób samotnych, które wychowują troje lub więcej dzieci;
- 2) 20% - dla małżeństw i osób samotnych, które wychowują dwoje dzieci;
- 3) 15% - dla małżeństw i osób samotnych, które wychowują jedno dziecko;
- 4) 10% - dla małżeństw i osób samotnych – bezdzietnych,

wartości wynikającej z iloczynu powierzchni użytkowej mieszkania (nie więcej jednak niż 50 m², a w przypadku rodzin z przynajmniej trojgiem dzieci – nie więcej niż 65 m²) i średniego wskaźnika

przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej właściwego dla lokalizacji mieszkania (zgodnie z art. 2 pkt 14 *Ustawy*).

Należy podkreślić, że wysokość dofinansowania wkładu własnego ustalana jest na podstawie wartości wskaźników obowiązujących dla lokalizacji kredytowanej nieruchomości, w dacie złożenia wniosku o dofinansowanie wkładu własnego w banku kredytującym. W przypadku złożenia wniosków w kilku bankach, kwota dofinansowania jest ustalana na podstawie wniosku, który jako pierwszy został przekazany do Banku Gospodarstwa Krajowego.

Warunki, na jakich zostanie wypłacone dofinansowanie wkładu własnego.

Przyznane dofinansowanie wkładu własnego Bank udzielający kredytu może wypłacić:

- 1) przed lub po zawarciu umowy ustanowienia lub przeniesienia własności (lub spółdzielczego własnościowego prawa do mieszkania) - w przypadku mieszkań już oddanych do użytkowania;
- 2) jako ostatnią transzę należności Nabywcy wobec dewelopera/spółdzielni mieszkaniowej (inwestycje w toku, tj. realizacja świadczeń Nabywcy w ramach harmonogramu, na podstawie zawartej umowy deweloperskiej/umowy o budowę lokalu).

Wypłata środków następuje po złożeniu przez Nabywcę wniosku o wypłatę dofinansowania wkładu własnego i może być dokonana wyłącznie w roku, który został wskazany przez Nabywcę we wniosku o udzielenie dofinansowania wkładu własnego, jako rok planowanej wypłaty.

W przypadku, gdy Nabywca nie złoży wniosku o wypłatę środków w roku planowanej wypłaty, wniosek o dofinansowanie wkładu własnego zostanie zwrócony Nabywcy, nie pozbawiając przy tym Nabywcy możliwości złożenia nowego wniosku z terminem wypłaty dofinansowania wkładu własnego w innym, niż poprzednio, roku budżetowym.

Warunki, konieczne do spełnienia dla uzyskania i wypłaty dodatkowego finansowego wsparcia w formie spłaty kredytu.

Program „Mieszkanie dla młodych” przewiduje również możliwość udzielenia Nabywcy dodatkowego finansowego wsparcia, w formie spłaty części kredytu, w przypadku urodzenia lub przysposobienia trzeciego lub kolejnego dziecka.

Zgodnie z zapisami *Ustawy*, aby uzyskać dodatkowe finansowe wsparcie Nabywca musi spełnić następujące warunki:

- urodzenie lub przysposobienie dziecka miało miejsce w ciągu 5 lat od dnia zawarcia umowy ustanowienia lub przeniesienia własności (lub spółdzielczego własnościowego prawa do) lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, do którego ma zastosowanie dofinansowanie wkładu własnego;
- po urodzeniu lub przysposobieniu dziecka kredytobiorca wychowuje co najmniej troje dzieci (małoletnie, bez względu na wiek – na które zgodnie z odrębnymi przepisami pobierany jest zasiłek pielęgnacyjny, lub uczące się - do ukończenia 25 roku życia);

- wniosek o finansowe wsparcie w formie spłaty kredytu Nabywca złoży w okresie 6 miesięcy od dnia urodzenia lub przysposobienia dziecka, w związku z którym Nabywca występuje o dodatkowe finansowe wsparcie.

Wysokość kwoty dodatkowego finansowego wsparcia w formie spłaty części kredytu ustalana jest na podstawie wartości określonych w ustawie parametrów, obowiązujących w dniu złożenia wniosku o dofinansowanie wkładu własnego i stanowi 5% wartości ustalonej jako iloczyn powierzchni użytkowej mieszkania (nie więcej jednak niż odpowiednio 50 m² i 65 m²) i średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej właściwego dla lokalizacji mieszkania (zgodnie z art. 2 pkt 14 *Ustawy*).

Wypłata dodatkowego finansowego wsparcia realizowana będzie na bieżąco, na podstawie złożonego przez Nabywcę wniosku o jego udzielenie z przeznaczeniem na spłatę części kredytu. W przypadku wyczerpania limitu środków z Funduszu Dopłat przeznaczonych w danym roku budżetowym na wypłaty finansowego wsparcia w ramach programu „Mieszkanie dla młodych”, wypłata zostanie zrealizowana z pierwszego zasilenia Funduszu Dopłat środkami budżetu państwa przeznaczonymi na realizację programu w roku kolejnym.

W jakich sytuacjach i na jakich warunkach Nabywca będzie zobowiązany zwrócić uzyskane finansowe wsparcie.

Należy podkreślić, że przywilej uzyskania tytułu własności (lub spółdzielczego własnościowego prawa do) mieszkania z zastosowaniem kwot dofinansowania wkładu własnego i dodatkowego finansowego wsparcia w formie spłaty kredytu, wymaga dotrzymania przez Nabywcę podstawowego ustawowego warunku, jakim jest zaspokajanie własnych potrzeb mieszkaniowych właśnie tym mieszkaniem.

Warunek ten jest wymagany w okresie 5 lat od dnia zawarcia umowy ustanowienia lub przeniesienia własności (lub spółdzielczego własnościowego prawa do) mieszkania.

Niedotrzymanie tego warunku skutkuje koniecznością zwrotu finansowego wsparcia, w części lub całości uzyskanych kwot, zgodnie z art. 14 *Ustawy*.

Nabywca zobowiązany jest do zwrotu finansowego wsparcia także w przypadku zaistnienia zdarzeń określonych w art. 15 i 16 *Ustawy*.

Do zwrotu części otrzymanego finansowego wsparcia zobowiązany jest Nabywca, który w okresie pięciu lat od daty zawarcia umowy ustanowienia lub przeniesienia własności (lub spółdzielczego własnościowego prawa do) mieszkania, do którego miało zastosowanie dofinansowanie:

- zbył prawo własności lub współwłasności (lub spółdzielcze własnościowe prawo do lub ułamkową część tego prawa do) mieszkania, którego zakup nastąpił z zastosowaniem dofinansowania wkładu własnego, z wyłączeniem rozszerzenia wspólności ustawowej na

podstawie art. 47 § 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. z 2012 r. poz. 788, z późn. zm.);

- wynajął to mieszkanie lub jego część lub użyczył to mieszkanie innej osobie;
- zmienił sposób użytkowania mieszkania lub jego części w sposób uniemożliwiający zaspokajanie własnych potrzeb mieszkaniowych;
- uzyskał prawo własności, współwłasności lub spółdzielcze własnościowe prawo do innego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, z wyłączeniem uzyskania tych praw w drodze spadku,
- dokonał wcześniejszej spłaty całości kredytu, lub jego części przekraczającej wysokość udzielonego dofinansowania wkładu własnego.

W przypadku wystąpienia wyżej wymienionych zdarzeń Nabywca ma obowiązek poinformować pisemnie bank, który udzielił kredytu z dofinansowaniem wkładu własnego, w terminie 30 dni od daty zaistnienia zdarzenia. W przypadku nie poinformowania banku w ustawowym terminie, Nabywca zwraca należną kwotę wraz z należnymi odsetkami ustawowymi, naliczonymi od dnia wystąpienia zdarzenia.

Kwota dofinansowania podlegająca zwrotowi ustalana jest jako iloczyn uzyskanego dofinansowania wkładu własnego i wskaźnika równego ilorazowi liczby pełnych miesięcy pozostających do zakończenia okresu 5 lat i liczby 60.

Termin zwrotu części dofinansowania do Funduszu Dopłat wynosi 60 dni od daty zaistnienia zdarzenia (zgodnie z art. 14 *Ustawy*). Niedotrzymanie terminu zwrotu skutkuje obowiązkiem zapłaty odsetek ustawowych za każdy dzień przekroczenia terminu ustawowego.

Nabywca zobowiązany jest niezwłocznie do zwrotu całości kwoty:

- 1) otrzymanego dofinansowania wkładu własnego oraz dodatkowego finansowego wsparcia w formie spłaty części kredytu - w przypadku prawomocnego skazania Nabywcy za przestępstwo określone w art. 297 Kodeksu karnego (przedłożenie podrobionego, przerobionego, poświadczającego nieprawdę albo nierzetelnego dokumentu albo nierzetelnego, pisemnego oświadczenia dotyczącego okoliczności o istotnym znaczeniu dla uzyskania kredytu/dotacji, w celu uzyskania dla siebie lub kogo innego, od banku lub jednostki organizacyjnej prowadzącej podobną działalność gospodarczą na podstawie ustawy albo od organu lub instytucji dysponujących środkami publicznymi korzyści) – wraz z odsetkami ustawowymi naliczonymi od dnia wypłaty finansowego wsparcia (zgodnie z art. 15 *Ustawy*);
- 2) otrzymanego dofinansowania wkładu własnego - w przypadku spłaty przed dniem zawarcia umowy ustanowienia lub przeniesienia własności (lub spółdzielczego własnościowego prawa do) mieszkania całości kredytu udzielonego w programie „Mieszkanie dla młodych”, lub jego części przekraczającej kwotę stanowiącą co najmniej 50% ceny zakupu mieszkania lub wkładu budowlanego, bądź w przypadku utraty uprawnienia do uzyskania finansowego wsparcia

w związku z uzyskaniem prawa własności, współwłasności lub spółdzielczego własnościowego prawa do innego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego - z wyłączeniem uzyskania tych praw w drodze spadku po dniu złożenia wniosku (zgodnie z art. 16 *Ustawy*) - nie później jednak niż w terminie 14 dni od daty nabycia tych praw. Niedotrzymanie tego terminu skutkuje obowiązkiem zapłaty odsetek ustawowych za każdy dzień jego przekroczenia.

Zwrotu finansowego wsparcia należy dokonać za pośrednictwem banku, który udzielił kredytu z zastosowaniem dofinansowania wkładu własnego na rachunek wskazany przez ten bank.

Zarówno Bank kredytujący, jak i Bank Gospodarstwa Krajowego, zobowiązane są do zachowania należytej staranności w monitorowaniu ustawowych warunków udzielenia i zwrotów finansowego wsparcia.

W tym celu wraz z zawarciem umowy kredytu, na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń z tytułu zwrotu środków budżetu państwa, każdy Nabywca składa zabezpieczenie w postaci weksla z deklaracją wekslową, które zostanie wykorzystane dla odzyskania kwot podlegających zwrotowi.

Szanowny Nabywco,

Przedstawiając powyższe informacje, wyrażamy przekonanie, że przywilej korzystania ze środków budżetu państwa, wiążący się jednak z obowiązkami nabywców, korzystających z programu „Mieszkanie dla młodych”, pozwolił zaspokoić jedną z podstawowych potrzeb, jaką jest posiadanie własnego mieszkania i sprzyja rozwojowi i poczuciu bezpieczeństwa rodziny.

Oświadczam, że zapoznałem się z treścią powyższej informacji i akceptuję przedstawione w niej warunki.

.....
Miejscowość i data

.....
Imię i nazwisko

.....
Imię i nazwisko

.....
Podpis/podpisy