

Mieszkanie Dla Młodych w pigułce

Nasze Motto

Pomagamy kredytobiorcom w uzyskaniu najlepszego kredytu hipotecznego, za pomocą każdego rodzaju produktów i usług, jakie w danym momencie pozwalają nam ten cel realizować najlepiej.



Sebastian Bilski

Expert Kredytowy hipotekadirect.pl

Sebastian.Bilski@hipotekadirect.pl

Źródło: Opracowano na podstawie: Bank Gospodarstwa Krajowego www.bgk.pl; Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa www.mib.gov.pl; Ustawa z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi <http://dziennikustaw.gov.pl/DU/2013/1304>, materiały informacyjne banków

Załączniki:

Oświadczenia MDM

Max cena nabycia 1m² w zależności od lokalizacji w 4Q – Tabela

Max kwota dopłaty w zależności od lokalizacji -Tabela

Zestawienie ofert bankowych MDM:

Singiel - Warszawa

Rodzina z 1 dzieckiem – Poznań

Rodzina z 2 dzieci – Kraków

Rodzina z 3 dzieci – Wrocław

Co to jest MDM?

„Mieszkanie dla Młodych” to rządowy program wsparcia młodych ludzi w nabyciu pierwszego w życiu lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Zasady programu MDM reguluje ustawa z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi.

Główne założenia programu „Mieszkanie dla Młodych”

Ideą programu jest uzyskanie dofinansowania wkładu własnego, aby ułatwić Klientom nabycie ich pierwszego w życiu mieszkania. Wniosek o dofinansowanie wkładu własnego składany jest przez Klienta razem z wnioskiem o udzielenie kredytu mieszkaniowego.

Nie można uzyskać dofinansowania bez zaciągnięcia kredytu.

Przeznaczenie kredytu

Kredyt jest przeznaczony na sfinansowanie zakupu:

- nowo wybudowanego lub będącego w budowie domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego od podmiotu, który buduje mieszkania w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej (od dewelopera lub od spółdzielni mieszkaniowej)
- mieszkania lub domu z rynku wtórnego

Kto może skorzystać z Programu?

- Małżonkowie, (jeżeli wniosek składają małżonkowie, warunek wieku 35 lat dotyczy młodszego małżonka) **Ograniczenie wiekowe nie dotyczy klientów wychowujących, co najmniej 3 dzieci**
 - Osoby samotnie wychowujące przynajmniej jedno dziecko własne lub przysposobione. Osoba samotnie wychowująca dziecko (definicja z ustawy) – jedno z rodziców albo opiekun prawny, jeżeli osoba ta jest panną, kawalerem, wdową, wdowcem, rozwódką, rozwodnikiem albo osobą, w stosunku, do której orzeczono separację lub osobę pozostającą w związku małżeńskim, jeżeli jej małżonek został pozbawiony praw rodzicielskich lub odbywa karę pozbawienia wolności, jeżeli ten rodzic lub opiekun samotnie wychowuje dziecko lub dzieci;

Ustawa nie zawiera definicji dziecka – jest mowa o:

- Małoletnie dziecko
- Dziecko bez względu na wiek, które zgodnie z odrębnymi przepisami otrzymuje zasiłek (dodatek) pielęgnacyjny lub rentę socjalną
- Dziecko do ukończenia przez nie 25 roku życia uczące się w szkołach, zakładach kształcenia nauczycieli oraz kolegiach pracowników służb społecznych, o których mowa w przepisach o systemie oświaty, przepisach o szkolnictwie wyższym lub przepisach regulujących system oświatowy lub szkolnictwo wyższe obowiązujących w innym niż RP państwie oraz szkołach wyższych i wyższych seminariach duchownych, prowadzonych przez Kościół Katolicki, inne kościoły i związki wyznaniowe na podstawie przepisów o stosunku państwa do Kościoła Katolickiego w RP oraz przepisów o stosunku państwa do innych kościołów i związków wyznaniowych).

UWAGA!

Możliwość uzyskania dofinansowania dotyczy również sytuacji, kiedy partnerzy pozostają w nieformalnym związku i w praktyce razem wychowują dziecko – w takiej sytuacji o dofinansowanie

może się ubiegać alb ojciec albo matka, (jako osoba samotnie wychowująca dziecko). Dokument potwierdzający opiekę nad dzieckiem to rozliczenie roczne PIT dla osoby samotnie wychowującej dziecko oraz akt urodzenia.

- Osoby niepozostające w związku małżeńskim, inne niż wskazane wyżej – tzw. „single”
- Osoba wynajmująca lokal mieszkalny, który będzie finansowany kredytem MDM

Pod warunkiem, że:

- Beneficjent MDM musi być pierwszym i jedynym najemcą lokalu mieszkalnego oddanego do użytkowania po 31 grudnia 2012r., a umowa najmu zawarta musi być z deweloperem (dotyczy to wyłącznie lokali mieszkalnych budownictwa wielorodzinnego).

Max. wiek wnioskodawcy - 35 lat - złożenie wniosku o udzielenie kredytu musi nastąpić do końca roku kalendarzowego, w którym Wnioskodawca kończy 35 lat. W przypadku, gdy nabywcą są małżonkowie, ograniczenie wiekowe dotyczy młodszego współmałżonka.

Ograniczenie wiekowe nie dotyczy klientów wychowujących, co najmniej 3 dzieci.

Osoba/ osoby wnioskujące o dofinansowanie nie mogły posiadać wcześniej własnej nieruchomości lub być współwłaścicielem nieruchomości w części pozwalającej na wyodrębnienie samodzielnego lokalu.

Ograniczenie wiekowe nie dotyczy klientów wychowujących, co najmniej 3 dzieci.

Limity cenowe w Programie na IVQ 2017 roku

Patrz tabela w załączeniu

Jakie mieszkania kwalifikują się do Programu „MDM”?

- Jest położone na terenie Rzeczypospolitej Polskiej,
- Będzie służyć zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych Kredytobiorcy,
- Zostanie po raz pierwszy zasiedlone przez Kredytobiorcę,
- Powierzchnia użytkowa mieszkania nie przekracza odpowiednio:
 - 75 m² dla lokalu mieszkalnego, 100 m² dla domu jednorodzinnego,
 - 85* m² dla lokalu mieszkalnego, 110* m² dla domu jednorodzinnego – wyłącznie w przypadku, gdy w dniu złożenia wniosku o udzielenie kredytu Klient wychowuje przynajmniej troje dzieci własnych lub przysposobionych.

Cena zakupu mieszkania nie może przekroczyć kwoty stanowiącej iloczyn:

1) W przypadku nieruchomości pochodzącej z **ryнку pierwotnego**:

Cena zakupu mieszkania = Współczynnik 1,1 x powierzchnia użytkowa mieszkania x średni wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, obowiązujący w gminie, na terenie, której położone jest mieszkanie.

2) W przypadku nieruchomości pochodzącej z **ryнку wtórnego**:

Cena zakupu mieszkania = Współczynnik 0,9 x powierzchnia użytkowa mieszkania x średni wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązujący w gminie, na terenie, której położone jest mieszkanie.

Parametry kredytu w Programie MDM

- Na zakup lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego na rynku pierwotnym i wtórnym
- Wyłącznie w PLN
- Wysokość kredytu musi stanowić, co najmniej 50% ceny zakupu mieszkania
- Na okres, co najmniej 15 lat

UWAGA! Nie oznacza to jednak, że Klient musi spłacać kredyt, przez co najmniej 15 lat. Klient, może spłacić kredyt w dowolnym terminie trwania umowy kredytowej bez konieczności zwrotu uzyskanego dofinansowania w wysokości kwoty dofinansowania.

(należy pamiętać, że w terminie do 5 lat od uzyskania własności nie może mieszkania sprzedać, wynająć, nabyć kolejnej nieruchomości).

Wysokość Dopłat

Program „Mieszkanie dla Młodych” przewiduje **dopłaty o zróżnicowanej wysokości**, które uzależnione są od spełnienia konkretnych warunków.

10% dopłaty dla osób niebędących w związkach małżeńskich oraz bezdzietnych małżeństw,

15% dopłaty dla osób i małżeństw, które wychowują jedno dziecko,

20% dopłaty dla osób i małżeństw, które wychowują dwoje dzieci,

30% dopłaty dla osób i małżeństw, które wychowują przynajmniej troje dzieci.

Warto pamiętać, że beneficjentom przysługuje **jednorazowe dofinansowanie w wysokości 5%** na spłatę kredytu, którym w rodzinie urodzi się lub zostanie przysposobione trzecie lub kolejne dziecko do 5 lat od dnia zakupu lokalu mieszkalnego. Wniosek o dodatkowe dofinansowanie należy złożyć do 6 miesięcy od urodzenia się albo przysposobienia dziecka. Wsparcie pieniężne może zostać wykorzystane tylko i wyłącznie na spłatę kredytu za lokal mieszkaniowy. W przypadku wcześniejszej spłaty wymienionych wyżej 5% wartości kredytu, bank nie pobiera dodatkowych opłat.

Kiedy muszę zwrócić otrzymane dofinansowanie wkładu własnego?

Nabywca zwraca do Funduszu Dopłat część uzyskanej kwoty finansowego wsparcia w przypadku, gdy w okresie 5 lat od dnia zawarcia umowy ustanowienia lub przeniesienia własności kredytowanego mieszkania:

- Dokonał zbycia prawa własności lub współwłasności tego mieszkania,
- Wynajął lub użyczył to mieszkanie innej osobie,
- Dokonał zmiany sposobu użytkowania tego mieszkania w sposób uniemożliwiający zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych,
- Uzyskał prawo własności lub współwłasności innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w całości lub w części, którego przedmiotem jest inny lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, z wyłączeniem uzyskania tych praw w drodze spadku.
- Dokonał wcześniejszej spłaty całości kredytu lub jego części przekraczającej wysokość udzielonego dofinansowania wkładu własnego.

Pytania i odpowiedzi:

- [Czy, w ramach kredytu MDM można sfinansować wykończenie mieszkania?](#)

Dofinansowanie wkładu własnego jest udzielane w związku z zakupem mieszkania, a kredyt może być udzielony wyłącznie na zakup mieszkania. Brak jest, więc możliwości finansowania wykończenia w ramach kredytu z dofinansowaniem. Zgodnie z aktualnie przyjętym przez Banki rozwiązaniem dopuszcza się możliwość udzielenia innego kredytu mieszkaniowego z przeznaczeniem na wykończenie mieszkania finansowanego kredytem MDM.

- [Czy ramach kredytu MDM można zakupić garaż?](#)

Możliwe jest uzyskanie finansowania zakupu miejsca postojowego/ garażu w ramach kredytu z dofinansowaniem jedynie w sytuacji, kiedy miejsce postojowe/ garaż są przynależne do mieszkania i wpisane w jednej KW. Cena za zakup mieszkania wraz z miejscem postojowym/ garażem musi mieścić się w limicie MDM natomiast powierzchnia miejsca postojowego/ garażu nie jest brana pod uwagę przy wyliczaniu powierzchni użytkowej. Cena zakupu lokalu, jako całości zawsze uwzględnia także wartość pomieszczeń przynależnych i taka właśnie cena podlega weryfikacji stosownie do warunków ustawowych. W sytuacji, kiedy cena zakupu mieszkania wraz z garażem/ miejscem postojowym przewyższa maksymalną dopuszczalną w MDM cenę mieszkania nie ma możliwości skorzystania z kredytu MDM.

WAŻNE!

Nie można skredytować w ramach programu:

- Miejsca postojowego/ garażowego/ parkingowego stanowiącym odrębną własność z oddzielną KW
- Miejsca postojowego/ garażowego/ parkingowego stanowiącego część wspólną inwestycji deweloperskiej a pozostającą do wyłącznego użytkowania nabywcy mieszkania.

W wyżej wymienionych przypadkach miejsca postojowego/ garażu nie można uznać za pomieszczenie przynależne a co za tym idzie nie jest możliwe finansowanie kredytem w ramach MDM zakupu lokalu mieszkalnego wraz z miejscem postojowym.

- [Czy w ramach kredytu MDM można skredytować prowizje, ubezpieczenia, opłaty około kredytowe etc?](#)

Kredyt może być udzielony wyłącznie na zakup mieszkania. Brak, jest, więc możliwości finansowania prowizji, ubezpieczeń, opłat około kredytowych etc.

- [Czy jest jakiś limit zarobków, które trzeba osiągać, żeby skorzystać z programu MDM?](#)

Ustawa nie przewiduje limitu zarobków uprawniającego do skorzystania z programu MDM.

- [Ja i moja obecna żona kupiliśmy po połowie mieszkania, w okresie, kiedy nie byliśmy jeszcze małżeństwem. Teraz chcielibyśmy kupić większe mieszkanie. Czy w takiej sytuacji możemy ubiegać się o dofinansowanie wkładu własnego?](#)

Dofinansowanie może zostać udzielone, jeżeli nabywca do dnia nabycia mieszkania objętego wsparciem nie był właścicielem innego mieszkania. W przypadku, gdy nabywcą są małżonkowie,

warunek ten dotyczy obojga małżonków (tzn. zarówno oni, jako małżonkowie i każde z nich, jako osoby fizyczne nie mogły i nie mogą mieć innego mieszkania). A zatem są dwie sytuacje:

- Każdy z małżonków posiada ½ udziału w tym samym mieszkaniu (lokalu mieszkalnym lub domu jednorodzinnym), czyli jako małżeństwo posiadają całe mieszkanie i wyklucza ich to z programu MDM;
- Każdy z małżonków posiada ½ udziału w dwóch różnych nieruchomościach, czyli ani jako małżeństwo, ani jako odrębne osoby nie posiadały i nie posiadają w całości żadnego mieszkania, czyli taka sytuacja nie wyklucza ich z programu MDM.

Wyjątek stanowią małżeństwa wychowujące przynajmniej troje dzieci - w ich przypadku mieszkanie kupowane przy pomocy środków z MDM może być kolejnym mieszkaniem.

- Czy o dofinansowanie może ubiegać się małżeństwo, w sytuacji, gdy jeden z małżonków jest po rozwodzie? Podczas trwania poprzedniego małżeństwa rozwiedziony małżonek posiadał mieszkanie wspólnie z byłym małżonkiem, a po rozwodzie zrzekł się mieszkania na rzecz byłego małżonka?

W kontekście ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi byłym małżonkiem był właścicielem, a nie współwłaścicielem, wspólnie zakupionego mieszkania, co wyklucza go z możliwości ubiegania się o dofinansowanie wkładu własnego.

Wyjątek stanowią małżeństwa wychowujące przynajmniej troje dzieci – w ich przypadku mieszkanie kupowane przy pomocy środków z MDM może być kolejnym mieszkaniem.

- Posiadam działkę budowlaną - czy mimo to mogę skorzystać z programu MDM?

Tak, posiadanie działki pod zabudowę nie wyklucza z programu.

- Jestem osobą samotną i posiadam pół domu jednorodzinnego - czy to wyklucza mnie z programu MDM?

Nie, z programu nie mogą skorzystać osoby, które były lub są właścicielami lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych. W opisywanym przypadku współwłasność domu jednorodzinnego nie wyklucza możliwości ubiegania się o finansowe wsparcie.

- Jestem osobą samotną i posiadam pół mieszkania - czy to wyklucza mnie z programu MDM?

Nie, z programu nie mogą skorzystać osoby, które były lub są właścicielami lokali mieszkalnych. W opisywanym przypadku współwłasność lokalu mieszkalnego nie wyklucza możliwości ubiegania się o finansowe wsparcie.

- Czy z programu MDM mogą skorzystać pary żyjące bez ślubu?

Nie, z programu mogą skorzystać małżeństwa lub osoby niepozostająca w związku małżeńskim tzw. „single”.

- Posiadam działkę rolną zabudowaną budynkiem - czy mogę skorzystać z MDM?

Jeżeli jest to budynek mieszkalny (nie gospodarczy), nie jest spełniony warunek dotyczący nieposiadania innego mieszkania (domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego) i tym samym nie jest możliwe skorzystanie ze wsparcia z budżetu państwa oferowanego w ramach MDM.

Wyjątek stanowią osoby i małżeństwa wychowujące przynajmniej troje dzieci - w ich przypadku mieszkanie kupowane przy pomocy środków z MDM może być kolejnym mieszkaniem.

- [Jakiego typu mieszkania są objęte programem MDM?](#)

Finansowym wsparciem jest objęcie nabycie lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Mogą to być mieszkania z rynku pierwotnego, z rynku wtórnego, oraz mieszkania nabyte od spółdzielni mieszkaniowej w oparciu o umowę o budowę lokalu.

- [Czy w ramach programu mogę wykupić mieszkanie od TBS?](#)

Nie, dofinansowanie wkładu własnego może zostać przyznane w przypadku nabycia nowo wybudowanego mieszkania i zaciągnięciem na ten cel kredytu w instytucji kredytującej. Natomiast kredyt może zostać udzielony wyłącznie na zakup mieszkania.

- [Czy w ramach programu mogę wykupić mieszkanie zakładowe?](#)

Nie, dofinansowanie wkładu własnego może zostać przyznane w przypadku nabycia nowo wybudowanego mieszkania i zaciągnięciem na ten cel kredytu w instytucji kredytującej. Natomiast kredyt może zostać udzielony wyłącznie na zakup mieszkania.

- [Jeśli jestem w trakcie budowy domu to czy mogę ubiegać się o kredyt na zakup innej nieruchomości w programie MDM?](#)

Tak, posiadanie działki z rozpoczętą budową nie dyskwalifikuje Klienta z możliwości skorzystania z programu MDM.

WAŻNE!

Klient w momencie wnioskowania o kredyt oraz w ciągu pierwszych 5 lat od momentu uzyskania aktu własności nieruchomości nabywanej w ramach MDM nie może oddać do użytkowania budowanej przez Siebie wcześniej nieruchomości.

- [Czy dodatkowy kredytobiorca może zostać współwłaścicielem mieszkania?](#)

Nie, ustawa pozwala jedynie na przystąpienie określonym osobom do umowy kredytu (art. 6 ust. 3).

- [Czy w ramach programu MDM małżeństwo może nabyć po 50 proc. udziałów w nabywanym mieszkaniu?](#)

W przypadku małżeństw nabywcą w rozumieniu ustawy jest oboje małżonków. Również do umowy kredytu małżonkowie muszą przystąpić wspólnie.

- [Czy w ramach programu MDM można jednym aktem notarialnym zakupić mieszkanie i garaż stanowiący odrębną nieruchomość?](#)

Z punktu widzenia ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi nie ma znaczenia konstrukcja aktu notarialnego pod warunkiem, że ujęte w nim zostaną wszystkie elementy wymagane ustawą. W związku z tym ustawa nie wprowadza zastrzeżeń do sytuacji, kiedy jednym aktem notarialnym sprzedawane jest np. mieszkanie i odrębna nieruchomość garażowa. Trzeba jedynie pamiętać, że kredyt w ramach MDM może być udzielony wyłącznie na zakup mieszkania. Należy jednak podkreślić, że instytucja kredytująca może żądać przedstawienia dokumentów w odpowiedniej formie na podstawie własnych procedur, w które przepisy ustawy nie ingerują.

- [Czy mogę zarejestrować działalność gospodarczą w mieszkaniu kupionym w ramach MDM?](#)

Ustawa nie wyklucza możliwości zarejestrowania działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym, w związku z zakupem, którego zostało udzielone dofinansowanie. Nie wyklucza także możliwości ewentualnego prowadzenia obsługi techniczno-biurowej tej działalności i wykonywania określonych czynności o charakterze biurowym w jednym z pomieszczeń takiego lokalu mieszkalnego. W takich przypadkach konieczne jest jednak zachowanie określonego w ustawie celu wykorzystania nabytego mieszkania, to jest zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych beneficjenta, a fakt zarejestrowania działalności gospodarczej nie może wiązać się z koniecznością dokonania zmiany sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego. W świetle przepisów ustawy o MDM nie jest natomiast możliwe wykonywanie działalności gospodarczej w takim mieszkaniu lub w jego części, w wyniku, której utraci ono funkcję mieszkaniową. W przypadku realizowania działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym lub w jednym z pomieszczeń należących do tego lokalu, w wyniku, której lokal lub pomieszczenie utraci funkcje mieszkaniowe, konieczny będzie zwrot części otrzymanego dofinansowania.

- [Chciałbym dokupić komórkę lokatorską stanowiącą pomieszczenie przynależne do mieszkania - czy w związku z tym nie utracę dofinansowania?](#)

Jeżeli w wyniku zakupu dodatkowego pomieszczenia będzie miał miejsce wzrost ceny zakupu mieszkania, wówczas weryfikacji podlega uprawnienie nabywcy do otrzymania dofinansowania wkładu własnego. W takiej sytuacji, niezależnie od tego czy nabywca nabędzie pomieszczenie przynależne przy udziale kredytu/pożyczki czy zwiększony koszt transakcji pokryje z własnych środków, bank dokonuje ponownej weryfikacji ceny zakupu lokalu mieszkalnego. Cena zakupu mieszkania nie może przekroczyć obowiązującego na dzień złożenia wniosku o dofinansowanie wkładu własnego limitu. W przeciwnym razie tego rodzaju transakcja (z pominięciem pomieszczenia przynależnego w pierwotnej umowie) mogłaby być uznana za próbę obejścia przepisów ustawy w celu uzyskania dofinansowania wkładu własnego. Aby nabywca nie musiał zwracać dofinansowania, ponownie ustalona cena zakupu nie może przekroczyć limitu ustalonego na dzień złożenia wniosku o dofinansowanie wkładu własnego. Powierzchnia pomieszczeń przynależnych nie jest zaliczana do powierzchni użytkowej przyjmowanej za podstawę do zweryfikowania uprawnienia nabywcy do otrzymania dofinansowania wkładu własnego, co może wpłynąć na zwiększenie ceny mieszkania i tym samym utratę uprawnień do dofinansowania wkładu własnego, skutkującego koniecznością jego zwrotu.

- [Czy mieszkania powstałe w wyniku adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych \(na przykład strychów\) można traktować, jako mieszkania nowo wybudowane, których zakup będzie uprawniał do ubiegania się o dofinansowanie?](#)

Tak, mieszkanie powstałe wskutek przebudowy spełnia kryteria wymienione w ustawie, to jest w wyniku przeprowadzonych prac budowlanych powstaje samodzielny lokal mieszkalny, czyli wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Spełnienie powyższych wymagań musi zostać stwierdzone przez starostę w formie zaświadczenia. Zaświadczenie o samodzielności lokalu jest niezbędne do ustanowienia odrębnej własności i jest wydawane na podstawie art. 2 ust. 3 ustawy o własności lokali. Mieszkania powstałe w wyniku przebudowy będą traktowane jak mieszkania nabywane na rynku pierwotnym (wyższy limit ceny).

- [Czy w przypadku, gdy umowa wstępna kupna nieruchomości dotyczy lokalu mieszkalnego w budynku bliźniaczym, a umowa ostateczna dotyczy niezależnego budynku jednorodzinnego można ubiegać się o wsparcie w programie MDM?](#)

Zgodnie z przepisami ustawy, weryfikacji kryteriów dotyczących mieszkania, jak również pozostałych warunków, jakie musi spełnić nabywca dokonuje bank kredytujący w dniu złożenia przez nabywcę wniosku o dofinansowanie wkładu własnego wraz z wnioskiem o udzielenie kredytu. Do weryfikacji kryteriów dotyczących mieszkania bank kredytujący przyjmuje parametry powierzchni i ceny zakupu na podstawie przedstawionej przez nabywcę umowy o ustanowieniu lub przeniesieniu własności mieszkania lub umowy deweloperskiej lub umowy o budowę lokalu, a jeżeli umowa taka nie została zawarta do dnia złożenia wniosku - na podstawie odpowiedniej umowy określającej zobowiązanie do zawarcia umowy o ustanowieniu lub przeniesieniu własności mieszkania lub umowy deweloperskiej (umowa przedwstępna). Jak wynika z opisu przedmiotem zakupu, który miałby być sfinansowany kredytem objętym dofinansowaniem wkładu własnego jest lokal mieszkalny w budynku jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej. W przypadku lokalu mieszkalnego limit wielkości powierzchni użytkowej wynosi 75 m² (85 m² - w przypadku rodziny wychowujących przynajmniej 3 dzieci). Pozytywna weryfikacja kryteriów dotyczących lokalu mieszkalnego oraz spełnienie pozostałych warunków ustawowych w dniu złożenia wniosku o dofinansowanie wkładu własnego powoduje uzyskanie przez nabywcę uprawnienia do skorzystania z tego dofinansowania. Późniejsze dokonanie podziału działki i wyodrębnienie dwóch niezależnych domów jednorodzinnych w miejsce dotychczasowego jednego budynku z dwoma lokalami mieszkalnymi (zmiana z nieruchomości lokalowej na nieruchomość gruntową), nie będzie miało wpływu na uprawnienie nabywcy do uzyskania dofinansowania wkładu własnego.

- [Czy mogę kupić mieszkanie od syndyka?](#)

Tak, syndyk jest osobą, która w ramach prowadzonej działalności gospodarczej może nabyć mieszkanie i je sprzedać. W związku z zakupem takiego mieszkania można ubiegać się o dofinansowanie wkładu własnego. W przypadku, gdy mieszkanie nie było wcześniej zasiedlone, będzie traktowane jak mieszkanie zakupione na rynku pierwotnym (wyższy limit ceny).

- [Podpisałem umowę kredytową, a także otrzymałem dofinansowanie, jako singiel, natomiast akt własności będę podpisywał będąc już w związku małżeńskim. Czy będzie to miało wpływ na otrzymane wsparcie?](#)

Nabywcą, czyli osobą, która uzyskuje finansowe wsparcie może być osoba samotnie wychowująca dziecko, osoba niepozostająca w związku małżeńskim, a także oboje małżonkowie. Momentem decydującym o uzyskaniu statusu nabywcy jest moment uzyskania finansowego wsparcia, a nie moment przeniesienia własności lokalu mieszkalnego. W opisanej sytuacji nabywcą w dalszym ciągu pozostaje wnioskodawca, a na podstawie art. 31 § 1 ustawy Kodeks rodzinny i opiekuńczy właścicielem prawa do lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy staje się oboje małżonków. Natomiast zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego małżonek współposiada majątek wspólny wykonując uprawnienia płynące z praw majątkowych łącznych, wspólnych i niepodlegających żadnemu rozdzieleniu. Ponadto zgodnie z tezą postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 11 sierpnia 2011 r. (I CSK 647/10): "Posiadanie samoistne rzeczy przez małżonków, odmiennie niż w wypadku współposiadania przez osoby niepołączone wspólnością łączną, musi być interpretowane, jako realizowanie przez każdego z nich całości praw". Zatem w kontekście ustawy o pomocy państwa (...) Każdy z małżonków jest właścicielem, a nie współwłaścicielem, mieszkania. W takiej sytuacji nabywca w programie MDM realizuje w całości swoje uprawnienia właścicielskie, mimo jednoczesnego współposiadania tego mieszkania przez jego małżonka. W związku z tym nie istnieje konieczność zwrotu dofinansowania wkładu własnego.

- [Czy zakup mieszkania od podmiotu \(dewelopera\), który nie jest bezpośrednim realizatorem inwestycji \(na przykład od spółki-córki zajmującej się wyłącznie sprzedażą mieszkań\) jest traktowany jak zakup mieszkania na rynku pierwotnym?](#)

Tak, mieszkanie może zostać zakupione od podmiotu, który je wybudował, albo od podmiotu, który je nabył w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. W takich przypadkach transakcja będzie traktowana, jako zakup na rynku pierwotnym (wyższy limit ceny).

- Czy w przypadku zakupu lokalu w budynku dwurodzinnym obowiązuje limit powierzchni określony dla lokalu mieszkalnego czy dla domu jednorodzinnego?

Lokal mieszkalny w budynku dwurodzinnym może być objęty limitem powierzchni użytkowej określonym dla lokalu mieszkalnego (75 m²) albo dla domu jednorodzinnego (100 m²) oraz odpowiednio: 85 m², 110 m² - dla rodzin wychowujących przynajmniej 3 dzieci. Specjalnie na potrzeby MDM określone zostały definicje lokalu mieszkalnego oraz domu jednorodzinnego (art. 2 pkt. 3 i 4 ustawy o MDM). Obu definicjom ustawa nadaje znaczenie autonomiczne. Zgodnie z art. 2 pkt. 3 ustawy lokal mieszkalny oznacza samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 zdanie pierwsze ustawy o własności lokali znajdujący się w budynku, w skład, którego wchodzi, co najmniej dwa takie lokale. Zgodnie z art. 2 pkt. 4 ustawy przez dom jednorodzinny należy rozumieć "budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów ustawy - Prawo budowlane, w którym znajduje się wyłącznie lokal mieszkalny". Budynek mieszkalny jednorodzinny jest zdefiniowany w Prawie budowlanym, jako budynek wolnostojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość. Przyjęta w ustawie o MDM definicja domu jednorodzinnego różni się od definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w rozumieniu ustawy - Prawo budowlane, wyłączając z zakresu pojęcia "dom jednorodzinny" te budynki mieszkalne jednorodzinne, w których znajdują się dwa lokale (lokale mieszkalne lub lokal mieszkalny oraz lokal użytkowy). Nie wyłącza natomiast pozostałych elementów definicji. Celem tego zastrzeżenia ustawowego było niedopuszczenie do finansowania ze środków publicznych transakcji zakupu przez jednego nabywcę budynku, w których znajdowałyby się dwa lokale mieszkalne lub lokal mieszkalny i usługowy. W przypadku wątpliwości, czy dany budynek jest budynkiem dwulokalowym czy dwoma budynkami jednorodzinnymi, rozstrzygające może mieć znaczenie spełnienie warunku o konstrukcyjnie samodzielnej całości. Pomocne może być w tym względzie Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB). W rozdziale I pkt. 2 rozporządzenia precyzuje się, że "w przypadku budynków połączonych między sobą (na przykład domy bliźniacze lub szeregowe), budynek jest budynkiem samodzielnym, jeśli jest oddzielony od innych jednostek ścianą przeciwpożarową od fundamentu po dach. Gdy nie ma ściany przeciwpożarowej, budynki połączone między sobą uważane są za budynki odrębne, jeśli mają własne wejścia, są wyposażone w instalacje i są oddzielnie wykorzystywane.

- Jaki jest limit powierzchni użytkowej?

Ustawa o MDM określa, że warunkiem udzielenia finansowego wsparcia jest limit wielkości powierzchni użytkowej nabywanego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

- Mieszkanie (lokal mieszkalny) nie może być większe niż 75 m² powierzchni użytkowej lub 100 m² w przypadku domu jednorodzinnego.

W przypadku rodzin wychowujących przynajmniej troje dzieci limity maksymalnej powierzchni zostały powiększone o dodatkowe 10 m².

- Czy mogę się ubiegać o dofinansowanie wkładu własnego w związku z budową domu jednorodzinnego systemem gospodarczym?

Nie, ustawa przewiduje wsparcie w postaci dofinansowania wkładu własnego i spłaty części kredytu tylko dla osób, które kupują mieszkania lub domy jednorodzinne. Osoby, które budują dom

jednorodzinny mogą ubiegać się o zwrot części wydatków poniesionych na zakup materiałów budowlanych.

- [Czy wraz z mieszkaniem mogą zakupić również miejsce postojowe i komórkę lokatorską?](#)

Jeśli razem z lokalem mieszkalnym jest sprzedawane inne pomieszczenie takie jak: miejsce postojowe, ogródek, loggia, to kwestia wliczenia ceny nabywanego wraz z lokalem mieszkalnym dodatkowego pomieszczenia zależy od statusu tego pomieszczenia określonego w umowie. Jeżeli to pomieszczenie jest pomieszczeniem przynależnym, stanowi ono formalnie część mieszkania i w całości wlicza się do ceny mieszkania podlegającej weryfikacji.

Jeśli pomieszczenie jest sprzedawane, jako część nieruchomości wspólnej oddanej do wyłącznego korzystania jednemu z właścicielowi, to opłata za takie prawo powinna być wyłączona z ceny zakupu lokalu mieszkalnego i nie może być objęta kredytem mieszkaniowym udzielanym w ramach MDM.

- [Czy każdy może zostać dodatkowym kredytobiorcą?](#)

Tak, jeśli nabywca nie ma wystarczającej zdolności kredytowej, do umowy kredytu może przystąpić dowolna osoba.

- [Czy para żyjąca w związku nieformalnym może wystąpić wspólnie o kredyt?](#)

Nie, w świetle ustawy beneficjentem programu jest małżeństwo, osoba niepozostająca w związku małżeńskim lub osoba samotnie wychowująca dziecko. W przypadku osób żyjących w związku nieformalnym z wnioskiem o kredyt, składanym wraz z wnioskiem o dofinansowanie wkładu własnego, może wystąpić tylko jedna z nich.

- [Czy w przypadku małżeństwa, z wnioskiem o kredyt może wystąpić tylko jeden ze współmałżonków?](#)

Nie, w przypadku małżeństwa kredyt musi zostać udzielony obojgu małżonkom, nawet, jeśli mają zawartą umowę o rozdzielności majątkowej.

- [Czy z dofinansowania w wysokości 15 proc. może skorzystać para wspólnie wychowująca dziecko, która nie żyje w związku małżeńskim?](#)

Tylko jedna z osób pozostająca w związku nieformalnym wychowująca w dniu złożenia wniosku o dofinansowanie wkładu własnego przynajmniej jedno dziecko, może uzyskać dofinansowanie w zwiększonej wysokości:

15 proc. wartości odtworzeniowej mieszkania dla osób wychowujących 1 dziecko,

20 proc. dla osób wychowujących 2 dzieci

30 proc. dla osób wychowujących przynajmniej 3 dzieci.

- [Czy dofinansowanie będzie traktowane przez bank, jako wkład własny czy muszę dysponować jeszcze dodatkowymi środkami?](#)

Dofinansowanie będzie traktowane, jako wkład własny. Założeniem ustawy było, aby środki otrzymywane z budżetu państwa zastępowały lub uzupełniały wkład własny kredytobiorcy.

- [Jak wygląda procedura ubiegania się o dofinansowanie wkładu własnego?](#)

Wniosek o dofinansowanie składa się razem z wnioskiem o kredyt w wybranym banku lub bankach, które przystąpiły do programu. Do wniosku należy dołączyć:

- Pisemne oświadczenie o nieposiadaniu na własność domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny lub własności lub współwłasności budynku, jeżeli udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby, co najmniej jeden lokal mieszkalny, wraz z pisemnym oświadczeniem, że ten warunek będzie spełniony także w dniu nabycia mieszkania - nie dotyczy osób/rodzin wychowujących przynajmniej 3 dzieci,
- Pisemne zobowiązanie - w przypadku najmu lokalu mieszkalnego lub posiadania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu - do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego lub zrzeczenia się spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na rzecz spółdzielni mieszkaniowej i opróżnienia tego lokalu, w terminie 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy o ustanowieniu lub przeniesieniu własności mieszkania,
- Pisemne oświadczenie o tym, że nabywane mieszkanie służyć będzie zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych.

Bank może wymagać okazania innych dokumentów, które pomogą mu stwierdzić, że spełnione są wszystkie kryteria określone w ustawie, między innymi wiek beneficjenta, powierzchnia użytkowa mieszkania, cena zakupu. Weryfikacja zdolności kredytowej odbywa się na podstawie wewnętrznych procedur danego banku. Po zweryfikowaniu dokumentów przez bank przyjmujący wniosek, dalsza procedura udzielania dofinansowania wkładu własnego odbywa się w ramach współpracy pomiędzy bankiem i Bankiem Gospodarstwa Krajowego. Procedury mogą się różnić w poszczególnych bankach, dlatego lepiej wcześniej skontaktować się z wybranymi bankami.

- [W jaki sposób jest wypłacana dopłata?](#)

Wypłata środków z tytułu udzielonego dofinansowania wkładu własnego dokonywana jest przez instytucję kredytującą:

- Na rachunek osoby, która sprzedaje mieszkanie, na który przekazane zostały środki z tytułu udzielonego kredytu - w przypadku, gdy nabycie mieszkania dotyczy mieszkania oddanego do użytkowania i nie było związane z zawarciem umowy deweloperskiej,
 - Jako ostatnia część świadczeń pieniężnych nabywcy, na mieszkaniowy rachunek powierniczy wskazany w umowie deweloperskiej - w przypadku, gdy realizacja wynikających z zawartej umowy deweloperskiej świadczeń pieniężnych przewiduje ich dokonywanie poprzez mieszkaniowy rachunek powierniczy;
 - Jako ostatnia część świadczeń pieniężnych nabywcy, na rachunek osoby, która sprzedaje mieszkanie w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, na który przekazane zostały, w części lub w całości, środki z tytułu udzielonego kredytu - w przypadku, gdy realizacja wynikających z zawartej umowy deweloperskiej świadczeń pieniężnych nie przewidywała ich dokonywania poprzez mieszkaniowy rachunek powierniczy,
 - Jako ostatnia, przed rozliczeniem kosztów budowy, część świadczeń pieniężnych nabywcy wynikających z umowy o budowę lokalu (wkład budowlany), na rachunek spółdzielni mieszkaniowej, na który przekazane zostały, w całości lub w części, środki z tytułu udzielonego kredytu.
- [Po złożeniu wniosku o finansowe wsparcie urodzi się moje dziecko. Jakie wsparcie mi przysługuje? Czy po urodzeniu dziecka otrzymam dodatkowe wsparcie?](#)

O jednorazowe dodatkowe finansowe wsparcie można się ubiegać w związku z urodzeniem lub przysposobieniem trzeciego lub kolejnego (czwartego, piątego itd.) dziecka w ciągu 5 lat od nabycia mieszkania objętego wsparciem.

- [Na jakie dodatkowe wsparcie można liczyć, jeśli po zakupie mieszkania w ramach programu MDM w rodzinie urodzi się dziecko?](#)

Program przewiduje udzielenie beneficjentom jednorazowego dodatkowego finansowego wsparcia w wysokości 5% wartości mieszkania lub domu w formie spłaty części kredytu, w związku z urodzeniem się trzeciego (lub kolejnego w rodzinie) dziecka lub przysposobieniem dziecka, (jako trzeciego lub kolejnego w rodzinie) w okresie 5 lat od dnia zawarcia umowy ustanowienia/przeniesienia własności nabytego mieszkania.

Wsparcie jest przyznawane na wniosek beneficjenta złożony w ciągu 6 miesięcy od urodzenia lub przysposobienia dziecka.

- [W jaki sposób starać się o dodatkowe wsparcie związane z urodzeniem/przysposobieniem dziecka?](#)

Z wnioskiem do banku o spłatę części kredytu w związku z urodzeniem lub przysposobieniem trzeciego lub kolejnego dziecka można wystąpić w ciągu 6 miesięcy od zaistnienia tego zdarzenia. Do wniosku muszą być dołączone dokumenty potwierdzające urodziny lub przysposobienie. Gdy bank otrzyma wnioskowane środki z Banku Gospodarstwa Krajowego, dokona obniżenia kapitału kredytu udzielonego na zakup mieszkania.

- [W jakim czasie klient musi zrezygnować z najmu mieszkania, w którym mieszka obecnie?](#)

Rozwiązania umowy najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego, w terminie 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy o ustanowieniu lub przeniesieniu własności mieszkania, mającego stanowić przedmiot kredytowania.

- [Czy można „zamienić wniosek” MDM na „zwykły” wniosek kredytowy?](#)

Nie można „zamienić wniosków”. W takiej sytuacji Klient musi najpierw zrezygnować z wniosku na MDM a następnie złożyć nowy wniosek o standardowy kredyt.

- [W jaki sposób BGK i/ lub Bank będzie sprawdzał, czy Klient nie jest/ nie był właścicielem nieruchomości?](#)

Klient wraz z wnioskiem o dofinansowanie składa szereg oświadczeń, w których potwierdza, że nie jest/ nie był właścicielem nieruchomości. W samej ustawie czy też procedurze przyznawania dofinansowania nie ma informacji o tym, że Bank lub BGK ma w jakiś sposób sprawdzać stan faktyczny, który Klient oświadczył. W przypadku, kiedy Klient w ciągu pierwszych 5 lat od nabycia własności nie dotrzyma warunków programu MDM i Bank/ BGK zostaną o tym poinformowane podjęta zostanie procedura windykacyjna. Jeśli Klient ma jeszcze w Banku kredyt MDM – obowiązek dochodzenia zwrotu dofinansowania/ windykacji jest po stronie Banku/ kredytodawcy. Jeśli natomiast Klient spłacił już kredyt MDM – obowiązek dochodzenia zwrotu dofinansowania/ windykacji jest po stronie BGKu.