

NIEZBĘDNIK PRAWNY



BEZPIECZNY KREDYT 2%



Ministerstwo
Sprawiedliwości



KATOWICE
dla odmiany

Zadanie publiczne współfinansowane ze środków budżetu Państwa otrzymanych z Miasta Katowice

Spis treści

1. Wstęp	3
2. Główne założenia	3
3. Przykłady wysokości rat kredytu hipotecznego – na podstawie aktualnej oferty PKO BP S.A.	4
Przykład 1.....	4
Przykład 2.....	5
Przykład 3.....	5
4. Kto może skorzystać z bezpiecznego kredytu 2%? - Warunki konieczne.....	6
5. Oprocentowanie kredytu.....	8
6. Wkład własny	9
7. Wynajem, sprzedaż mieszkania	9
8. Co po końcu okresu dopłat?	10
Stowarzyszenie Na rzecz Poradnictwa Obywatelskiego DOGMA - informacje.....	10



1. Wstęp

Obecna sytuacja ekonomiczna związana z inflacją oraz wysokimi stopami kredytowymi w sposób znaczący ogranicza zdolność kredytową wielu osób, jak również powoduje w wielu przypadkach rezygnację ze starań na rzecz kupna pierwszego mieszkania. Dodatkowo wzrastające ceny materiałów budowlanych oraz kosztów pracy mają także wpływ na rosnące ceny nieruchomości. Dlatego też zostaje wprowadzony program bezpieczny kredyt 2%, który w swych założeniach ma spowodować złagodzenie negatywnych zjawisk, związanych z rynkiem kredytów na cele mieszkaniowe.

2. Główne założenia

- **KTO – adresaci programu**

Kredyt będzie mogła uzyskać osoba do 45. roku życia, która nie ma i nie miała mieszkania, domu ani spółdzielczego prawa do lokalu lub domu. W przypadku małżeństwa lub rodziców co najmniej jednego wspólnego dziecka, warunek wieku spełnić będzie musiało przynajmniej jedno z nich, w przypadku prawa własności lokalu lub domu – oboje.

- **ILE - wysokość kredytu**

Maksymalna wysokość kredytu, którą może uzyskać jedna osoba wynosi 500 tys. zł. W przypadku małżeństwa lub rodziców z dzieckiem kwota ta wzrasta o 100 tys. zł i tym samym maksymalna kwota kredytu wyniesie 600 tys. zł. Kredyt można otrzymać zarówno na mieszkania z rynku

pierwotnego, jak i wtórnego. W programie nie obowiązuje limit cen za 1 m² mieszkania.

- **JAK - dopłata**

Dopłata do rat kredytu mieszkaniowego to różnica między stałą stopą ustaloną w oparciu o średnie oprocentowanie kredytów o stałej stopie w bankach kredytujących, a oprocentowaniem kredytu ze stopą 2%. Dopłata będzie przysługiwała przez 10 lat. Minimalny okres kredytowania wynosi 15 lat.

3. Przykłady wysokości rat kredytu hipotecznego – na podstawie aktualnej oferty PKO BP S.A.

Przykład 1

Małżeństwo z jednym dzieckiem wzięło kredyt na okres 30 lat na kwotę 550 tys. zł. Oprocentowanie o stałej stopie wynosi 8,46%. Dla ustalenia dopłaty jest ono pomniejszone o 10% (uwzględnienie składnika marży), czyli wynosi 7,61%.

- W okresie 10 lat dopłata ze środków Rządowego Funduszu Mieszkaniowego pomniejszy ratę. Raty kapitałowo-odsetkowe będą w tym czasie malejące, dlatego rata i wysokość dopłaty będą się zmieniały.
- W tym przypadku dla pierwszej raty różnica to prawie 2,6 tys. zł. Rata bez dopłaty wyniesie ok. 5,4 tys. zł, a z dopłatą ok. 2,8 tys. zł.
- Po 10 latach kredytobiorca będzie spłacał kredyt w formie stałej raty kapitałowo-odsetkowej (przejście na tzw. annuitet). Bez zmiany

oprocentowania miesięcznie będzie to 3.172,74 zł. Kwota ta może być niższa np. z uwagi na nadpłatę kredytu czy niższe stopy procentowe.

Przykład 2

Osoba wzięła samodzielnie kredyt na okres 30 lat na kwotę 350 tys. zł. Oprocentowanie o stałej stopie wynosi 8,46%. Dla ustalenia dopłaty jest ono pomniejszone o 10% (uwzględnienie składnika marży), czyli wynosi 7,61%.

- W okresie 10 lat dopłata ze środków Rządowego Funduszu Mieszkaniowego pomniejszy ratę. Raty kapitałowo-odsetkowe będą w tym czasie malejące, dlatego rata i wysokość dopłaty będą się zmieniały.
- Dla pierwszej raty różnica to 1,6 tys. zł. Rata bez dopłaty wyniesie ok. 3,4 tys. zł, a z dopłatą ok. 1,8 tys. zł.
- Po 10 latach kredytobiorca będzie spłacał kredyt w formie stałej raty kapitałowo-odsetkowej (przejście na tzw. annuitet). Bez zmiany oprocentowania miesięcznie będzie to 2.019,02 zł. Kwota ta może być niższa np. z uwagi na nadpłatę kredytu czy niższe stopy procentowe.

Przykład 3

Osoba wzięła samodzielnie kredyt na okres 20 lat na kwotę 250 tys. zł. Oprocentowanie o stałej stopie wynosi 8,46%. Dla ustalenia dopłaty jest ono pomniejszone o 10% (uwzględnienie składnika marży), czyli wynosi 7,61%.

- W okresie 10 lat dopłata ze środków Rządowego Funduszu Mieszkaniowego pomniejszy ratę. Raty kapitałowo-odsetkowe będą w tym czasie malejące, dlatego rata i wysokość dopłaty będą się zmieniały.

- Dla pierwszej raty różnica to prawie 1,2 tys. zł. Rata bez dopłaty wyniesie ok. 2,8 tys. zł, a z dopłatą ok. 1,6 tys. zł.

- Po 10 latach kredytobiorca będzie spłacał kredyt w formie stałej raty kapitałowo-odsetkowej (przejście na tzw. annuitet). Bez zmiany oprocentowania miesięcznie będzie to 1.547,15 zł. Kwota ta może być niższa np. z uwagi na nadpłatę kredytu czy niższe stopy procentowe.

4. Kto może skorzystać z bezpiecznego kredytu 2%? - Warunki konieczne

Osoby, które planują kupno lub budowę swojego pierwszego mieszkania lub domu jednorodzinnego (mogą to być single; małżeństwa; związki nieformalne, wychowujące co najmniej jedno dziecko).

Ponadto kredytobiorca powinien:

- posiadać zdolność kredytową adekwatną do kwoty kredytu, jaką chce uzyskać;

a także

- przed dniem udzielania kredytu mieszkaniowego:

- ✓ nie może posiadać prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego;
- ✓ nie może mu przysługiwać spółdzielcze prawo dotyczące lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego;
- ✓ w dniu udzielenia kredytu nie może mieć ukończonych 45 lat.

Jeśli współmałżonek kredytobiorcy ma już mieszkanie, kredytobiorca nie może ubiegać się o bezpieczny kredyt 2%, ponieważ warunek odnoszący się do pierwszego mieszkania muszą spełnić oboje w przeciwieństwie do warunku odnoszącego się do wieku, który musi spełnić przynajmniej jeden współmałżonek.

Bez znaczenia jest również fakt rozdzielności majątkowej, który nie daje możliwości wzięcia bezpiecznego kredytu 2% jednemu ze współmałżonków. Założenia programu nie dają również możliwości na zakup udziałów w nieruchomości, gdyby osoby żyjące w związku nieformalnym chciały zaciągnąć na siebie dwa oddzielne kredyty na swoją część nieruchomości. Związki nieformalne mogą skorzystać z oferty bezpiecznego kredytu 2% pod warunkiem wychowywania co najmniej jednego dziecka. Wtedy też limit kredytu zwiększy się z 500 tys. zł do 600 tys. zł. Jeśli osoba jest stroną innego kredytu hipotecznego zaciągniętego na cel mieszkaniowy, powoduje to brak możliwości skorzystania z bezpiecznego kredytu 2%.

Z kolei jeśli osoba jest partycypantem/najemcą lokalu w TBS/SIM, czyli nie jest właścicielem zamieszkiwanego lokalu, w tej sytuacji może starać się o przyznanie kredytu w ramach programu. Podobnie sytuacja wygląda, kiedy osoba podpisała umowę deweloperską, ale nie nastąpiło jeszcze wyodrębnienie lokalu czyli nabycie prawa własności lokalu, wtedy też jest jeszcze możliwość skorzystania z programu.

W ramach programu możliwe będzie także 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. W przypadku

dokończania budowy domu pojawia się możliwość udzielenia bezpiecznego kredytu 2% na następujących warunkach:

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

Dla osób nie posiadających zdolności kredytowej powstaje inny instrument pod nazwą: Konto mieszkaniowe.

5. Oprocentowanie kredytu

Punktem wyjścia do ustalenia założeń programu był czas poprzedzający pandemię, kiedy stopa WIBOR 3M kształtowała się na poziomie 2-3%. Dlatego też przyjęto, że państwo będzie dopłacać różnicę oprocentowania pomiędzy obecną wartością a przyjętą wartością 2% i w okresie stosowania dopłat, czyli pierwszych 10 lat spłaty kredytu, oprocentowanie kredytu będzie stałe i wyniesie dla kredytobiorcy 2%, powiększone o marżę i prowizję (jeśli będzie pobierana) banku.

6. Wkład własny

Bezpieczny kredyt 2% bazuje na standardowych założeniach kredytu udzielanego przez banki komercyjne. Różnicą jest jedynie dopłata ze środków państwowych do pierwszych 120 rat kredytu, więc jak każdy kredyt hipoteczny wymaga wkładu własnego w wysokości ustalonej przez bank kredytujący. Zgodnie z przepisami ustawy wkład ten nie może być jednak wyższy niż 200 tys. zł. Wkładem własnym może być również działka, z zastrzeżeniem, że jeśli wartość działki przekroczy 200 tys. zł nie będzie już możliwe wniesienie innego wkładu własnego w postaci środków pieniężnych. Dla osób nie posiadających środków na wkład własny można połączyć bezpieczny kredyt 2% z programem „Mieszkanie bez wkładu własnego”.

7. Wynajem, sprzedaż mieszkania

W przypadku wynajmu mieszkania lub jego sprzedaży w czasie trwania dopłat w ramach bezpiecznego kredytu 2%, nastąpi wygaśnięcie tych dopłat z ostatnim dniem miesiąca wystąpienia tego zdarzenia a kwoty uzyskanych po tym dniu dopłat podlegają zwrotowi do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego. Podobna sytuacja wystąpi z chwilą nabycia kolejnej nieruchomości. Inną sytuacją jest zdarzenie, w którym osoba samodzielnie zaciągająca kredyt w ramach programu w trakcie uzyskiwania dopłat do kredytu wejdzie w związek małżeński z osobą, która już ma nieruchomość, wtedy osoba taka nie utraci prawa do dopłat do rat bezpiecznego kredytu 2%. uprawnień.

8. Co po końcu okresu dopłat?

Standardowo na wysokość raty po okresie wsparcia dopłatami wpływ będzie miało kilka czynników, takich jak pierwotny okres finansowania (im krótszy, tym większa część kapitału została już spłacona przez kredytobiorcę) czy aktualny poziom stóp procentowych czyli elementów, które mają wpływ na każdy kredyt udzielany przez bank komercyjny. Ponadto banki kredytujące analizując zdolność kredytową wnioskodawcy badają cały okres spłaty kredytu, co będzie przedstawiane kredytobiorcy. W szczególnych przypadkach przewidziano także możliwość przedłużenia okresu spłaty kredytu o maksymalnie 5 lat, w sytuacji, gdyby rata po zakończeniu dopłat nadmiernie obciążałaby budżet domowy.



Podstawa prawna: Ustawa o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe.

„Bezpieczne kredyty” będą udzielane przez banki, które zawrą w tej sprawie umowę z Bankiem Gospodarstwa Krajowego.

Opracowano na podstawie materiałów Ministerstwa Rozwoju i Technologii.

Stowarzyszenie Na rzecz Poradnictwa Obywatelskiego DOGMA - informacje



Potrzebujesz pomocy prawnej?

Masz pytania, wątpliwości?

Obawiasz się o swoje prawa?

Umów się na bezpłatną poradę z doradcą Stowarzyszenia "DOGMA" i dowiedz się, jak w pełni korzystać ze swoich praw! Nie zwlekaj! Popraw swoją sytuację! Nie wstydź się zwrócić o pomoc! Dzięki bezpłatnym poradom prawnym i obywatelskim Twoja sytuacja może jedynie ulec poprawie.

Zadzwoń i zapisz się na darmową poradę prawną!

Wykaz punktów z aktualnymi numerami telefonów do zapisów można znaleźć na stronie internetowej: <http://www.dogma.org.pl>

Dodatkowe informacje można uzyskać również pod numerem infolinii: **79 88 69 599**. Zachęcamy do śledzenia naszego profilu na Facebooku oraz kanału YouTube.

PUNKTY NIEODPŁATNEJ POMOCY PRAWNEJ PROWADZONE PRZEZ STOWARZYSZENIE "DOGMA"

- **Terenowy Punkt Pomocy Społecznej nr 3 MOPS** ul. Oblatów 24
- **Terenowy Punkt Pomocy Społecznej nr 5 MOPS** ul. Dębowa 16c
- **Terenowy Punkt Pomocy Społecznej nr 2 MOPS** ul. Warszawska 42
Porady są udzielane od poniedziałku do piątku od 16.00 do 20.00

PUNKTY NIEODPŁATNEGO PORADNICTWA OBYWATELSKIEGO PROWADZONE PRZEZ STOWARZYSZENIE "DOGMA"

- **Terenowy Punkt Pomocy Społecznej nr 9 MOPS** ul. Krakowska 138
- **Terenowy Punkt Pomocy Społecznej nr 8 MOPS** ul. Łętowskiego 6a
- **Zespół ds. Rodzinnej Pieczy Zastępczej MOPS** ul. Wojewódzka 23
Porady są udzielane od poniedziałku do piątku od 16.00 do 20.00

PUNKTY NIEODPŁATNEJ POMOCY PRAWNEJ I MEDIACJI

Miejska Izba Wytrzeźwień w Katowicach ul. Macieja 10

Poniedziałek - piątek 16.00 - 20.00

Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Katowicach ul. Andrzeja 10

Poniedziałek - piątek 15.00 - 19.00

Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Katowicach ul. Świdnicka 35a

Poniedziałek - piątek 16.00 - 20.00

Miejski Dom Kultury w Katowicach ul. Hallera 28

Poniedziałek - piątek 11.00 - 15.00

Miejski Dom Kultury w Katowicach ul. Markiecki 44a

Poniedziałek - piątek 9.00 - 13.00

ZAPISY NA PORADY

- **telefonicznie** - pod numerem telefonu: **32 259-37-36**
w godzinach pracy urzędu
- **elektronicznie** - poprzez stronę: <https://zapisy-np.ms.gov.pl>

