

CZĘSTO ZADAWANE PYTANIA

- Posiadam działkę budowlaną – czy dyskwalifikuje mnie to w ubieganiu się o kredyt **Mieszkanie dla Młodych**?

Posiadanie działki budowlanej, gruntów rolnych, czy lokalu użytkowego nie dyskwalifikuje w rządowym programie. O kredyt z dopłatą do wkładu własnego nie mogą stracić się osoby, które nie posiadają i wcześniej także nie były właścicielami budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, a także nie przysługuje lub nie przysługiwało im spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Ponadto z MdM nie mogą skorzystać właściciele lub współwłaściciele budynku, jeżeli ich udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby, co najmniej jeden lokal mieszkalny (np. kamienice bez formalnie wyodrębnionych lokali).

Powyższe warunki nie mają jednak zastosowania dla rodzin, w których wychowuje się, co najmniej 3 dzieci. W tym przypadku posiadanie np. mieszkanie nie oznacza dyskwalifikacji w MdM.

- Czy z programu MdM mogą skorzystać pary żyjące w związkach nieformalnych?

Nabywcą mieszkania w programie Mieszkanie dla Młodych może być małżeństwo, osoba samotnie wychowująca dzieci oraz osoba niepozostająca w związku małżeńskim.

Jest to zamknięta lista kredytobiorców nie można jej rozszerzyć o inne kategorie. Zatem nabywcą mieszkania i beneficjentem programu nie mogą być osoby żyjące w związkach nieformalnych. Na podobnej zasadzie właścicielami mieszkania nie mogą być wspólnie np. rodzice i dzieci.

Ustawa dopuszcza jednak, aby dowolna osoba, także partner/partnerka, była współkredytobiorcą, który poprawi zdolność kredytową. Jednak osoba przystępująca w tym charakterze do kredytu nie może być współwłaścicielem mieszkania.

- Czy w programie MdM możliwe jest skredytowanie prac wykończeniowych czy remontu?

Jedynym celem kredytowania może być zakup nieruchomości. Ustawa zabrania finansowania kredytem MdM innych celów kredytowania, takich jak remont, wykończenie, refinansowanie poniesionych kosztów (np. zadatku), czy pokrycie opłata za udzielenie kredytu (np. prowizji).

Część banków umożliwia jednak jednocześnie ubieganie się o dwa kredyty – na zakup nieruchomości oraz na wykończenie lub remont. Wówczas pierwszy kredyt zostanie udzielony w ramach Mieszkania dla Młodych, a drugie zobowiązanie będzie to kredyt bez jakichkolwiek dopłat do wkładu własnego.

- Czy w przypadku małżeństw z ustanowioną rozdzielnością majątkową możliwe jest nabycie mieszkania i zaciągnięcie kredytu tylko przez jednego z małżonków?

Przepisy w jednoznaczny sposób określają, kto może być nabywcą nieruchomości w MdM. Są to małżeństwa, osoby samotnie wychowujące dzieci oraz osoby niepozostające w związkach małżeńskich. Mąż lub żona, którzy samodzielnie nabyliby mieszkanie w MdM nie spełniają żadnej z powyższych definicji i nie mogą samodzielnie nabyć mieszkania.

Niemożliwe jest także, aby nabywcą byli obydwój małżonkowie, a tylko jedna osoba przystąpiła do kredytu. Zgodnie z przepisami stroną umowy kredytowej muszą być także obydwój małżonkowie.

- Aktualnie nie posiadamy dzieci, ale żona jest w ciąży. Na jaką dopłatę możemy liczyć – 10 czy 15 procent?

Wysokość dopłaty zależy od liczby dzieci w chwili składania wniosku kredytowego. Zatem jeżeli w powyższej sytuacji dziecko urodzi się już po złożeniu wniosku to dopłata będzie wynosić 10 procent. Nawet, jeżeli w chwili podpisywania umowy kredytowej, czy uruchamiania kredytu rodzina już się powiększy to nie można liczyć na dodatkową dopłatę.

- Wychowujemy troje dzieci, ale jedno z nich już studiuje. Czy możemy wspólnie z żoną zostać uznani za wychowujących troje dzieci?

Zgodnie z przepisami ustawy za dziecko pozostające w rodzinie uznawane są dzieci do 18 roku życia, dzieci bez względu na wiek, które otrzymują zasiłek pielęgnacyjny lub rentę socjalną, a także dzieci do ukończenia 25 roku życia, które uczą się w szkołach lub studiują.

- Czy posiadanie mieszkania/ domu lub segmentu w spółdzielni mieszkaniowej dyskwalifikuje w programie?

Tak, posiadanie mieszkania w spółdzielni dyskwalifikuje w programie. Warto zwrócić jeszcze uwagę na jeszcze jedną formę posiadania, czyli spółdzielczo-lokatorskie prawo do lokalu. Jest to forma najmu, która nie dyskwalifikuje w MdM, ale nabywca jest zobowiązany do rozwiązania umowy najmu w ciągu 6 miesięcy od nabycia nowego mieszkania w MdM.

- **Co to znaczy: kredyt MdM może otrzymać osoba, która do dnia nabycia lokalu nie była właścicielem lub współwłaścicielem budynku, jeżeli jego udział w przypadku zniesienie współwłasności obejmowałby, co najmniej jeden lokal?**

To są bardzo rzadkie przypadki – np. część kamienic nie ma formalnie wydzielonych lokali z odrębnymi księgami wieczystymi. Co prawda w rzeczywistości są tam oddzielne lokale, ale „na papierze” ich nie ma. Formalnie nie jesteśmy, zatem właścicielem mieszkania, ale współwłaścicielem kamienicy, w której jest np. 10 mieszkań. Jeśli mamy 10% udziału w tej kamienicy, to po zniesieniu współwłasności udział ten oznaczałby objęcie prawem własności jednego lokalu.

- **Jeżeli mam trójkę dzieci, czy mogę skorzystać z programu, już posiadając inne mieszkanie lub dom?**

Tak, jeśli rodzina ma minimum 3 dzieci, to może posiadać np. 3 inne mieszkania i skorzystać z MdM. W przypadku rodzin z mniejszą liczbą dzieci posiadanie nawet jednego mieszkania dyskwalifikuje w programie.

- **Kiedy i jak często są aktualizowane limity MDM? Kto ustala te limity?**

Limity MdM są wyliczane przez Bank Gospodarstwa Krajowego raz na kwartał w oparciu o odpowiednie komunikaty właściwych wojewodów. Limity, zatem teoretycznie zmieniają się na początku stycznia, kwietnia, lipca i października i obowiązują do końca danego kwartału. Jednak w praktyce zmieniają się one, co 6 miesięcy, a wynika to z częstotliwości, z jaką wojewodowie publikują swoje komunikaty.

Podstawą, bowiem do wyliczenia limitów w MdM są dwa ostatnie komunikaty o średnim koszcie odtworzenia 1 m² nieruchomości mieszkalnych, a wojewodowie publikują takie wskaźniki, co 6 miesięcy. W województwie pomorskim limity w praktyce zmieniają się w styczniu oraz w lipcu, natomiast w pozostałych województwach w kwietniu i październiku.