

Komentarz prawny

Rządowe programy wsparcia mieszkalnictwa młodych – część III

W dniu 14 kwietnia 2023 roku Sejm uchwalił Ustawę o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (dalej jako „Ustawa mieszkaniowa 2023”). Obecnie trwają dalsze prace legislacyjne, już na etapie Senatu 1. Jak zatem widać tempo procedowania aktu ułatwiającego nabycie albo budowę pierwszego lokum przez młodych jest wysokie i wydaje się, że planowane wejście w życie Ustawy mieszkaniowej 2023 w lipcu br. jest realnym scenariuszem. W dzisiejszym artykule serii kontynuujemy 2 analizę rozwiązań prawnych w ww. akcie na etapie uchwalenia, zamykając rozważania nad Bezpiecznym kredytem 2 % i przechodząc do instytucji konta mieszkaniowego i lokaty mieszkaniowej.

I. Jeszcze o Bezpiecznym kredytem 2% (dalej jako „Bezpieczny kredyt”)

Stroną umowy o Bezpieczny kredyt może być zarówno „singiel”, jak i małżeństwo. Kwota Bezpiecznego kredytu nie może przekroczyć 500 tysięcy złotych w pierwszym przypadku, a w drugim 600 tysięcy złotych. Przy wyższej kwocie należy jeszcze spełnić warunek, polegający na tym, że kredytobiorca prowadzi gospodarstwo domowe wspólnie z małżonkiem lub w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy wchodzi co najmniej jedno dziecko. Zasadą jest stała stopa oprocentowania i rata równa.

¹ zob. [Druk nr 3096, 3096-A - Sejm Rzeczypospolitej Polskiej](#),

² artykuł pierwszy dostępny jest w nr 3 PMR Construction Insight: Poland, artykuł drugi w nr 4.

Niemniej, umowa może przewidywać, że okresowo zmieni się stopa oprocentowania kredytu, a to na skutek przejściowego wzrostu marży banku, spowodowanego naruszeniem przez kredytobiorcę warunków umowy o Bezpiecznym kredytem.

Jak już wspominaliśmy, Bezpieczny kredyt opiera się na oprocentowaniu, które jest wyliczane w oparciu o wzór z Ustawy mieszkaniowej 2023r., a którego częścią składową m. in. jest oprocentowanie kredytu hipotecznego danego banku – strony umowy o Bezpieczny kredyt i wskaźnik 2%. Ustawa mieszkaniowa 2023 wprowadza rozwiązanie, w przedmiocie parametrów finansowych Bezpiecznego kredytu, które ma zwiększać jego atrakcyjność w palecie kredytów hipotecznych. Bank udziela bezpiecznego kredytu na warunkach stopy oprocentowania i prowizji, nie gorszych niż warunki, na jakich w ramach oferty kredytowej tego banku, kredytobiorca uzyskałby na ten sam cel kredyt hipoteczny w takiej samej wysokości, na taki sam okres, i z wkładem własnym w takiej samej wysokości, którego spłata odbywałaby się w taki sam sposób.

W tym miejscu należy jeszcze wskazać wyłączenia możliwości udzielenia Bezpiecznego kredytu i sytuację, w której wygasają dopłaty do rat w ramach Bezpiecznego kredytu. W pierwszym przypadku idzie m. in. o rozwiązanie ustawodawcy, zgodnie z którym, Bezpiecznego kredytu nie udziela się, jeżeli wydatki ponoszone są w celu nabycia wyłącznie części udziałów w: prawie własności lub spółdzielczym prawie do lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego. Drugi przypadek ma miejsce w sytuacji, gdy w terminie 24 miesięcy od dnia zgłoszenia zakończenia budowy domu jednorodzinnego albo nabycia prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo nabycia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, z wykorzystaniem środków Bezpiecznego kredytu, kredytobiorca nie rozpoczął w tym lokalu albo domu prowadzenia gospodarstwa domowego.

II. Konto mieszkaniowe (dalej jako „Konto”) i Lokata mieszkaniowa (dalej jako „Lokata”)

Konto i Lokata mogą być prowadzone na rzecz osoby fizycznej: 1) która nie posiada ani nie posiadała prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, 2) której nie przysługuje ani nie przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, 3) na rzecz której nie jest prowadzone inne Konto ani nie jest prowadzona inna Lokata ani nie było prowadzone inne Konto ani nie była prowadzona inna Lokata, chyba że ich prowadzenie zakończono, przed ukończeniem przez tę osobę 18 lat i nie została wypłacona premia mieszkaniowa. Ustawa mieszkaniowa 2023 przewiduje wyjątki od wymogu braku statusu właściciela mieszkania albo uprawnionego ze spółdzielczego prawa do lokalu. Wyjątki te odnoszą się do metrażu posiadanego mieszkania albo domu i liczby posiadanych dzieci – zatem można mieć własność mieszkania albo domu albo użytkować mieszkanie na podstawie prawa spółdzielczego, ale trzeba spełniać warunki brzegowe oparte na ww. kryteriach, aby móc zawrzeć umowę Konta albo Lokaty. Ponadto, Konto albo Lokatę może założyć osoba, która ukończyła 13 lat i w dniu zawarcia umowy prowadzenia Konta nie ukończyła 45 lat.

Konto i Lokatę prowadzi, na rzecz oszczędzającego, bank uprawniony do ich prowadzenia na podstawie umowy zawartej z BGK. Konto i Lokata ma spełniać wymogi normatywne umowy rachunku bankowego z art. 52 ust. 2 Prawa bankowego z modyfikacjami wprowadzonymi Ustawą mieszkaniową 2023. Konto i Lokata są prowadzone w walucie polskiej. Bank prowadzący Konto albo Lokatę nie pobiera od oszczędzającego opłat ani prowizji. Oprocentowanie Konta albo Lokaty jest oparte na oprocentowaniu rachunków oszczędnościowych w danym banku i nie może być niższe niż 75 % wartości tego oprocentowania – jest to zagwarantowane ustawowo. Dochody z odsetek od

zgrupowanych na Koncie albo Lokacie środków nie podlegają opodatkowaniu. Konto może być prowadzone nie dłużej niż 10 lat. Ustawa mieszkaniowa 2023 wprowadza wymogi kwotowe co do comiesięcznej wpłaty oszczędzającego tzn. nie mniej niż 500 złotych i nie więcej 2000 złotych.

Po upływie 10 lat Konto zostanie przekształcone w Lokatę, prowadzoną przez 12 miesięcy i opartą na stałej stopie procentowej. Lokata jest odnawialna, lecz liczba odnowień nie może przekroczyć czterech, chyba że, odnowienie lokaty następuje przed ukończeniem przez oszczędzającego 30 lat. W takim przypadku lokata jest odnawiana bez względu na liczbę poprzednich odnowień³. Co istotne, z chwilą wypłaty środków z Konta albo przy przekształceniu Konta w Lokatę bank pomniejsza zaoszczędzoną kwotę o kwotę należnego organowi skarbowemu podatku dochodowego. Oszczędzającemu przysługuje nieodpłatne prawo przeniesienia zgromadzonych środków na Koncie albo Lokacie do innego banku na ten sam instrument finansowy – Konto albo Lokatę. Operacja jest wykonywana za pośrednictwem i zgodą banku, który będzie prowadził nowe Konto albo Lokatę. Przelew zgromadzonych środków ma nastąpić w terminie 14 dni od złożenia dyspozycji do banku uprzedniego przez oszczędzającego. Oszczędzający będzie jednak zobligowany do prowadzenia Konta albo Lokaty w jednym banku przez co najmniej 12 miesięcy.

W przypadku nabycia prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego w okresie prowadzenia Konta albo Lokaty, oszczędzający albo jego przedstawiciel ustawowy ma obowiązek poinformowania o ww. fakcie banku prowadzącego Konto albo Lokatę w terminie 30 dni od dnia nabycia takiego prawa, chyba że nabycie tego prawa nastąpiło w drodze dziedziczenia.

³ przykład: w wieku od 13 lat do 23 prowadzi się Konto, a potem przez 7 lat, do 30 roku, Lokatę.

Niniejszym artykułem kończymy analizę dwóch kluczowych filarów nowego programu wspierania mieszkalnictwa młodych przez rząd, a wynikających z Ustawy mieszkaniowej 2023r. Widać wyraźnie, że są to instytucje przewidziane na różne etapy realizacji marzenia o własnym „M”; z jednej strony – Bezpieczny kredyt – ma wspomóc spłacanie rat, zaś z drugiej strony Konto i Lokata mają wspomóc zgromadzenie niezbędnego kapitału celem zaciągnięcia umowy o kredyt hipoteczny. W następnym, czwartym i ostatnim artykule serii, przyjrzymy się instytucji premii mieszkaniowej oraz umowie banku komercyjnego – kredytodawcy Bezpiecznego kredytu z operatorem programu i podmiotem finansującym państwowe dopłaty do rat Bezpiecznego kredytu, czyli BGK. Obok wejścia w życie Ustawy mieszkaniowej 2023 zawarcie umowy przez bank komercyjny z BGK jest nieodzownym elementem, aby realnie program mógł zacząć działać.

Jan Akimenkow, aplikant radcowski
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski i Wspólnicy Sp.k.

Legal opinion

Government support programmes for first-time home buyers – part III

On 14 April 2023 the Sejm passed the “Act on state support for home savings” (henceforth Housing Act 2023), the legislation that introduces the new assistance scheme for first-time home buyers. The bill is now before the Senate¹. Thus the planned date of its entry into force – July 2023 – seems realistic. In this third part of our series² we continue our analysis of Housing Act 2023. We begin by discussing a few remaining points regarding Safe Mortgage 2%. We then proceed to analyse Home Account and Home Deposit.

I. Safe Mortgage 2% - a few remaining points

Both singles and married couples may be parties to a Safe Mortgage 2% loan agreement. The loan amount is capped at PLN 500,000 (€109,000), rising to PLN 600,000 (€131,000) for married couples living in the same household and for borrowers whose household contains at least one child. In principle, the interest rate and the monthly repayments are fixed, although the agreement may stipulate that the interest rate can change temporarily as a result of a temporary increase in the bank’s margin caused by a violation by the borrower of the terms of the loan agreement.

¹ Cf. [Druk nr 3096, 3096-A - Sejm Rzeczypospolitej Polskiej](#).

² The first article in the series can be found in issue no 3 PMR Construction Insight: Poland, the second one in issue no 4.

As we already noted, Safe Mortgage 2% is based on an interest subsidy calculation formula – laid down in Housing Act 2023 – whose two key elements are the bank’s mortgage loan interest rate and 2%. To ensure Safe Mortgage 2%’s attractiveness among available mortgages, Housing Act 2023 stipulates that the interest rate and the service charge of a Safe Mortgage 2% loan may not be less favourable than those of an identical, regular mortgage loan that the borrower could obtain from the same bank for the same purpose (identical in terms of amount, repayment period and manner, and down payment).

There are two more things of note – one regarding programme exclusions, and the other concerning cessation of the interest subsidies. First, a Safe Mortgage 2% loan may not be used to buy partial ownership/cooperative member’s ownership of an apartment or house. Second, the interest subsidies cease in case the borrower does not move into the apartment or house purchased or built using Safe Mortgage 2% within 24 months of the purchase or submission of a construction completion notice.

II. Home Account and Home Deposit

Eligible to open a Home Account (henceforth Account) or a Home Deposit (henceforth Deposit) are individuals who: 1) do not own, and have never owned, an apartment or house; 2) do not have, and have never had, a cooperative member’s right of ownership to an apartment or house; 3) do not have, and have never had, another Account or Deposit, unless such an Account or Deposit was closed before their 18th birthday and the home bonus accrued to it was not paid out; and 4) are between 13 and 44 years of

age. Housing Act 2023 permits some exceptions to 1) and 2), however, depending on the size of the owned apartment or house and the number of children.

Accounts and Deposits are operated only by banks that have signed cooperation agreements with BGK, the state bank. Accounts and Deposits have to meet the requirements for a bank account agreement as set out in Article 52, paragraph 2 of the Banking Law with changes introduced by Housing Act 2023. Accounts and Deposits are operated in Polish zlotys. No charges or fees are levied by banks for their operation. The interest on Account and Deposit savings may not be lower than 75% of the interest that the bank offers on its regular savings accounts. The interest earned on Account or Deposit savings is exempt from tax.

An Account may be operated for a maximum of 10 years. The saver must make regular monthly payments into their Account of a minimum of PLN 500 (€109) and a maximum of PLN 2,000 (€435). After 10 years, the Account is transformed into a Deposit.

Deposit is a 12-month term deposit with a fixed interest rate, which may be renewed up to four times (unless the saver is under 30 years of age, in which case it may be renewed regardless of the number of previous renewals)³.

Importantly, withdrawals from Accounts and Deposits are subject to tax. After 12 months, the saver is entitled to change banks free of charge, i.e. to move funds from their Account or Deposit to an Account or Deposit opened with another bank. The original bank has to transfer the funds within 14 days of the saver's request.

If the saver acquires ownership of an apartment or house (or a cooperative member's right of ownership to an apartment or house) during the term of their Account or Deposit, they must notify the bank about this fact within 30 days of the acquisition, unless the property was acquired through inheritance.

³ Example: a saver who is 13 years old when opening an Account and 23 when their Account is transformed into a Deposit can hold their funds in the Deposit for seven years.

Safe Mortgage 2% and Home Account/Deposit are two key pillars of the new government assistance scheme for first-time home buyers being introduced via Housing Act 2023. As we see, they address different stages of the journey to own your first home: the purpose of Safe Mortgage 2% is to help those who already have the down payment needed to qualify for a mortgage to pay their rates, whereas Home Account and Home Deposit will help people save for the down payment. In the next, fourth and last part in this series we will take a closer look at the home bonus, and at the cooperation agreements between BGK, the state bank, which will fund the programme, and commercial banks, which are to offer Safe Mortgage 2% to customers. The conclusion of such agreements is necessary for the scheme to become reality.

Jan Akimenkow, trainee attorney-at-law
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski i Wspólnicy Sp.k.