

Dzisiaj słów kilka o możliwości skorzystania z programu MDM w 2016 roku czyli "Mieszkanie dla Młodych", a przede wszystkim wyjaśnienie kilku ważnych kwestii związanych z tą ustawą.

Kto może na dzień dzisiejszy skorzystać z programu MDM?

Ze wsparcia w ramach programu „**Mieszkanie dla Młodych**” mogą skorzystać małżeństwa oraz osoby samotne (single) w wieku do 35 lat (w przypadku małżeństwa pod uwagę będzie brany wiek młodszego z nich licząc do końca roku kalendarzowego w którym kończy 35 lat). Podstawowym warunkiem jest, aby do dnia zawarcia umowy ustanowienia / przeniesienia własności nabywanego domu lub mieszkania, nie były właścicielami lub współwłaścicielami innego domu lub mieszkania, a nabywane mieszkanie będzie służyło zaspokajaniu ich własnych potrzeb mieszkaniowych.

Na podstawie nowelizacji programu **MDM** ograniczeń dot. wieku i nieposiadania mieszkania nie stosuje się, jeżeli potencjalny beneficjent MDMu wychowuje przynajmniej troje własnych lub przysposobionych:

- 1) małoletnich dzieci;
- 2) dzieci bez względu na wiek, które zgodnie z odrębnymi przepisami otrzymują zasiłek (dodatek) pielęgnacyjny lub rentę socjalną;
- 3) dzieci do ukończenia przez nie 25 roku życia, uczących 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 Rzeczpospolita Polska 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 Rzeczypospolitej Polskiej oraz przepisów o stosunku państwa do innych kościołów i związków wyznaniowych.

Ww. warunki muszą być spełnione do dnia nabycia kredytowanej **nieruchomości** co oznacza, że kredytobiorcą nie może być osoba, która posiadała już w przeszłości ww. prawa (nawet jeśli w momencie ubiegania się o kredyt **MDM** nie ma już tych praw).

Dopuszczalna jest sytuacja, w której z programu **MDM** korzysta np. singiel będący już współwłaścicielem mieszkania lub domu jednorodzinnego.

W przypadku, gdy nabywcą są małżonkowie, warunek nieposiadania **mieszkania** dotyczy obojga małżonków (tzn. zarówno oni jako małżonkowie i każde z nich jako osoby fizyczne nie mogły i nie mogą mieć innego mieszkania). W takiej sytuacji można przyjąć dwie opcje:

- 1) 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**;
- 2) 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.

Jeżeli Wnioskodawca jest najemcą lokalu mieszkalnego lub przysługuje mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego istnieje możliwość skorzystania z **MDM** pod warunkiem zobowiązania się do rozwiązania umowy najmu lub zrzeczenia się spółdzielczego prawa do lokalu w terminie 6 m-cy od dnia zawarcia umowy ustanowienia lub przeniesienia własności.

Co można kupić w ramach programu MDM?

Nowelizacja programu MDM wprowadziła możliwość nabycia w ramach programu dowolnej nieruchomości mieszkalnej. Na podstawie art. 3 znowelizowanej ustawy: „Dofinansowanie wkładu własnego może zostać udzielone nabywcy w związku z zaciągnięciem w instytucji kredytującej kredytu udzielonego na:

- 1) zakup **mieszkania** lub zakup spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
- 2) wkład budowlany do spółdzielni mieszkaniowej, wnoszony w celu uzyskania prawa własności mieszkania, na podstawie zawartej ze spółdzielnią mieszkaniową umowy o budowę lokalu.”

Przy czym **mieszkanie** jest definiowane jako lokal mieszkalny albo **dom** jednorodzinny.

Ustawa MdM określa definicję lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego oraz powierzchni użytkowej mieszkania (lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego) na potrzeby stosowania ich w ustawie i ustalania wielkości powierzchni użytkowej mieszkań kwalifikujących się do objęcia finansowym wsparciem w ramach programu „Mieszkanie dla młodych”:

1) zgodnie z art. 2 pkt 3 ustawy MdM lokal mieszkalny jest rozumiany jako samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 zdanie pierwsze ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492) znajdujący się w budynku, w skład którego wchodzi co najmniej dwa takie lokale. Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy o własności lokali, jest 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.

2) zgodnie z art. 2 pkt 4 ustawy MdM dom jednorodzinny to budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.), w którym znajduje się wyłącznie lokal mieszkalny. Za dom jednorodzinny należy więc rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku - jednakże z zastrzeżeniem na potrzeby programu „Mieszkanie dla młodych”, iż w budynku tym znajduje się wyłącznie lokal mieszkalny. Dodatkowo należy zwrócić uwagę na wyodrębnienie w ustawie o własności lokali oprócz pomieszczeń pomocniczych, które znajdują się wewnątrz samego lokalu

mieszkalnego, definicji pomieszczeń przynależnych. Są to mogące przynależeć do lokalu „jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej „pomieszczeniami przynależnymi”. Warto w tym miejscu zwrócić uwagę, że ustawodawca określając definicję pomieszczeń przynależnych nie utworzył zamkniętego katalogu tych pomieszczeń, wskazując jedynie, jakie pomieszczenia w szczególności należy uznać za pomieszczenia przynależne. Wyliczenie ustawowe ma więc charakter otwarty. Uzasadnione wydaje się stwierdzenie, że pomieszczenie w domu jednorodzinnym, w którym znajduje się urządzenie grzewcze i które służy do technicznej obsługi budynku można uznać za pomieszczenie przynależne, przez co jego powierzchnia nie jest zaliczana do powierzchni użytkowej. Wyodrębniając pojęcie pomieszczeń przynależnych ustawodawca wprowadza wyraźne rozróżnienie pomiędzy dwoma pojęciami: **pomieszczeniami pomocniczymi** i **pomieszczeniami przynależnymi**. Zważywszy na powyższe można przyjąć, że powierzchnia pomieszczeń przynależnych do lokalu mieszkalnego nie stanowi części składowej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego jako takiego.

Limit wielkości powierzchni użytkowej nabywanego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Limit powierzchni użytkowej wynosi 75 m² dla mieszkań i 100 m² dla domów jednorodzinnych. Jeżeli beneficjent wychowuje przynajmniej troje dzieci, limit wzrasta do 85 m² dla mieszkań i 110 m² w przypadku **domów**.

Powierzchnia użytkowa - jak liczymy i co zaliczamy do powierzchni użytkowej mieszkania (lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego)?

Zgodnie z art. 2 pkt 7 ustawy MmM **powierzchnia użytkowa mieszkania** jest rozumiana jako powierzchnia użytkową lokalu w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.). Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego należy więc rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności: **pokoju, kuchni, spiżarni, przedpokoju, alków, holi, korytarzy, łazienek** oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się: **powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic, garaży i komórek przeznaczonych do przechowywania opału**.

Zważywszy zaś na definicję domu jednorodzinnego przyjętą na potrzeby ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi, powierzchnię użytkową w przypadku domu należy rozumieć **w sposób analogiczny jaki powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego**.

Z powyższej definicji wynika, których powierzchni nie zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu, a wśród nich nie jest wymieniona **powierzchnia klatki schodowej**. Zatem w przypadku, gdy klatka schodowa służy wyłącznie właścicielowi lokalu np. w domu

jednorodzinny z 1 lokalem mieszkalnym, to jej powierzchnię zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu mając na uwadze zasady, o których mowa w wymienionym na wstępie pisma art. 2 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, czyli wysokość poszczególnych części tej klatki schodowej (pod biegami schodów i spoczników). Sytuacja będzie miała się inaczej w domu np. kostce z lat 70-tych gdzie będziemy mieli 2 lokale mieszkalne - wtedy klatki schodowej nie zaliczymy do powierzchni użytkowej.

Poniżej przedstawiam tabelę dotyczącą powierzchni zaliczanych lub nie do powierzchni użytkowej na podstawie ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi.



Powierzchnię użytkową **nieruchomości** (oraz cenę zakupu) przyjmuje się na podstawie:

- 1) umowy o ustanowieniu lub przeniesieniu własności;
- 2) umowy deweloperskiej;
- 3) umowy przedwstępnej (jeżeli do dnia złożenia wniosku nie została zawarta jedna z ww. umów).

Jeżeli do dnia złożenia wniosku o **dofinansowanie** wkładu własnego żadna z ww. umów nie została zawarta weryfikacja powierzchni użytkowej (i ceny nabycia) jest możliwa na podstawie danych zawartych w prospekcie informacyjnym.

Pomiar powierzchni użytkowej w programie „Mieszkanie dla młodych”

W zakresie zasad obmiaru tak zdefiniowanej powierzchni użytkowej mieszkania ustawa o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi nie wskazuje szczególnej normy określającej szczegółowy sposób obmiaru powierzchni użytkowej. Z uwagi na objęcie zakresem działania ustawy wyłącznie nowo wybudowanych mieszkań przyjęte w tym zakresie rozwiązania wynikają jednak z:

- 1) art. 10 ust. 7 i 8 ustawy, tj. przepisów określających dokumenty stanowiące podstawę weryfikacji (z uwagi na limity powierzchni użytkowej i ceny mieszkania) uprawnienia nabywcy do finansowego wsparcia - umowa o ustanowieniu lub przeniesieniu własności mieszkania lub umowa deweloperska, ewentualnie warunkowo również umowa przedwstępna lub dane zawarte w prospekcie informacyjnym dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego;
- 2) w ww. kontekście wskazania normy PN-ISO 9836:1997, jako obowiązującej podstawy dla wymiaru wskaźników powierzchniowych i kubaturowych dla nowych przedsięwzięć deweloperskich po zmianach prawnych związanych z wejściem w życie ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377)1;
- 3) w pozostałym zakresie art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 12 września 2002 r. o normalizacji (Dz. U. Nr 169, poz. 1386 z późn. zm.), wskazującego na dobrowolne stosowanie Polskich Norm - w związku z występowaniem w ofercie rynku pierwotnego mieszkań, których sprzedaż rozpoczęła się przed wejściem w życie ustawy o ochronie praw nabywcy w lokalu

mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, występowanie w umowach wskazanych w pkt 1 powierzchni określonej przy wykorzystaniu obowiązującej do 1999 roku normy PN-70/B-02365 jest możliwe, a poprawność takiego obmiaru w związku z programem MmM nie wykluczają przepisy ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi.

W ww. kontekście należy zauważyć, że poza powołaną w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) definicją powierzchni użytkowej lokalu, art. 2 ust. 2 tej ustawy odnosi się również do sposobu pomiaru powierzchni użytkowej lokalu. Uwzględniając powyższe wyjaśnienia, wskazane w art. 2 ust. 2 ww. ustawy zasady wymiaru powierzchni użytkowej lokalu nie mają jednak zastosowania do programu „Mieszkanie dla Młodych”, będąc szczególną formą pomiaru przyjętą na potrzeby ustawy o ochronie praw lokatorów (...) w odniesieniu do wszystkich lokali będących przedmiotem najmu, stanowiąc normę ujednolicającą zasady określania tej wielkości dla potrzeb np. ustalenia wysokości stawki czynszu oraz określania wydatków związanych z utrzymaniem lokalu.

Jaka jest maksymalna cena zakupu mieszkania?

Cena zakupu nie może przekroczyć kwoty równej:

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

1,1 x (powierzchnia użytkowa nieruchomości) x (średni wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m²)

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

0,9 x (powierzchnia użytkowa nieruchomości) x (średni wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m²).

Przy czym średni wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dotyczy gminy, na terenie której położona jest nieruchomość.

Od 1-go stycznia 2016 r. limity wynoszą:



śląskie	Katowice	3 923,10	4 794,90	4 359,00
śląskie	gminy sąsiadujące ze stolicą województwa	3 564,23	4 356,28	3 960,25
śląskie	pozostałe miasta	3 205,35	3 917,65	3 561,50

Na co można przeznaczyć kredyt w programie MDM?

Dofinansowanie może zostać udzielone jeżeli kredyt został udzielony:

- 1) Wyłącznie na zakup lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego;
- 2) W kwocie stanowiącej co najmniej 50% ceny nieruchomości;
- 3) Na okres co najmniej 15 lat.

Dofinansowanie wkładu własnego z BGK jest traktowane przez banki jako wymagany wkład własny klienta. Na pozostałe cele mieszkaniowe związane z nabyciem nieruchomości, np.: wykończenie, zakup garażu lub miejsca postojowego należy zaciągnąć odrębny **kredyt mieszkaniowy**, poza programem MDM.

W jaki sposób jest wyliczana kwota dofinansowania?

Na podstawie art. 7 Ustawy „Dofinansowanie wkładu własnego wynosi:

- 1) 10% w przypadku bezdzietnych beneficjentów;
- 2) 15% w przypadku beneficjentów wychowujących 1 dziecko;
- 3) 20% przy dwójce dzieci;
- 4) 30% w przypadku trojga lub większej liczby dzieci

kwoty określonej jako iloczyn średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązującego w dniu złożenia wniosku o

dofinansowanie wkładu własnego w gminie, na terenie której położone jest mieszkanie, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 3, oraz:

- 1) powierzchni użytkowej mieszkania - dla **mieszkania** o powierzchni użytkowej nie większej niż 50 m²;
- 2) 50 m² - dla mieszkania o powierzchni użytkowej większej niż 50 m².”

W przypadku gdy nabywca w dniu złożenia wniosku o dofinansowanie **wkładu własnego** wychowuje przynajmniej troje własnych lub przysposobionych dzieci spełniających warunki wymienione w ustawie, wielkość powierzchni używanej do wyliczenia **dofinansowania** wkładu własnego zwiększa się z 50 m² do 65 m².

Tekst całej ustawy można pobrać tutaj - [ustawa](#).

Chcesz skorzystać z programu MdM - zajrzyj [tutaj](#). Rzeczowa i konkretna informacja. Znajdziesz tam odpowiedzi na najbardziej nurtujące cię pytania i fachowe doradztwo.

wyświetleń: 514