



## Newsletter

Kancelarii Grabowski i Wspólnicy Kancelaria Radców Prawnych sp.k.  
maj 2023 r.

---

### BEZPIECZNY KREDYT 2% - WSZYSTKO CO POWINIENIEŚ WIEDZIEĆ

Ustawa o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe została w dniu 25 maja 2023 r. uchwalona przez Sejm, po rozpatrzeniu poprawek Senatu. Jednym z najważniejszych aspektów ww. ustawy jest określenie zasad i warunków udzielania bezpiecznego kredytu 2%. Wedle rządu, dzięki programowi więcej osób będzie mogło skorzystać z kredytu.

#### Co należy rozumieć przez bezpieczny kredyt 2%?

Należy przez to rozumieć kredyt zabezpieczony hipoteką, w tym kredyt, którego umowa przewiduje zabezpieczenie hipoteką po zakończeniu budowy domu jednorodzinnego lub wyodrębnieniu własności lokalu mieszkalnego, do którego rat przysługuje dopłata od państwa, na zasadach przedstawionych poniżej. **Nie należy jednak przez to rozumieć, że oprocentowanie kredytu wyniesie 2%.**

#### Komu będzie mógł zostać udzielony bezpieczny kredyt 2%?

Bezpieczny kredyt 2% będzie mógł zostać udzielony kredytobiorcy:

1) prowadzącemu gospodarstwo domowe:

a) na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej albo

b) poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli: – posiada obywatelstwo polskie albo – nie posiada obywatelstwa polskiego i prowadzi gospodarstwo domowe wspólnie z osobą posiadającą takie obywatelstwo, a kredyt ten jest mu udzielany wspólnie z tą osobą;

2) który w dniu złożenia wniosku o udzielenie tego kredytu nie jest ani nie był stroną umowy innego kredytu hipotecznego, zawartej w okresie 36 miesięcy przed dniem złożenia tego wniosku w celu pokrycia wydatków ponoszonych w związku z nabyciem lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego albo spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego (chyba że umowa kredytu została rozwiązana w związku z odstąpieniem przez kredytobiorcę od umowy deweloperskiej).

#### Jakie pozostałe warunki należy spełnić?

Ponadto bezpieczny kredyt 2% będzie mógł zostać udzielony, jeżeli:

1) w dniu jego udzielenia:

a) kredytobiorca nie posiada i przed dniem udzielenia nie posiadał prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego



b) ani jeżeli prawa takiego nie posiada i w okresie pozostawania w gospodarstwie domowym kredytobiorcy nie posiadała osoba prowadząca z nim wspólnie to gospodarstwo

*(analogicznie w zakresie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego),*

chyba że: a) prawo to zostało nabyte w drodze dziedziczenia lub darowizny i zostało zbyte przed ukończeniem 18 lat lub b) kredytobiorca i osoba prowadząca z nim wspólnie gospodarstwo domowe łącznie posiadają albo posiadali nabyte w drodze dziedziczenia prawo własności nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego w udziale nie wyższym niż 50%, jeżeli nie zamieszkują w tym lokalu albo domu od co najmniej 12 miesięcy, lub c) posiadają prawo własności nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego wyłączonego z użytkowania w wyniku katastrofy budowlanej lub klęski żywiołowej

oraz

2) w dniu złożenia wniosku o jego udzielenie kredytobiorca nie ukończył 45 lat.

*(warunek, o którym mowa w pkt 2 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy bezpieczny kredyt 2% jest udzielany wspólnie dwóm osobom prowadzącym gospodarstwo domowe, a 45 lat nie ukończyła wyłącznie jedna z nich).*

Ustawa nie definiuje, co to znaczy prowadzić wspólnie gospodarstwo domowe. Określa jedynie, jak obliczyć okres pozostawania w gospodarstwie domowym dla małżonków i rodziców wspólnego dziecka. I tak w przypadku prowadzącego gospodarstwo wspólnie z kredytobiorcą: 1) małżonka kredytobiorcy – okres liczony jest od dnia zawarcia małżeństwa z kredytobiorcą; 2) drugiego rodzica dziecka kredytobiorcy – okres jest liczony od dnia urodzenia tego dziecka. Czy należy przez to rozumieć, że warunek nieposiadania prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego powinien spełniać jedynie małżonek kredytobiorcy i rodzic dziecka kredytobiorcy, a już nie żadna inna osoba pozostająca w gospodarstwie domowym kredytobiorcy? Wydaje się, że warunek ten powinien spełniać także np. partner pozostający w gospodarstwie domowym kredytobiorcy, o czym poniżej.

## **Na jakich warunkach będzie mógł zostać udzielony bezpieczny kredyt 2%?**

Kwota bezpiecznego kredytu 2% nie może przekroczyć:

1) 500 000 zł albo

2) 600 000 zł, w przypadku, gdy kredytobiorca prowadzi gospodarstwo domowe wspólnie z małżonkiem lub w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy wchodzi co najmniej jedno dziecko.



**Bezpieczny kredyt 2% będzie mógł więc zostać udzielony dwóm osobom prowadzącym gospodarstwo domowe wyłącznie w przypadku małżeństwa lub rodziców wspólnego dziecka.**

Bezpieczny kredyt 2% będzie mógł zostać udzielony zarówno bez wkładu własnego kredytobiorcy, jak i z wkładem własnym, ale nie wyższym niż 200 000 zł, jedynie w walucie polskiej oraz na okres co najmniej 15 lat.

Stopa oprocentowania bezpiecznego kredytu 2% będzie **stała** w okresie objętym dopłatami do rat – modelowo pierwsze 120 miesięcy spłaty tego kredytu (10 lat), ale ustalana będzie każdorazowo na okres 60 miesięcy (5 lat).

Bank udzieli bezpiecznego kredytu 2% 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, i którego spłata odbywałaby się w taki sam sposób. Dniem ustalenia stopy oprocentowania i wysokości prowizji jest dzień przedstawienia kredytobiorcy przyjętej przez niego oferty banku.

Objętą dopłatą ratę obniżyć się będzie o kwotę dopłaty. Wysokość dopłaty do raty obliczać będzie bank, zgodnie z wzorem:

$$D = K_s \times (W - 2\%) / 12,$$

gdzie:

D oznacza kwotę dopłaty,

$K_s$  – część kapitałową bezpiecznego kredytu 2% pozostającą do spłaty,

$W$  – obowiązujący w dniu ustalenia stopy oprocentowania bezpiecznego kredytu 2% wskaźnik średniej kwartalnej stopy procentowej.

*(wskaźnik średniej kwartalnej stopy procentowej ustala BGK, jako iloczyn współczynnika 0,9 i średniej ważonej stopy oprocentowania nowo udzielonych kredytów hipotecznych z okresowo stałą stopą procentową, innych niż bezpieczny kredyt 2%, obliczonej na podstawie przekazywanej do BGK informacji banków kredytujących i ogłasza w BIP w terminie 45 dni po upływie każdego kwartału)*

Dopłata będzie więc wyliczana na podstawie tzw. wskaźnika kwartalnej stopy procentowej [W] pomniejszonego o 2 punkty procentowe. Natomiast sam wskaźnik [W] będzie obliczany ze wzoru:  $0,9 \times$  średnia ważona oprocentowania kredytów hipotecznych z okresowo stałą stopą procentową udzielonych w danym kwartale przez banki.



## Uwaga!

Wskaźnik ten będzie inny dla kolejnych kredytobiorców zależnie od momentu wnioskowania o bezpieczny kredyt 2%, ale raz ustalony dla danego kredytobiorcy obowiązuje przez 60 miesięcy.

Ustawa przewiduje górną granicę ww. średniej ważonej stopy oprocentowania na poziomie 10%. Oznacza to maksymalną wartość wskaźnika średniej kwartalnej stopy procentowej na poziomie 9% oraz maksymalną wysokość dopłaty do raty na poziomie 7%.

Jednocześnie jednak przed dniem ogłoszenia pierwszego komunikatu (*pierwszy wskaźnik zostanie opublikowany dopiero w połowie listopada 2023*) wysokość dopłaty do raty bezpiecznego kredytu 2% obliczać się będzie według wskaźnika średniej kwartalnej stopy stanowiącego iloczyn wskaźnika WIRON obowiązującego w dniu 1 lipca 2023 r. i współczynnika 1,2.

### *Przykład:*

*Oprocentowanie okresowo stałe zgodnie z ofertą banku 8%.*

*Wskaźnik kwartalnej stopy procentowej [W]= 7%.*

*Dopłata do oprocentowania = 5% (7%-2%).*

*Faktyczne (realne) oprocentowanie = 3% (8% – 5%).*

Ustawa przewiduje, że bezpieczny kredyt 2% będzie mógł zostać udzielony do dnia 31 grudnia 2027 r.

## **Na co może zostać udzielony bezpieczny kredyt 2%?**

Bezpieczny kredyt 2% może zostać udzielony w celu pokrycia całości albo części wydatków służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstwa domowego kredytobiorcy, ponoszonych w związku z:

- 1) budową domu jednorodzinnego, w tym z jego wykończeniem, oraz nabyciem prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części, w celu budowy na niej tego domu;
- 2) nabyciem prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, w tym z jego wykończeniem;
- 2a) realizacją inwestycji mieszkaniowej kooperatywy mieszkaniowej przez członka tej kooperatywy;
- 3) nabyciem spółdzielczego prawa dotyczącego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, w tym:
  - a) stanowiących wkład budowlany,
  - b) z wykończeniem tego lokalu albo tego domu.



Co ważne, nie będzie obowiązywał limit ceny 1 m<sup>2</sup>. Kredyt będzie dotyczył nieruchomości zarówno na rynku pierwotnym, jak i na rynku wtórnym.

## Co powoduje wygaśnięcie dopłat?

Ustawa przewiduje szereg przypadków, w których kredytobiorca może stracić dopłaty. Należy jednak zaznaczyć, że choć dopłaty do rat wygasają i zwrotowi podlegają dopłaty, które ewentualnie zostałyby udzielone po dniu naruszenia warunków ustawy wraz z odsetkami, to dopłaty udzielone do czasu tego naruszenia **nie podlegają zwrotowi**.

Zwrot całości dopłat następuje jedynie w przypadku skazania za przestępstwo z artykułu 297 § 1 lub 2 Kodeksu karnego. Dotyczy to sytuacji złożenia fałszywych oświadczeń lub dokumentów do wniosku kredytowego lub braku powiadomienia o okolicznościach skutkujących zaprzestaniem wsparcia finansowego.

Dopłaty wygasają natomiast w przypadku, gdy w terminie **24 miesięcy** od dnia:

- a) zgłoszenia zakończenia budowy domu jednorodzinnego realizowanej,
- b) nabycia prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego,
- c) nabycia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego – z wykorzystaniem środków bezpiecznego kredytu 2%,  
kredytobiorca **nie rozpoczął** w tym lokalu albo domu prowadzenia gospodarstwa domowego.

Dopłaty wygasają również m.in. wtedy, gdy w okresie przysługiwania dopłat do rat bezpiecznego kredytu 2%:

- a) kredytobiorca **zbył** prawo własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego nabytego albo wybudowanego z wykorzystaniem środków bezpiecznego kredytu 2%, albo zbył spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, nabyte z wykorzystaniem środków bezpiecznego kredytu 2%, z wyłączeniem rozszerzenia wspólności ustawowej (w przypadku prawa własności) oraz zbycia na rzecz drugiego z kredytobiorców (w przypadku obu z powyższych),
- b) kredytobiorca zmienił sposób użytkowania lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub jego części w sposób **uniemożliwiający** zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych,
- c) kredytobiorca nabył prawo własności innego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo nabył spółdzielcze prawo do innego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, **chyba że prawo to nabył w drodze dziedziczenia**,



d) kredytobiorca **wynajął** lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny, lub jego część innej osobie lub **użyczył** tego lokalu albo domu innej osobie,

e) kredytobiorca **zaprzeszał** na okres co najmniej 12 miesięcy prowadzenia gospodarstwa domowego w lokalu mieszkalnym albo domu jednorodzinnym, chyba że: – jest w nim ono dalej prowadzone przez drugiego z kredytobiorców albo – zaprzestanie prowadzenia gospodarstwa domowego w tym lokalu albo domu nastąpiło w związku z jego wyłączeniem z użytkowania,

f) kredytobiorca **udostępnił** do zamieszkiwania lub wspólnego z nim prowadzenia gospodarstwa domowego lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny, osobie która:

– w okresie 12 miesięcy przed dniem udzielenia bezpiecznego kredytu 2%, prowadziła z tym kredytobiorcą wspólnie gospodarstwo domowe albo – będąc drugim rodzicem dziecka kredytobiorcy urodzonego albo przysposobionego przez kredytobiorcę przed dniem udzielenia bezpiecznego kredytu 2% nie prowadziła gospodarstwa domowego wspólnie z kredytobiorcą – a prowadzenie przez tę osobę gospodarstwa domowego wspólnie z kredytobiorcą w dniu udzielenia bezpiecznego kredytu 2% oznaczałoby naruszenie warunku nieposiadania prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego.

*Wydaje się, że w ww. przesłance w szczególności chodzi o udostępnienie domu lub lokalu partnerowi/rodzicowi dziecka, który nie przystąpił do umowy kredytu, ale który nie spełnia warunku związanego z nieposiadaniem wcześniejszego lokalu lub domu.*

g) w stosunku do kredytobiorcy ogłoszono **upadłość**,

h) stroną umowy bezpiecznego kredytu 2% przestał być kredytobiorca, który w dniu udzielenia tego kredytu jako jedyny spełniał **warunek wieku**, z wyjątkiem przypadku, gdy zdarzenie to nastąpiło w wyniku śmierci tego kredytobiorcy,

i) dokonano **przedterminowej spłaty** części bezpiecznego kredytu 2% przed upływem 3 lat od dnia udzielenia kredytu lub gdy łączna wysokość tej spłaty i wniesionego wkładu przekroczyła kwotę 200.000 zł,

j) nastąpiła zmiana sposobu oprocentowania kredytu ze stałego na **zmienne**.

Ustawa czeka obecnie na podpis Prezydenta. Przepisy ustawy dotyczące bezpiecznego kredytu 2% mają wejść w życie 1 lipca 2023 r.



# GWLAW

Atelier Residence  
ul. Bagno 2 lok. 71  
00-112 Warszawa  
tel. +48 22 416 05 56  
www.gwlaw.pl

*Newsletter przygotowany jest przez zespół Kancelarii Grabowski i Wspólnicy Kancelaria Radców Prawnych sp.k. z siedzibą w Warszawie, ul. Bagno 2 lok. 71, 00-112 Warszawa. Firma wpisana jest do rejestru przedsiębiorców KRS przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000467341, REGON: 146768660, NIP: 5252558402 i nie stanowi oferty w rozumieniu kodeksu cywilnego, informacji handlowej ani doradztwa prawnego. Jeżeli nie chcesz otrzymywać Newslettera [możesz się wypisać](#).*

Redaktor prowadząca: *Radca Prawny Luiza Kwaśnicka*, Redaktor graficzna: *Ewelina Sobolewska*.