

PROGRAM „RODZINA NA SWOIM”

Założenia kredytu w ramach programu "Rodzina Na Swoim"

Warunki i zasady obowiązujące przy kredytach z dopłatami Skarbu Państwa

Preferencyjność kredytu z dopłatami Skarbu Państwa w ramach Rządowego programu "Rodzina na Swoim" polega na tym, iż część należnych Bankowi odsetek, w okresie pierwszych ośmiu lat spłaty pokrywana jest przez Skarb Państwa (dopłaty do oprocentowania realizowane są przez Bank Gospodarstwa Krajowego).

Kredyt jest udzielany na podstawie Ustawy z dnia 08 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania (Dziennik Ustaw nr 183 z dnia 11 października 2006 r., poz. 1354) z późn. zm.

Kto może się ubiegać o kredyt z dopłatami Skarbu Państwa ?

Zgodnie z ustawą, kredyt z dopłatami Skarbu Państwa w ramach programu "Rodzina na swoim" przewidziany jest dla:

- dla małżeństw (bez względu na to czy posiadają dzieci);
- dla osób samotnie wychowujących przynajmniej jedno:
 - małoletnie dziecko,
 - dziecko, bez względu na jego wiek, na które, zgodnie z ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. Nr 228, poz. 2255, z późn. zm.), jest pobierany zasiłek pielęgnacyjny,
 - dziecko do ukończenia przez nie 25 roku życia, uczące się w szkołach, w zakładach kształcenia nauczycieli oraz kolegiach pracowników służb społecznych, o których mowa w ustawie z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty (Dz. U. z 2004 r. Nr 256, poz. 2572, z późn. zm.), a także w szkołach wyższych w rozumieniu ustawy z dnia 27 lipca 2005 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym (Dz. U. Nr 164, poz. 1365), 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.

Wnioskodawcy ubiegający się o kredyt w ramach programu Rodzina na swoim, muszą posiadać zdolność kredytową - pozwalającą na spłatę pełnych rat kredytu (rat nie pomniejszych o dopłatę do odsetek). Kredyt jest przeznaczony dla osób, które nie są lub nie były stroną innej umowy mieszkaniowego kredytu preferencyjnego.

Jeśli w ocenie instytucji udzielającej kredyty z dopłatami Skarbu Państwa w ramach programu "Rodzina na swoim" docelowy kredytobiorca (tj. małżeństwo lub osoba samotnie wychowująca dziecko) nie posiada wymaganej zdolności kredytowej, do umowy o kredyt preferencyjny mogą przystąpić inne osoby, które są spokrewnione lub spowinowaczone z docelowym kredytobiorcą (np. rodzeństwo, rodzice, ojczym, macocha, teściowie, krewni).

Dopłaty mogą być stosowane, jeżeli docelowy kredytobiorca (oboje małżonków, bądź osoba samotnie wychowująca dziecko) w dniu zawarcia umowy kredytu preferencyjnego nie jest:

- właścicielem lub współwłaścicielem budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego;
- osobą, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny;
- osobą, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
- najemcą lokalu mieszkalnego;

Osoba ubiegająca się o kredyt w ramach programu Rodzina na swoim, równocześnie z zawarciem umowy kredytu składa pisemne oświadczenie o spełnieniu powyższych warunków.

Z dopłat mogą skorzystać osoby (będące najemcami lokalu mieszkalnego lub którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego), które w momencie zawierania umowy kredytu preferencyjnego, zobowiążą się pisemnie do:

- wypowiedzenia członkowska w spółdzielni mieszkaniowej, w której przysługuje im spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, lub do zrzeczenia się tego prawa,
- rozwiązania umowy najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego - w terminie sześciu miesięcy od dnia uzyskania własności lokalu mieszkalnego, własności domu jednorodzinnego lub uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, na które został udzielony kredyt preferencyjny, a w przypadku kredytu preferencyjnego udzielonego na budowę domu jednorodzinnego - w terminie sześciu miesięcy od dnia, w którym osoba ta może zgodnie z prawem przystąpić do użytkowania wybudowanego domu jednorodzinnego.

Gdzie udać się po kredyt z dopłatą Skarbu Państwa

Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) nie udziela kredytów z dopłatami w ramach programu "Rodzina na swoim", prowadzi rejestr

docelowych kredytobiorców tj. osób, które są lub były stroną umowy kredytu preferencyjnego i zostały w nim zarejestrowane.

Kredytów preferencyjnych udzielają instytucje ustawowo upoważnione, do których zaliczono:

- banki,
- Spółdzielcze Kasy Oszczędnościowo - Kredytowe.

Podstawą do udzielania kredytów mieszkaniowych z dopłatami Skarbu Państwa w ramach programu "Rodzina na swoim" przez instytucje ustawowo upoważnione jest podpisanie z BGK umowy, która określa zasady, tryb i terminy naliczania, przekazywania i rozliczania dopłat

Kredyty preferencyjne z dopłatami do oprocentowania udzielane są przez:

- Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski S.A.
- Spółdzielcze Kasy Oszczędnościowo-Kredytowe
- Gospodarczy Bank Wielkopolski S.A. oraz zrzeszone Banki Spółdzielcze
- Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. oraz zrzeszone Banki Spółdzielcze
- Bank Pocztowy S.A.
- Bank Polska Kasa Opieki S.A.
- Mazowiecki Bank Regionalny S.A. oraz zrzeszone Banki Spółdzielcze
- Alior Bank S.A.
- Dom Bank Hipoteczny Oddział GETIN Bank S.A.
- Pekao Bank Hipoteczny S.A.
- Bank BPH S.A.
- Noble Bank S.A.
- Euro Bank S.A.
- Bank Zachodni WBK
- Bank Handlowy w Warszawie S.A.
- Lukas Bank S.A.
- Allianz Bank Polska S.A.
- Bank Gospodarki Żywnościowej S.A.
- BRE Bank S.A. - Multi Bank S.A.
- Bank Millennium S.A.
- Fortis Bank Polska S.A.

Specyfika kredytów z dopłatami

Specyfika kredytów z dopłatami Skarbu Państwa w ramach programu "Rodzina na swoim"

- kredyt udzielany w PLN,
- lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny muszą być położone na terytorium RP,
- dopłaty do kredytu udzielane przez pierwszych 8 lat,
- dopłata stanowi równowartość 50% odsetek naliczonych od podstawy naliczenia dopłaty według stopy referencyjnej, obowiązującej w dniu naliczania dopłaty,
- powierzchnia użytkowa kredytowanego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego nie może przekraczać odpowiednio 75 m² i 140 m²,
- podstawę naliczenia dopłaty stanowi pozostająca do spłaty kwota kredytu preferencyjnego
 - w przypadku, gdy powierzchnia dla lokalu mieszkalnego nie przekracza 50m², a dla domu jednorodzinnego 70m², jako podstawę przyjmuje się całość zadłużenia pozostającego do spłaty,
 - w przypadku, gdy powierzchnia lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego przekracza odpowiednio 50m² i 70m², jako podstawę naliczenia dopłat przyjmuje się część zadłużenia pozostającego do spłaty stanowiącego iloczyn równowartości tego zadłużenia i wskaźnika równego ilorazowi 50m² (dla lokali)/ 70m² (dla domu) i powierzchni użytkowej finansowanego lokalu/domu jednorodzinnego,
- w umowie kredytowej spłata kredytu nie może być indeksowana do zmiany kursów walut,
- wysokość kredytu może być powiększona wyłącznie o jednorazowe i płatne z góry opłaty i prowizje związane z jego udzieleniem, dopłata do 2% wysokości kwoty kredytu przed doliczeniem jednorazowej i płatnej z góry składki ubezpieczenia kredytu preferencyjnego,
- możliwa karencja w spłacie kredytu nie przekraczająca 6 miesięcy,
- spłata kredytu może następować metodą równych rat kapitałowych (rata malejąca) lub równych rat kapitałowo-odsetkowych (annuitet).

Kredyt preferencyjny może być przeznaczony na:

- zakup będącego w budowie lub istniejącego domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym, stanowiącego odrębną nieruchomość, z wyłączeniem zakupu domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, do którego któremukolwiek z kredytobiorców w dniu zawarcia umowy kredytu preferencyjnego przysługiwał inny tytuł prawny,
- zakup spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym lub domu jednorodzinnego,

- pokrycie kosztów budowy lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym lub domu jednorodzinnego, budowanego przez spółdzielnię mieszkaniową w celu ustanowienia odrębnej własności tego lokalu lub przeniesienia własności domu jednorodzinnego,
- wkład budowlany do spółdzielni mieszkaniowej, wnoszony w celu uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, którego przedmiotem jest zasiedlany po raz pierwszy lokal mieszkalny,
- budowę domu jednorodzinnego,
- nadbudowę, przebudowę lub rozbudowę budynku mieszkalnego lub adaptację budynku lub lokalu o innym przeznaczeniu na cele mieszkalne, w celu uzyskania lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość.

Cena zakupu lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, nie może przekraczać kwoty stanowiącej iloczyn powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego i średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

Przeznaczenie kredytu z dopłatami

Przeznaczenie kredytu z dopłatami Skarbu Państwa w ramach programu "Rodzina na swoim"

Kredyt preferencyjny może być przeznaczony na:

- zakup będącego w budowie lub istniejącego domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym, stanowiącego odrębną nieruchomość, z wyłączeniem zakupu domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, do którego któremukolwiek z kredytobiorców w dniu zawarcia umowy kredytu preferencyjnego przysługiwał inny tytuł prawny,
- zakup spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym lub domu jednorodzinnego,
- pokrycie kosztów budowy lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym lub domu jednorodzinnego, budowanego przez spółdzielnię mieszkaniową w celu ustanowienia odrębnej własności tego lokalu lub przeniesienia własności domu jednorodzinnego,
- wkład budowlany do spółdzielni mieszkaniowej, wnoszony w celu uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, którego przedmiotem jest zasiedlany po raz pierwszy lokal mieszkalny,
- budowę domu jednorodzinnego,
- nadbudowę, przebudowę lub rozbudowę budynku mieszkalnego lub adaptację budynku lub lokalu o innym przeznaczeniu na cele mieszkalne, w celu uzyskania lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość.

Oprocentowanie kredytu

Oplaty i stopy procentowe związane z preferencyjnym kredytem mieszkaniowym mogą być różne dla poszczególnych instytucji ustawowo uprawnionych do udzielania tego typu kredytów. Banki negocjowały swoje umowy z BGK indywidualnie, dlatego warto sprawdzić, gdzie oferta kredytów w ramach programu "Rodzina na swoim" jest najkorzystniejsza. Oprocentowanie kredytów z dopłatami w tych instytucjach jest zmienne, ustalane w oparciu o zmienną stawkę WIBOR powiększoną o marżę danego Banku.

Prawne zabezpieczenie kredytu

1. Prawnym zabezpieczeniem spłaty kredytu są:

- hipoteka ustanowiona na nieruchomości, własnościowym spółdzielczym prawie do lokalu mieszkalnego lub prawie do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
- cesja praw z umowy ubezpieczenia nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu,
- weksel „in blanco” Kredytobiorcy wraz z wypełnioną deklaracją wekslową,
- inne zabezpieczenia zaakceptowane przez Bank.

2. Prawnym zabezpieczeniem spłaty kredytu może być:

- ustanowienie hipoteki na innej niż przedmiot kredytowania nieruchomości lub prawie,
- cesja praw z umowy ubezpieczenia na życie kredytobiorcy.

3. Bank może uruchomić kredyt przed ustanowieniem zabezpieczeń podstawowych pod warunkiem zabezpieczenia spłaty kredytu na okres przejściowy.