



Minister Rozwoju i Technologii

Waldemar Buda

Znak pisma: DM-VIII.054.57.2023.AG
Warszawa, 20 listopada 2023 r.

**Pani
Małgorzata Kidawa-Błońska
Marszałek Senatu
Rzeczypospolitej Polskiej**

Dotyczy: odpowiedzi na oświadczenie senatora Jana Filipa Libickiego złożone na 66. posiedzeniu Senatu 30 sierpnia 2023 r.

Szanowna Pani Marszałek,

w odpowiedzi na przesłane wiadomością e-mail 7 listopada 2023 r. oświadczenie Senatora RP Jana Filipa Libickiego (znak: BPS/043-66-2301/23), złożone podczas 66. posiedzenia Senatu 30 sierpnia 2023 r., w sprawie wystąpienia Pani A B dotyczące przepisów ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe, przekazuję poniższe informacje.

Ustawą z 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (Dz. U. poz. 1114) zmieniającą ustawę z 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2% (Dz. U. z 2023 r. poz. 859 i 1114) został wprowadzony program „Pierwsze Mieszkanie”, będący pakietem rozwiązań prawno-finansowych zapewniających wsparcie osobom, które chcą nabyć pierwsze mieszkanie lub dom jednorodzinny. Proces legislacyjny objął wstępne konsultacje, uzgodnienia międzyresortowe i konsultacje publiczne z właściwymi podmiotami, w tym obywatelami, innymi ministerstwami oraz środowiskami zrzeszającymi sektor bankowy, inwestorów budowlanych, organizacje działające w zakresie gospodarowania nieruchomościami, organizacje społeczne zajmujące się mieszkalnictwem i związki zawodowe. Zgłoszone postulaty i uwagi zostały szczegółowo przeanalizowane i wzięte pod uwagę przy ustalaniu ostatecznego kształtu przepisów i formy programu tak, aby rządowe wsparcie skierowane zostało do konkretnej grupy beneficjentów, dla której zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych było dotychczas barierą.

Podstawowym celem programu „Pierwsze Mieszkanie” jest pomoc obywatelom w kupnie pierwszego mieszkania lub domu jednorodzinnego.

Program „Pierwsze Mieszkanie” składa się z dwóch instrumentów, tj. bezpiecznego kredytu 2% oraz Konta Mieszkaniowego. Pierwszy jest dla osób, które w chwili obecnej są gotowe kupić pierwsze mieszkanie, a drugi dla tych, którzy planują zakup w perspektywie następnych lat. Konto Mieszkaniowe skierowane jest w szczególności do osób

nieposiadających zdolności kredytowej, które w chwili obecnej nie są w stanie nabyć mieszkania czy rozpocząć lub kontynuować z własnych środków finansowych budowy domu jednorodzinnego.

Odnosząc się do zarzutów Pani A B wobec przepisów ww. ustawy twierdzących, że wbrew konstytucyjnej zasadzie równości ustawa różnicuje obywateli ze względu na rodzaj posiadanej nieruchomości i sposób jej nabycia, tj. braku możliwości ubiegania się o bezpieczny kredyt 2% przez osoby, które nabyły udział w nieruchomości mieszkalnej w drodze darowizny wyjaśniam, że zgodnie z art. 9a ust.1 ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2% bezpieczny kredyt 2% może zostać udzielony, jeżeli kredytobiorca nie posiada i przed tym dniem nie posiadał prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego (również spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego) ani jeżeli prawa takiego nie posiada i w okresie pozostawania w gospodarstwie domowym kredytobiorcy nie posiadała osoba prowadząca z nim wspólnie to gospodarstwo. Zgodnie z art. 9a ust. 3 pkt 2 wyjątek stanowi posiadanie odziedziczonego (wyłącznie) udziału nie większego niż 50%, w nie więcej niż jednym lokalu mieszkalnym lub domu jednorodzinnym, pod warunkiem niezamieszkiwania w danej nieruchomości od co najmniej 12 miesięcy lub posiadanie prawa własności nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego wyłączonego z użytkowania na podstawie decyzji organu nadzoru budowlanego, o której mowa w art. 68 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, wydanej w związku z katastrofą budowlaną lub ze skutkami powodzi, wiatru, osunięcia ziemi lub działania innego żywiołu, lub wydanej co najmniej 12 miesięcy przed dniem złożenia wniosku o udzielenie bezpiecznego kredytu 2%.

W ocenie Ministerstwa należy rozróżnić sytuację osób, które nabyły część ułamkową nieruchomości na podstawie spadkobrania oraz darowizny. Przyjęcie darowizny wiąże się ze świadomym aktem woli obdarowanego, natomiast przyjęcie spadku z dobrodziejstwem inwentarza może nastąpić bez ingerencji spadkobiorcy, z mocy samej ustawy. Spadkobranie odbywa się po śmierci spadkodawcy, a nieprzyjęcie spadku w postaci nieruchomości poprzez jego odrzucenie oznacza dla spadkodawcy przepadek tej nieruchomości. Natomiast w przypadku darowanej nieruchomości takie ryzyko nie występuje, nieruchomość może pozostać we władaniu dotychczasowego właściciela i zostać uzyskana dopiero w późniejszym terminie np. za pomocą dziedziczenia testamentowego. Co do zasady przyjmuje się, że aktu darowizny dokonuje się z założeniem, że obdarowany będzie korzystał z przedmiotu obdarowania. Zgodnie z przepisami ww. ustawy wyłączeniem objęto sytuację, w której nieruchomość została darowana na rzecz małoletniego, a następnie sprzedana przez jego rodziców jeszcze przed uzyskaniem pełnoletniości przez obdarowanego, gdyż w tej sytuacji nie można mówić o świadomym przyjęciu darowizny.

W podsumowaniu informuję, że program „Pierwsze Mieszkanie” funkcjonuje na mocy przepisów właściwych ww. ustaw, które zostały opracowane tak, aby wspierać gospodarstwa domowe borykające się z brakiem uzyskania prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Wsparcie państwa zostało skierowane do tych osób, które dotychczas nie były w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych.

Wprowadzone regulacje są zatem odpowiedzią na obecne problemy rynku mieszkaniowego zgłaszane przez obywateli.

Informuję przy tym, że Ministerstwo Rozwoju i Technologii na bieżąco analizuje działanie programu w warunkach rynku. Ewentualna nowelizacja przepisów ustawy będzie rozważana w przyszłości po ewaluacji programu „Pierwsze Mieszkanie”.

Z wyrazami szacunku

Waldemar Buda

Minister Rozwoju i
Technologii

/ kwalifikowany podpis
elektroniczny /