

**PYTANIA DOTYCZĄCE INTERPRETACJI NIEKTÓRYCH PRZEPISÓW
USTAWY Z DNIA 8 WRZEŚNIA 2006 ROKU
O FINANSOWYM WSPARCIU RODZIN W NABYWANIU WŁASNEGO MIESZKANIA**

1. Czy dla spełnienia wymogów ustawy będzie wystarczającym złożenie przez kredytobiorcę oświadczenia o samotnym wychowywaniu dziecka bądź pozostawaniu w związku małżeńskim w momencie przystępowania do kredytu?

Nie we wszystkich przypadkach warunki zaciągnięcia kredytu preferencyjnego, określone w ustawie z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania, mogą zostać potwierdzone „twardymi dokumentami” przedkładanymi przez kredytobiorców. Jeżeli z uwagi na charakter weryfikowanego warunku bank nie może dokonać oceny w oparciu o takie dokumenty należy przyjąć, że ustawodawca zakłada w takich przypadkach weryfikację opartą na oświadczeniu kredytobiorcy. Kredytobiorcy składającemu fałszywe oświadczenie grozić będzie oczywiście sankcja w przypadku ujawnienia tego faktu, a w konsekwencji stwierdzenia, że kredyt i pomoc państwa nie zostały udzielone zgodnie z przepisami ustawy.

W przypadkach, o których mowa jest w pytaniu wydaje się, że zachodzi właśnie taka sytuacja. Warto zauważyć, że umowy zawierane przez banki w przypadku małżeństw z obojgiem małżonków (lub pod warunkiem uzyskania zgody drugiego małżonka) są stosunkowo częstą praktyką w działalności bankowej. Ponieważ ustawa nie precyzuje specjalnego trybu weryfikacji np. pozostawania w związku małżeńskim (analogicznie: bycia osobą samotnie wychowującą dziecko - liczba członków gospodarstwa domowego jest brana pod uwagę przy ocenie zdolności kredytowej) należy przyjąć, że wystarczającym trybem weryfikacji spełnienia tego warunku ustawowego są zasady stosowane przez bank w podobnych przypadkach, np. oświadczenie złożone przez klienta. Ponieważ ustawa nakłada obligatoryjny warunek zaciągnięcia kredytu przez oboje małżonków, tym samym oświadczenie o pozostawaniu wspólnie w związku małżeńskim powinni złożyć wspólnie małżonkowie/kredytobiorcy.

2. Czy osoba pozostająca w separacji nie posiadająca dzieci może wziąć kredyt preferencyjny ze współmałżonkiem, czyli jako małżeństwo?

Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 1 dopłaty mogą być stosowane, jeżeli kredyt preferencyjny udzielony małżeństwu został udzielony na podstawie umowy zawartej przez oboje małżonków. Ustawa jednakże nie zawiera zastrzeżenia wykluczającego osoby będące w separacji z kręgu potencjalnych kredytobiorców kredytu preferencyjnego. Zważywszy, że orzeczenie separacji nie jest równoznaczne z rozwiązaniem małżeństwa, mimo iż pociąga za sobą wiele analogicznych skutków, uprawniona wydaje się być opinia, że osoby, wobec których orzeczono separację mogą ubiegać się o kredyt preferencyjny, oczywiście pod warunkiem spełnienia kryterium określonego w art. 3 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2, a także kryterium określonego w art. 4 ust. 1.

3. Czy kredytobiorca, który zawarł z właścicielem mieszkania umowę użyczenia może się ubiegać o kredyt preferencyjny, czy powinien postąpić analogicznie jak przy umowie najmu, tzn. rozwiązać umowę użyczenia i opuścić mieszkanie?

W art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania określony został katalog warunków, które powinien spełniać kredytobiorca zaciągający kredyt z dopłatami do oprocentowania, związany z brakiem dysponowania, w momencie udzielenia kredytu, tytułem prawnym do innej nieruchomości mieszkalnej (zgodnie z dalszymi przepisami tego artykułu ustawy część z nich może mieć charakter warunkowy). Katalog ten jest zamknięty, a więc rozszerzająca interpretacja, niekorzystna dla osoby ubiegającej się o preferencyjny kredyt mieszkaniowy, jest nieuprawniona. Ponieważ przypadek, o którym mowa jest w pytaniu, nie został ujęty w katalogu warunków wykluczających w art. 4, należy uznać, że zawarcie przez osobę ubiegającą się o kredyt preferencyjny umowy użyczenia z właścicielem mieszkania (zarówno w przypadku innej nieruchomości jak i mieszkania, którego zakup ma być celem udzielenia kredytu) nie podlega z tego tytułu rygorom, o których mowa w art. 4 ust. 3-5 ustawy.

4. Czy można sfinansować zakup spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy kupujący wynajmuje mieszkanie od spółdzielni mieszkaniowej lub osoby fizycznej i to właśnie mieszkanie zamierza kupić?

Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b) ustawy z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania dopłaty mogą być stosowane, jeżeli kredyt został udzielony na „zakup spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym lub dom jednorodzinny”. W powołanym przepisie brak jest zakazu wykluczającego możliwość kredytowania zakupu spółdzielczego własnościowego prawa w przypadku, gdy którejkolwiek z osób ubiegających się o kredyt w dniu zawarcia umowy kredytowej przysługiwał do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinного, którego ww. prawo dotyczy, inny tytuł prawny. Ponieważ wykluczenie takie zostało w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. a) wyraźnie wskazane, należy przyjąć, że analogiczny zakaz nie ma zastosowania w odniesieniu do art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b) ustawy i istnieje możliwość kredytowania zakupu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinного wynajmowanego w dniu podpisania umowy kredytowej przez kredytobiorcę. Powyższy wniosek wynika z analizy przepisu art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy - odmienna interpretacja w opinii resortu budownictwa w sposób nieuprawniony pozbawiałaby osobę ubiegającą się o kredyt przysługującego jej prawa.

Rzeczywiście literalnie zastosowany do omawianego powyższej przypadku przepis art. 4 ust. 3 pkt 2 ustawy wskazywałby na konieczność opróżnienia lokalu mieszkalnego przez kredytobiorcę najpóźniej w okresie 6 miesięcy od daty uzyskania przez niego spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu. Uznając na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy możliwość finansowania kredytem zakupu przez kredytobiorcę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinного, do którego kredytobiorcy przysługuje już tytuł najmu, byłby to warunek zupełnie nielogiczny. Co więcej, niezrozumiałą jest również w odniesieniu do omawianego przypadku generalny wymóg wskazany art. 4 ust. 1 pkt 4 ustawy, mówiący o tym, że kredytobiorca nie może być w dniu zawarcia umowy najemcą lokalu mieszkalnego¹ - podczas gdy jednocześnie z art. 5 ust. 1 pkt 1 wynika, że w przypadku zakupu spółdzielczego własnościowego prawa przez kredytobiorcę ustawodawca dopuszcza taką możliwość.

Źródłem wskazanych powyżej trudności w interpretacji przepisów ustawy z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania jest wprowadzenie na etapie prac parlamentarnych nad rządowym projektem ustawy zmiany polegającej na możliwości finansowania preferencyjnym kredytem również mieszkań nabywanych „na rynku wtórnym” (tj. mieszkań innych niż mieszkania przed tzw. pierwszym zasiedleniem), bez równoczesnego wprowadzenia do art. 4 korekty uwzględniającej konsekwencje poszerzenia zakresu kredytowanych przedsięwzięć w art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy. Skierowany do Sejmu RP rządowy projekt ustawy był w tym zakresie jednoznaczny - zakładając wyłącznie możliwość kredytowania inwestycji rynku pierwotnego przepisy art. 4 wykluczały możliwość finansowania inwestycji w przypadku, gdyby potrzeby mieszkaniowe kredytobiorcy były już zaspokojone w odniesieniu do innej nieruchomości. Brak możliwości zakupu przy wykorzystaniu kredytu prawa do mieszkania już zamieszkiwanego czynił bezpodstawnym rozpatrywanie sytuacji zakupu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przez dotychczasowego najemcę.

Zmiany wprowadzone do projektu ustawy w czasie prac parlamentarnych otworzyły możliwość finansowania preferencyjnym kredytem nieruchomości już zamieszkiwanych. O ile jednak ustawodawca poszerzając zakres kredytowanych przedsięwzięć w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. a) ustawy jednoznacznie wykluczył możliwość zakupu mieszkania lub domu jednorodzinного, do którego

¹ Zastrzeżenie to nie dotyczy natomiast art. 4 ust. 1 pkt 3 ustawy (żadna z osób, o których mowa w art. 3 ust. 1 ustawy, w dniu zawarcia umowy kredytu preferencyjnego nie jest osobą, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny), ponieważ brzmienie art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b) nie daje podstaw dla udzielenia preferencyjnego kredytu, którego celem będzie uzyskanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w drodze przekształcenia tego prawa w spółdzielcze własnościowe prawo. Wyraźne wskazanie w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b) na „zakup spółdzielczego własnościowego prawa” mówi wyłącznie o transakcji kupna/sprzedaży, której przedmiotem jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Przypadek ten był już rozważany w odpowiedzi na odrębnie postawione pytanie - w udzielonej odpowiedzi wskazano, że podstawową przesłanką wykluczającą możliwość finansowania przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest brzmienie art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy.

kredytobiorcy przysługiwał inny tytuł prawny², brak analogicznego zastrzeżenia w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b) ustawy nie daje podstaw do przyjęcia interpretacji ograniczającej prawa kredytobiorców, wykluczającej taką możliwość w przypadku zakupu spółdzielczego własnościowego prawa - jak wskazano obszernie w pierwszym akapicie niniejszej odpowiedzi.

Ponieważ przepisy art. 4 ust. 1-3 nie zostały skorygowane w stopniu odpowiadającym przypadkom stanowiącym zgodnie z wolą ustawodawcy dopuszczalny przedmiot kredytowania (na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b) ustawy), a jedyną przesłanką wprowadzenia rozwiązań przyjętych w art. 4 ust. 1-3 było wykluczenie możliwości wsparcia osób mających już zaspokojone potrzeby mieszkaniowe (bezwzględnie w przypadku własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do nieruchomości; warunkowo w przypadku prawa najmu lub spółdzielczego lokatorskiego prawa), w opinii resortu budownictwa konieczne jest w tych przypadkach zastosowanie celowościowej interpretacji przepisów ustawy. Zgodnie z celem wprowadzenia regulacji określonych w art. 4 ust. 1-3 ustawy warunek mówiący o tym, że kredytobiorca nie może być w dniu zawarcia umowy najemcą lokalu mieszkalnego (art. 4 ust. 1 pkt 4), jak również związana z tym przepisem warunkowa możliwość udzielenie kredytu preferencyjnego (art. 4 ust. 2; art. 4 ust. 3 pkt 2), nie mogą w ocenie Ministerstwa Budownictwa być stosowane w przypadku, gdy wniosek kredytowy dotyczy zakupu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, do którego kredytobiorcy przysługuje prawo najmu.

5. Czy zapis art. 5.1. pkt 1) a) należy rozumieć jako: nie jest niemożliwe sfinansowanie kredytem z dopłatami zajmowanego już mieszkania spółdzielczego, którego status lokatorski chcemy zamienić na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu?

Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. a) ustawy z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania dopłaty mogą być stosowane, jeżeli kredyt preferencyjny został udzielony 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 którejkolwiek z osób, o których mowa w art. 3 ust. 1, w dniu zawarcia umowy kredytu preferencyjnego przysługiwał inny tytuł prawny. Przepis ten wskazuje na zasadę, zgodnie z którą przy wykorzystaniu kredytu z dopłatami do oprocentowania nie mogą być finansowane inwestycje polegające na przekształceniu przysługującego już wcześniej ubiegającemu się o kredyt tytułu prawnego do nieruchomości, o innym charakterze niż własność, w prawo własności (np. powszechne wykupy mieszkań wynajmowanych od gminy na własność). Przepis ten nie wyklucza jednak sam w sobie sytuacji, w której kredyt służył będzie uzyskaniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze przekształcenia.

Chociaż powołany art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. a) ustawy nie formułuje zakazu finansowania transakcji wskazanych w pytaniu, nie oznacza to jednak możliwości finansowania preferencyjnym kredytem mieszkaniowym z dopłatami do oprocentowania wydatków związanych z zamianą spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do tego samego lokalu. Możliwość taka jest wykluczona, chociaż podstawą dla tego wykluczenia nie jest art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. a) ustawy.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1 w zakresie odnoszącym się do uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dopłaty mogą być stosowane w przypadkach: zakupu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym lub dom jednorodzinny (lit. b) oraz wniesienia wkładu budowlanego do spółdzielni mieszkaniowej, w celu uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, którego przedmiotem jest zasiedlany po raz pierwszy lokal mieszkalny (lit. d). W drugim przypadku chodzi wyłącznie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w sytuacji pierwszego zasiedlenia mieszkania, a więc przepis ten nie dotyczy istniejących mieszkań spółdzielczych zamieszkiwanych dotychczas na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa. Z kolei art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b) został dodany do rządowego projektu ustawy w czasie prac parlamentarnych, wyłącznie jako konsekwencja wprowadzenia przez ustawodawcę możliwości zakupu od innej osoby prawa własności lub spółdzielczego własnościowego prawa w ramach transakcji rynku wtórnego. Z uwagi na specyficzny charakter transakcji polegającej na odpłatnym przekształceniu spółdzielczego prawa lokatorskiego w spółdzielcze prawo własnościowe należy sądzić, że w przypadku, gdyby wolą ustawodawcy było również udzielanie dopłat do kredytów na finansowanie wydatków związanych z

² Z brzmienia przepisu art. 4 ustawy należy przyjąć, że tytułem tym jest prawo najmu lub spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

taką transakcją, tytuł taki zostałby w ustawie wyraźnie sformułowany (w omawianym przypadku trudno uznać, że takim tytułem mogłoby być sformułowanie w art. 5 ust. 1 pkt lit. b) mówiące o „zakupie spółdzielczego prawa”).

Potwierdzeniem powyższej tezy o braku możliwości udzielania dopłat do oprocentowania kredytów w zakresie, do którego odnosi się pytanie, są konkretne konsekwencje innych przepisów ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania. Zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 3 ustawy dopłaty do oprocentowania mogą być stosowane, jeżeli kredytobiorca w dniu zawarcia umowy kredytu nie jest osobą, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Kredyt warunkowo może zostać jednak udzielony, jeżeli - zgodnie z art. 4 ust. 3 pkt 1 ustawy - osoba taka w dniu zawarcia umowy kredytu zobowiąże się do „wypowiedzenia członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, w której przysługuje jej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, lub do zrzeczenia się tego prawa”. Ustawodawca nie wprowadza jednocześnie żadnych szczególnych rozwiązań dotyczących osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego i pragną one zaciągnąć kredyt związany z przekształceniem tego prawa w prawo własnościowe. W świetle konsekwencji wynikających z rygoru złożenia przez kredytobiorcę oświadczenia, o którym mowa w art. 4 ust. 3 pkt 1 ustawy, uznanie możliwości finansowania wydatków związanych ze zmianą statusu ograniczonego prawa rzeczowego do tego samego lokalu w zasobach spółdzielni mieszkaniowej byłoby co najmniej niezrozumiałe.

6. Czy kredytem z dopłatami może zostać objęte mieszkanie sprzedane przez dewelopera, który uzyskał pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego, wymagające poniesienia kosztów prac wykończeniowych, bez których przeprowadzenia nie nadaje się do zamieszkania (podłóg, podstawowych urządzeń białego montażu, kuchni)?

Transakcja opisana w pytaniu (zakup mieszkania od dewelopera) oczywiście może być przedmiotem kredytowania. Zgodnie z ustawą z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania lista przedsięwzięć, które mogą być przedmiotem kredytowania, jest jednak precyzyjnie określona i ma charakter zamknięty. Przepisy te nie dają podstaw dla objęcia dopłatami kredytu udzielonego również na pokrycie kosztów wykończenia mieszkania (po zakupie przez kredytobiorcę, tj. gdy kredytobiorca nabył przy wykorzystaniu kredytu mieszkanie na własność i zamierza ponosić dalsze wydatki związane z jego wykończeniem).

7. Według ustawy kredyt z dopłatą można przeznaczyć jedynie na "zakup będącego w budowie lub istniejącego domu jednorodzinnego". Taki zapis praktycznie uniemożliwia skorzystanie z kredytu osobie zainteresowanej nabyciem domu już istniejącego. Budynek bowiem przeważnie nie stanowi przedmiotu odrębnej od gruntu własności, ale jest trwale z gruntem związany. W takim przypadku budynek jako część składowa gruntu nie może przedstawiać odrębnego od gruntu przedmiotu obrotu handlowego. Treść ustawy ani też jej rządowe uzasadnienie nie wyjaśnia tego problemu.

Przepis art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. a) ustawy z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania bynajmniej nie pozbawia możliwości zaciągnięcia kredytu na zakup domu jednorodzinnego wraz z gruntem, a wręcz w przypadku domów jednorodzinnych zakłada finansowanie na tej podstawie przede wszystkim tego typu transakcji. Jeżeli wniosek kredytowy dotyczy kredytu na sfinansowanie zakupu będącego w budowie domu jednorodzinnego (również możliwe w tym przypadku, że na dokończenie tej budowy przez kredytobiorcę) lub zakup istniejącego domu jednorodzinnego co do zasady będzie zachodził przypadek zakupu działki budowlanej wraz z rozpoczętą budową domu jednorodzinnego na tej działce lub domu jednorodzinnego wraz z gruntem (chyba że budynek stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności). Podobnie jak to ma miejsce w przypadku zakupu lokalu w budynku wielorodzinnym przedmiotem takiej transakcji będzie więc co do zasady przeniesienie na kredytobiorcę prawa własności do gruntu (w przypadku lokalu mieszkalnego części ułamkowej prawa własności do gruntu). Wartość działki gruntu stanowi w takich przypadkach element składający się na całkowitą wartość kredytowanej inwestycji, powinna być więc uwzględniana w ocenie spełnienia warunku, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 3 ustawy (limit maksymalnych kosztów/ceny inwestycji) i sfinansowanie jej nabycia wchodzi w zakres kwoty udzielonego kredytu.

Zawarte w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. a) sformułowanie "stanowiącego odrębną nieruchomość" występuje bezpośrednio po wyrazach "zakup lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym" i stanowi dookreślenie wyłącznie tego tytułu uprawniającego do udzielenia kredytu. Sformułowanie "stanowiącego odrębną nieruchomość" nie oznacza więc bynajmniej, że intencją ustawodawcy było

ograniczenie możliwości finansowania przy wykorzystaniu kredytu inwestycji dotyczących domów jednorodzinnych stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności. Prawdopodobnie taka interpretacja przepisu art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. a) ustawy mogła być przyczyną ewentualnych nieporozumień w tym zakresie.

8. Jak należy interpretować pojęcie "budowy" w kontekście zakresu wykonywanych prac. Czy pojęcie to należy interpretować jako:

- stan "bez białego montażu i podłóg" (duża liczba tak zawieranych umów z deweloperem),
- czy stan pozwalający na zamieszkanie (wydaje się, że taka była intencja ustawodawcy).

Ustawa z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania nie określa minimalnego standardu wykończenia nabywanego lub budowanego mieszkania/domu jednorodzinne. Należy przyjąć, że brak takich unormowań był intencją ustawodawcy: istnieją bowiem przykłady regulacji prawnych, pozostających w obszarze instrumentów wsparcia sektora mieszkaniowego, które wyraźnie precyzują minimalny standard wykończenia lokali mieszkalnych realizowanych przy wykorzystaniu wsparcia budżetowego (przykładem program wsparcia budowy mieszkań na wynajem realizowany w oparciu o przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz aktów wykonawczych do tej ustawy). Wobec powyższego należy przyjąć, że minimalnym standardem nieruchomości finansowanej preferencyjnym kredytem mieszkaniowym jest standard umożliwiający zgodne z prawem dopuszczenie do użytkowania.

9. Jak powinien zostać określony zakres standardu wykończenia domu jednorodzinne, spełniającego warunek wysokości wskaźnika kosztu odtworzenia 1 m², który bank może finansować kredytem preferencyjnym w ramach budowy domu?

Ustawa z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania nie precyzuje zakresu standardu wykończenia domu jednorodzinne, na budowę którego - zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. e) ustawy - może zostać udzielony kredyt z dopłatami do oprocentowania. Wobec powyższego należy przyjąć, że minimalny standard wykończenia musi dawać kredytobiorcy możliwość przystąpienia zgodnie z prawem do użytkowania wybudowanego domu jednorodzinne. Maksymalny standard wykończenia domu jednorodzinne będzie w praktyce wynikał z wymogu spełnienia warunku wykończenia się wartości inwestycji w limicie kosztowym wynikającym z przepisów ustawy (w każdym przypadku odmiennie). Oczywiście standard ten powinien dotyczyć wyłącznie rzeczywistych prac wykończeniowych w domu jednorodzinne (a nie np. kosztów zakupu mebli lub wyposażenia AGD).

10. Czy rozbudowa domu jednorodzinne (np. nadbudowa piętra) wymagająca pozwolenia na budowę może zostać objęta kredytem z dopłatami?

Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. f) ustawy z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania dopłaty do oprocentowania mogą być stosowane, jeżeli kredyt został udzielony na nadbudowę, przebudowę lub rozbudowę budynku mieszkalne lub adaptację budynku lub lokalu o innym przeznaczeniu na cele mieszkalne, w celu uzyskania lokalu mieszkalne stanowiącego odrębną nieruchomość. Możliwość stosowania dopłat z kredytem zaciągniętym na rozbudowę domu jednorodzinne może więc występować, pod warunkiem jednak, że w wyniku tej inwestycji (np. nadbudowy piętra) powstanie lokal mieszkalne stanowiący odrębną nieruchomość.

11. Czy możliwy jest zakup lub budowa lokalu mieszkalne/domu jednorodzinne z garażem?

W opinii Ministerstwa Budownictwa tak. Wskazuje na to zresztą jednoznacznie treść uzasadnienia do rządowego projektu ustawy (ponieważ poruszona w uzasadnieniu kwestia nie była przedmiotem kontrowersji na etapie prac parlamentarnych należy przyjąć, że ww. opinia wyrażona w uzasadnieniu odpowiada w pełni intencji samego ustawodawcy). Pomijając jednak treść samego uzasadnienia na możliwość finansowania domu lub lokalu mieszkalne wraz z garażem, piwnicą, strychem, komórką lub innymi pomieszczeniami o podobnym charakterze, wykorzystywanymi na potrzeby mieszkańców, wskazują w opinii resortu budownictwa przede wszystkim przepisy samej ustawy.

Zgodnie z określoną na potrzeby ustawy o finansowym wsparciu rodzin... definicją lokalu mieszkalne - odwołującą się do definicji samodzielnego lokalu mieszkalne w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz.

903) - lokal mieszkalny stanowi 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. Garaż natomiast zaliczany jest do tzw. pomieszczeń przynależnych, tj. takich, które mogą przynależeć do lokalu mieszkalnego jako jego części składowe, nawet jeżeli do niego bezpośrednio nie przylegają lub są położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono lokal. Jeżeli więc z treści umowy zawartej z deweloperem wynika, że przedmiotem sprzedaży jest lokal mieszkalny wraz ze wskazanymi jako „pomieszczenia przynależne”: garażem, komórką, balkonami, tarasami etc., cena zakupu lokalu mieszkalnego uwzględnia w sobie poszczególne komponenty cenowe dotyczące tych pomieszczeń, zaś transakcja taka może oczywiście stanowić przedmiot kredytowania. Jeżeli nabywany garaż jest natomiast odrębną nieruchomością wyodrębnioną w budynku, w którym mieści się lokal i odpłatne przeniesienie praw do garażu na kredytobiorcę jest przedmiotem odrębnej czynności cywilnoprawnej od zakupu samego lokalu, wtedy oczywiście cena zapłacona za garaż nie stanowi elementu ceny związanej z nabyciem prawa własności do lokalu mieszkalnego. Stosownie do art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy kredyt preferencyjny nie będzie też mógł zostać udzielony na taki cel.

Analogiczna zasada będzie miała zastosowanie do przypadku zakupu będącego w budowie lub istniejącego domu jednorodzinnego lub budowy domu jednorodzinnego. Zgodnie z intencją ustawodawcy należy przyjąć, że sformułowana w art. 2 pkt 6 ustawy definicja domu jednorodzinnego, zgodnie z którą jest nim "budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, w którym znajduje się wyłącznie lokal mieszkalny", oznacza wyłącznie brak możliwości kredytowania inwestycji dotyczącej domu jednorodzinnego, w przypadku której w budynku występowałby więcej niż jeden lokal mieszkalny lub - poza lokalem mieszkalnym - odrębny od lokalu mieszkalnego lokal użytkowy. Definicja ta nie pozbawia jednak możliwości zaciągnięcia kredytu finansującego zakup lub budowę domu jednorodzinnego np. z garażem. Powyższe odwołanie do lokalu mieszkalnego pozwala na potraktowanie garażu w domu jednorodzinnym analogicznie jak w przypadku lokalu mieszkalnego umiejscowionego w budynku wielorodzinnym, a więc pozwala na uznanie, że inwestycja dotycząca domu jednorodzinnego/budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokalu w tym budynku (nawet jeżeli do niego bezpośrednio nie przylegają) może stanowić przedmiot kredytowania.

Zarówno wielkość działki w przypadku domu jednorodzinnego, jak i liczba oraz charakter pomieszczeń uznanych za przynależne do lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym lub domu jednorodzinnym nie została w ustawie ograniczona, jako element dyskwalifikujący możliwość zaciągnięcia kredytu z dopłatami do oprocentowania.

12. Art. 5 ust. 1 pkt 2) w powiązaniu z art. 5 ust. 3 i 4 ustawy postanawia o przyjęciu do kredytowania powierzchni użytkowej domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego na podstawie umowy o ustanowieniu lub przeniesieniu własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a jeżeli umowa taka nie została zawarta do dnia złożenia wniosku o kredyt preferencyjny - na podstawie odpowiedniej umowy zobowiązującej. W przypadku budowy domu jednorodzinnego lub nadbudowy, przebudowy, rozbudowy budynku mieszkalnego lub adaptacji budynku lub lokalu o innym przeznaczeniu na cele mieszkalne, w celu uzyskania lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomością - powierzchnię użytkową przyjmuje się na podstawie zatwierdzonego projektu budowlanego. Z ustawy nie wynika, co stanowi powierzchnię użytkową wliczaną i niewliczaną dla potrzeb kredytowania z zastosowaniem dopłat do oprocentowania kredytu preferencyjnego. W jaki sposób kwalifikuje się powierzchnie mieszkań i domów do powierzchni użytkowej przyjmowanej do kredytowania. Pytanie dotyczy takich powierzchni jak garaż (zarówno wolnostojący, jak i znajdujący się w budynku), poddasze, garderoba, hol, taras, balkon, piwnica, kotłownia.

Kluczowym dla udzielenia odpowiedzi na przedstawione wątpliwości są poniższe definicje, przyjęte w obowiązujących ustawach, do których to definicji bezpośrednio lub pośrednio nawiązują przepisy ustawy z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania (Dz. U. Nr 183, poz. 1354):

- lokal mieszkalny - ustawodawca odwołuje się do określenia „samodzielny lokal mieszkalny” w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903). 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;

- pomieszczenia przynależne do lokalu - zgodnie z art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali, 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””. Wyodrębniając pojęcie pomieszczeń przynależnych ustawodawca wprowadza wyraźne rozróżnienie pomiędzy dwoma pojęciami: pomieszczeniami pomocniczymi i pomieszczeniami przynależnymi. W świetle dokonanego rozróżnienia garażu nie można zaliczyć do tzw. pomieszczeń pomocniczych lokalu mieszkalnego;
- powierzchnia użytkowa lokalu - zgodnie z 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266) przez powierzchnię użytkową lokalu należy rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

W świetle powyższych wyjaśnień należy przyjąć, że w przypadku zakupu lokalu mieszkalnego powierzchnia garażu, podobnie jak powierzchnia innych pomieszczeń przynależnych do lokalu mieszkalnego, nie stanowi części składowej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

W przypadku zakupu lub budowy domu jednorodzinnego przez kredytobiorcę, ustawodawca określając definicję domu jednorodzinnego na potrzeby stosowania jej w ustawie o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania, odwołuje się do określenia „budynek mieszkalny jednorodzinny” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 r., Nr 156, poz. 1118). Zgodnie z art. 3 pkt 2a przez budynek mieszkalny jednorodzinny należy 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 - zastrzegając jednakże, iż w budynku tym znajduje się wyłącznie lokal mieszkalny (nie wyklucza to występowania w domu jednorodzinnym pomieszczeń przynależnych do tego lokalu, będących - zgodnie z art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali - jego częścią składową). Powyższe odwołanie do lokalu mieszkalnego pozwala na potraktowanie garażu w domu jednorodzinnym analogicznie jak w przypadku lokalu mieszkalnego umiejscowionego w budynku wielorodzinnym, a więc pozwala na uznanie, że powierzchnia garażu nie wlicza się do powierzchni użytkowej domu jednorodzinnego branej za podstawę ustalenia prawa do wykorzystania kredytu.

Za takim podejściem do problemu określenia powierzchni użytkowej domu jednorodzinnego przemawia dodatkowo fakt, iż w przedłożeniu rządowym projektu ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania, projektodawca wyznaczył limit powierzchni użytkowej domu jednorodzinnego na 100 m². Określając powyższy limit powierzchniowy - w oparciu o dane statystyczne sporządzane przez Główny Urząd Statystyczny - projektodawca przyjął, że limit 100 m² powierzchni użytkowej domu jednorodzinnego nie uwzględnia powierzchni takich pomieszczeń jak garaż i uznał ten limit za wystarczający w przypadku zakupu lub budowy domu jednorodzinnego. Zgodnie bowiem z metodyką przyjętą przez GUS do powierzchni użytkowej mieszkania - w tym także mieszkania w jednomieszkaniowym budynku mieszkalnym - nie wlicza się m.in. powierzchni garażu.

13. Jak należy liczyć powierzchnię użytkową budynku? W innych obowiązujących ustawach wskazanych jest kilka sposobów - przy zastosowaniu każdego z nich powierzchnia różni się na tyle, że może spowodować to odrzuceniem wniosku o dopłatę do kredytu, np. wg normy PN-70/B-02365 "Powierzchnia budynków..." do powierzchni należy wliczać w 100% pomieszczenia o wysokości w świetle $\geq 2,20\text{m}$, o wysokości 1,40-2,20 - w 50%, a o wysokości do 1,4 m pomija się całkowicie. Natomiast wg PN-ISO 9836:1997 "Właściwości użytkowe w budownictwie..." do powierzchni wlicza się tylko pomieszczenia o wysokości większej niż 1,9 m.

Ustawa z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania nie określa definicji powierzchni użytkowej oraz nie precyzuje sposobu obliczania powierzchni użytkowej budynku. Podobnie również przepisy dotyczące zagadnień z zakresu budowlanego procesu

inwestycyjnego, normujące działalność obejmującą sprawy projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych, nie regulują zasad dotyczących wyboru i stosowania metod obliczania powierzchni użytkowej. W takiej sytuacji należałoby stosować powszechnie obowiązujące zasady obliczania powierzchni użytkowej.

Dla potrzeb obliczania powierzchni użytkowej do dnia 3 kwietnia 1999 r. powszechnie obowiązywała **Polska Norma PN-70/B-02365 „Powierzchnia budynków. Podział, określanie i zasady obmiaru”**. Norma ta utraciła status normy obowiązującej z dniem wejścia w życie rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 4 marca 1999 r. w sprawie wprowadzenia obowiązku stosowania niektórych Polskich Norm (Dz. U. Nr 22, poz. 209), ponieważ nie została włączona do wykazu obowiązujących Polskich Norm, stanowiącego załącznik do rozporządzenia. Norma PN-70/B-02365 została także wycofana przez Polski Komitet Normalizacyjny ze zbioru norm w związku z ustanowieniem normy **PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”**.

W celu zapewnienia m.in. jednolitości i spójności polskich przepisów z zakresu normalizacji, a także zgodności z zasadami normalizacji europejskiej i międzynarodowej, w dniu 12 września 2002 r. uchwalona została ustawa o normalizacji (Dz. U. Nr 169 poz. 1386 z późn. zm.), określająca podstawowe cele i zasady normalizacji oraz jej organizację i finansowanie. Zgodnie z art. 5 ust. 3 ww. ustawy polskie normy (powszechnie dostępne i oznaczane symbolem PN) stosowane są na zasadach dobrowolności. Zapis ten oznacza dopuszczenie możliwości stosowania w umowach zarówno umów najnowszych, jak również norm starszych, pochodzących ze zbioru norm branżowych, które z dniem wejścia w życie zostały zarchiwizowane przez PKN (art. 28 ustawy).

W świetle przedstawionych powyżej wyjaśnień można wysnuć wniosek, że z punktu widzenia spełnienia warunków ustawy rozstrzygającym jest nieprzekroczenie określonych w ustawie limitów powierzchniowych (75 m² dla lokalu mieszkalnego i 140 m² dla domu jednorodzinnego). Wybór właściwej normy do obliczania powierzchni należy natomiast do umawiających się stron - przy czym dopuszczalne jest stosowanie normy PN-70/B-02365, jak również PN-ISO 9836:1997.

Ustawodawca nie wskazując w ustawie wg jakiej normy należy obliczać powierzchnię użytkową wyraził tym samym zasadę pełnej swobody doboru sposobu obliczeń, uwzględniając dobrowolność stosowania Polskich Norm na gruncie ustawy o normalizacji. Jednocześnie oznacza to, że w przypadkach gdy wielkość powierzchni użytkowej liczona wg wybranej normy znajduje się na granicy limitu uprawniającego do skorzystania z kredytu preferencyjnego i stosowania dopłat, ustawodawca daje dowolność umożliwiającą zastosowanie normy korzystniejszej dla potencjalnego kredytobiorcy (takiej normy, wg której obliczona powierzchnia użytkowa „zmieści się” w limicie ustawowym).

Na koniec należy zwrócić uwagę, że powoływane powyżej normy są stosowane do obliczania powierzchni jako takiej, niezależnie od jej rodzaju, tzn. zarówno powierzchni całkowitej, powierzchni netto, jak i powierzchni użytkowej. Odrębnym zagadnieniem jest natomiast zaliczanie bądź nie powierzchni poszczególnych pomieszczeń (obliczonej uprzednio wg wybranej normy) do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, branej za podstawę ustalenia prawa do skorzystania z kredytu preferencyjnego i zastosowania dopłat do odsetek od takiego kredytu. Obszernych wyjaśnień w tej sprawie udzielono w odpowiedzi na pytanie nr 12.

14. Czy w przypadku zakupu/budowy lokalu mieszkaniowego od/z deweloperem do kosztu zakupu/budowy powinien zostać wliczony koszt zakupu udziału w gruncie oraz koszt dotyczący podziemnego garażu?

Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania dopłaty mogą być stosowane jeżeli kredyt preferencyjny został udzielony na:

- a) 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 którejkolwiek z osób, o których mowa w art. 3 ust. 1, w dniu zawarcia umowy kredytu preferencyjnego przysługiwał inny tytuł prawny,
- b) zakup spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym lub dom jednorodzinny,

- c) 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,
- d) wkład budowlany do spółdzielni mieszkaniowej, wnoszony w celu uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, którego przedmiotem jest zasiedlany po raz pierwszy lokal mieszkalny,
- e) budowa domu jednorodzinnego,
- f) nadbudowa, przebudowa lub rozbudowa budynku mieszkalnego lub adaptacja budynku lub lokalu o innym przeznaczeniu na cele mieszkalne, w celu uzyskania lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość.

Wyznaczony w art. 5 ust. 1 pkt 3 limit dotyczący maksymalnej wartości nieruchomości finansowanej kredytem preferencyjnym, uprawniający do stosowania dopłat do oprocentowania tego kredytu, odnosi się do ceny zakupu, wartości wkładu budowlanego lub kosztów budowy (przebudowy, rozbudowy...) - stosownie do rodzaju realizowanej przez kredytobiorcę inwestycji.

Jak wynika z treści postawionego pytania w zasygnalizowanym przypadku inwestycję stanowi zakup od dewelopera lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym - zatem podstawą odniesienia dla limitu ceny określonego w art. 5 ust. 1 pkt 3 ustawy jest cena zakupu lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 z późn. zm.), w przypadku wyodrębnienia własności lokali mieszkalnych właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej (nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali - ust. 2 cytowanego artykułu) jako prawo związane z własnością lokali. Zakup lokalu mieszkalnego zawiera więc w sobie jako element konieczny zakup udziału w nieruchomości wspólnej (w tym odpowiednia część ułamkowa gruntu), a więc - niezależnie od wyodrębnienia takiej pozycji w umowie z deweloperem, a następnie akcie notarialnym przenoszącym własność lokalu mieszkalnego - jest to część integralna dokonywanej transakcji, w tym konsekwentnie część integralna ceny za zakup lokalu mieszkalnego. Podobna sytuacja dotyczy innych „elementów” wpływających na cenę i wyróżnionych w umowie, o ile są one związane z wybudowaniem lokalu mieszkalnego i doprowadzeniem go do standardu określonego w opisie przedmiotu transakcji (określony w umowie standard wykończenia...).

Na wysokość ceny wpływa również charakterystyka przedmiotu transakcji, związana z ewentualnymi „pomieszczeniami przynależnymi” do lokalu mieszkalnego, których własność jest związana z własnością samego lokalu. Zgodnie z określoną na potrzeby ustawy o finansowym wsparciu rodzin... definicją lokalu mieszkalnego - odwołującą się do definicji samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903) - lokal mieszkalny stanowi 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. Garaż natomiast zaliczany jest do tzw. pomieszczeń przynależnych, tj. takich, które mogą przynależeć do lokalu mieszkalnego jako jego części składowe, nawet jeżeli do niego bezpośrednio nie przylegają lub są położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono lokal, i jako taki nie stanowi powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Jeżeli więc z treści umowy zawartej z deweloperem wynika, że przedmiotem sprzedaży jest lokal mieszkalny wraz ze wskazanymi jako „pomieszczenia przynależne”: garażem, komórką, balkonami, tarasami etc., cena zakupu lokalu mieszkalnego uwzględnia w sobie poszczególne komponenty cenowe dotyczące tych pomieszczeń.

Jeżeli nabywany garaż jest natomiast odrębną nieruchomością wyodrębnioną w budynku, w którym mieści się lokal i odpłatne przeniesienie praw do garażu na kredytobiorcę jest przedmiotem odrębnej czynności cywilnoprawnej od zakupu samego lokalu, wtedy oczywiście cena zapłacona za garaż nie stanowi elementu ceny związanej z nabyciem prawa własności do lokalu mieszkalnego. Stosownie do art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy kredyt preferencyjny nie będzie też mógł zostać udzielony na taki cel.

15. Czy udzielając kredytu z dopłatami na dokończenie budowy na działce gruntu z rozpoczętą budową domu jednorodzinnego (stan surowy), do kwoty kredytu należy wliczać wartość działki?

Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania w zakresie do którego odnosi się ww. pytanie dopłaty mogą być stosowane, jeżeli kredyt preferencyjny został udzielony na:

- zakup będącego w budowie lub istniejącego domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym, stanowiącego odrębną nieruchomość, z wyłączeniem zakupu domu

- jednorodzinne lub lokalu mieszkalnego, do którego którejkolwiek z osób, o których mowa w art. 3 ust. 1, w dniu zawarcia umowy kredytu preferencyjnego przysługiwał inny tytuł prawny (lit. a),
- budowę domu jednorodzinne (lit. e).

Postawione pytanie w tym kontekście wydaje się nie do końca precyzyjne.

Jeżeli wniosek kredytowy dotyczy kredytu na sfinansowanie zakupu będącego w budowie domu jednorodzinne (i dokończenie tej budowy przez kredytobiorcę) co do zasady będzie zachodził przypadek zakupu działki budowlanej wraz z rozpoczętą budową domu jednorodzinne na tej działce. Podobnie jak to ma miejsce w przypadku zakupu lokalu w budynku wielorodzinne przedmiotem takiej transakcji będzie więc przeniesienie na kredytobiorcę prawa własności do gruntu (w przypadku lokalu mieszkalne części ułamkowej prawa własności do gruntu). Wartość działki gruntu stanowi więc element składający się na całkowitą wartość kredytowanej inwestycji, jest uwzględniana w ocenie spełnienia warunku, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 3 ustawy (limit kosztów inwestycji) i sfinansowanie jej nabycia wchodzi w zakres kwoty udzielonego kredytu.

Natomiast w przypadku kredytu udzielonego zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. e) ustawy wyłącznie na budowę domu jednorodzinne zachodzi przypadek realizacji inwestycji przez kredytobiorcę na własnej, już posiadanej działce gruntu. Koszt nabycia samej działki budowlanej nie stanowi zgodnie z ustawą przedmiotu finansowanego kredytem z dopłatami do oprocentowania.