



BEZPIECZNY KREDYT 2%

PYTANIA I ODPOWIEDZI

1. Co to jest Bezpieczny Kredyt 2%?

Bezpieczny Kredyt 2% jest kredytem na zakup pierwszego mieszkania lub domu, budowę domu, a także dokończenie budowy, objęty programem dopłat przez pierwsze 10 lat spłaty kredytu. Dopłaty finansowane są ze środków Rządowego Funduszu Mieszkaniowego, utworzonego w ramach Banku Gospodarstwa Krajowego.

2. Jaka może być maksymalna kwota Bezpiecznego Kredytu 2%?

Kwota Bezpiecznego Kredytu 2% nie może przekroczyć:

- 500 000 zł dla jednej osoby,
- 600 000 zł dla małżonków albo osób, które wspólnie wychowują w gospodarstwie domowym co najmniej jedno dziecko.

3. Kto będzie mógł skorzystać z Bezpiecznego Kredytu 2%?

Po pierwsze, z Bezpiecznego Kredytu 2% mogą skorzystać osoby, które chcą zakupić mieszkanie na własne potrzeby mieszkaniowe.

Po drugie, Bezpieczny Kredyt 2% skierowany jest do osób, które w dniu złożenia wniosku nie ukończyły 45 roku życia, a gdy kredytobiorców jest dwóch - warunek ten musi spełnić przynajmniej jedna osoba. Dwie osoby mogą skorzystać z Bezpiecznego kredytu 2% tylko gdy są małżeństwem albo wspólnie wychowują w gospodarstwie domowym co najmniej jedno dziecko.

Po trzecie, Bezpieczny Kredyt 2% przeznaczony jest dla tych osób, które w dniu jego udzielania nie posiadały mieszkania, domu jednorodzinnego czy też spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo domu. Warunek ten muszą spełnić wszystkie osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego.

Po czwarte, kredytobiorca nie może być stroną innej umowy kredytu hipotecznego.

4. Czy cudzoziemcy mogą skorzystać z Bezpiecznego Kredytu 2%?

Tak, z Bezpiecznego Kredytu 2% mogą skorzystać również cudzoziemcy, którzy chcą kupić nieruchomość w Polsce. Warunkiem skorzystania z programu jest prowadzenie przez cudzoziemca gospodarstwa domowego:

- w Polsce albo
- poza Polską, jeżeli prowadzi gospodarstwo domowe wspólnie z osobą posiadającą polskie obywatelstwo, a Bezpieczny Kredyt 2% jest mu udzielany wspólnie z tą osobą.

5. Czy można zaciągnąć Bezpieczny Kredyt 2% ze współkredytobiorcami np. rodzicami, żeby poprawić swoją zdolność kredytową?

Nie, ustawa nie przewiduje takiej możliwości.

6. Czy posiadanie prawa własności do lokalu mieszkalnego przed złożeniem wniosku o Bezpieczny Kredyt 2% dyskwalifikuje skorzystanie z tego kredytu?

Co do zasady posiadanie prawa własności do lokalu mieszkalnego dyskwalifikuje skorzystanie z Bezpiecznego Kredytu 2%. Ustawa przewiduje jednak pewne wyjątki, które zostały omówione w odpowiedziach na pytania nr 7, 8 i 9.

7. Czy jeżeli kredytobiorca nabył lokal lub dom w drodze dziedziczenia lub darowizny to może skorzystać z Bezpiecznego Kredytu 2%?

Tak, w przypadku, gdy zbył je przed ukończeniem 18 roku życia.

Dokładnie, gdy kredytobiorca lub osoba prowadząca z nim wspólne gospodarstwo domowe nabyła nie więcej niż jeden lokal lub dom jednorodzinny w drodze dziedziczenia lub darowizny, ale zbyła je przed ukończeniem 18 lat, traktuje się ją jakby nie posiadała nieruchomości, czyli może skorzystać z Bezpiecznego Kredytu 2%.

8. Czy jeżeli kredytobiorca nabył w drodze dziedziczenia jedynie udział w lokalu lub domu to może skorzystać z Bezpiecznego Kredytu 2%?

Tak, przy czym nabyty udział nie może przekraczać łącznie 50 % (przez kredytobiorcę i osobę prowadzącą z nim wspólne gospodarstwo domowe).

9. Czy jeżeli posiadany przez kredytobiorcę lokal lub dom nie nadaje się do zamieszkania to czy pomimo tego może on skorzystać z Bezpiecznego Kredytu 2%?

Tak, jeżeli kredytobiorca i osoba prowadząca z nim wspólne gospodarstwo domowe posiada lub posiadała lokal lub dom jednorodzinny wyłączony z użytkowania na podstawie decyzji organu nadzoru budowlanego:

- w zw. z katastrofą budowlaną lub skutkami powodzi, wiatru, osunięcia ziemi lub działania innego żywiołu lub
- co najmniej 12 miesięcy przed dniem złożenia wniosku o udzielenie bezpiecznego kredytu 2%

traktuje się ich jakby nie posiadali nieruchomości i mogą skorzystać z Bezpiecznego Kredytu 2%.

10. Czy kryteria odnoszące się do posiadania lokalu lub domu jednorodzinnego obejmują również spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego?

Tak, kryteria dotyczące posiadania lokalu lub domu jednorodzinnego czy też udziału w nich odnoszą się również do spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego.

11. Czy w sytuacji, gdy jeden z małżonków jest właścicielem mieszkania, a drugi nie, ale mają rozdzielność majątkową, to czy drugi małżonek może skorzystać z Bezpiecznego Kredytu 2%?

Nie, posiadanie rozdzielności majątkowej nie wpływa na możliwość z korzystania z programu. Warunek pierwszego mieszkania jest konieczny w przypadku obojga małżonków.

12. Czy jest możliwość refinansowania już zakupionej nieruchomości z wykorzystaniem Bezpiecznego Kredytu 2%?

Nie, Bezpieczny Kredyt 2% skierowany jest do osób, które nie posiadają i nie posiadały mieszkania, domu jednorodzinnego czy też spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo domu ani nie są stroną umowy innego kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego.

13. Jakie nieruchomości podlegają dopłatom w ramach Bezpiecznego Kredytu 2%?

Bezpieczny Kredyt 2% może zostać udzielony na sfinansowanie, w szczególności:

- budowy domu jednorodzinnego, w tym jego wykończenie oraz nabycie prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części, w celu budowy na niej tego domu,
- nabycia prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, w tym jego wykończenie,
- nabycie spółdzielczego prawa dotyczącego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego.

14. Czy w Bezpiecznym Kredycie 2% obowiązują limity ceny m2 mieszkania?

W Bezpiecznym Kredycie 2% nie przewidziano limitów ceny m2 mieszkania. Jedynymi ograniczeniami są maksymalna kwota kredytu oraz maksymalna kwota wkładu własnego.

15. Ile przewidzianych jest dopłat i jak będą liczone dopłaty w ramach Bezpiecznego Kredytu 2%?

Dopłaty do rat w ramach Bezpiecznego Kredytu 2% będą obejmować 120 pierwszych miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych (10 lat).

Objęta dopłatą rata będzie obniżona o kwotę tej dopłaty. Wysokość dopłaty obliczana będzie zgodnie ze wzorem:

$$\text{Dopłata} = \text{saldo kredytu} * (W-2\%)/12$$

gdzie "W" oznacza obowiązujący w dniu ustalenia stopy oprocentowania bezpiecznego kredytu 2% wskaźnik średniej kwartalnej stopy procentowej.

Dopłata będzie stanowiła różnicę między średnim oprocentowaniem nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych o okresowo stałej stopie procentowej (stopa stała w okresie 5 lat), skorygowanym o współczynnik odzwierciedlający składnik marży banku (w ustawie założono 0,9 średniego oprocentowania), a oprocentowaniem kredytu wynoszącym 2% (oprocentowanie podstawowe).

16. Jakie będzie oprocentowanie Bezpiecznego Kredytu 2% i ewentualne dodatkowe koszty kredytu?

Oprocentowanie Bezpiecznego Kredytu 2% przez pierwsze 10 lat spłaty będzie stałe i wyniesie 2 % plus marża banku. Do kosztów kredytu należy także doliczyć prowizję bankową, jeśli będzie pobierana. Bank udzielający Bezpiecznego Kredytu 2% nie będzie mógł stosować wobec kredytobiorcy gorszych warunków w zakresie marży, oprocentowania i prowizji niż przy udzielaniu kredytu hipotecznego w ramach pozostałej oferty tego banku.

Po 10 latach, gdy ustaną dopłaty Bezpieczny Kredyt 2% będzie oprocentowany stopą zmienną.

17. Czy w dniu podpisania umowy będzie określone stałe oprocentowanie na drugi okres 5 letni?

Początkowo znane będzie oprocentowanie tylko w pierwszym okresie 5 lat. Po 5 latach ponownie będzie ustalone oprocentowanie kredytu (uzależnione od ówczesnego, oprocentowania kredytów ze stopą stałą w bankach) i nowa wysokość dopłat.

18. Czy Bezpieczny Kredyt 2% może być spłacany zarówno w ratach równych, jak i malejących?

W okresie objętym dopłatami do Bezpiecznego Kredytu 2% kredyt spłacany jest w ratach malejących. Po wygaśnięciu dopłat, spłata kredytu następuje w ratach równych (annuitetowych), chyba że kredytobiorca złoży wniosek o utrzymanie dotychczasowego sposobu spłaty.

19. Czy przy Bezpiecznym Kredycie 2% wymagany jest wkład własny?

Co do zasady kredyt hipoteczny, również Bezpieczny Kredyt 2% wymaga wkładu własnego o wysokości ustalonej przez bank udzielający kredytu. W przypadku Bezpiecznego Kredytu 2%, wkład własny nie może wynieść więcej niż 200 000 zł.

Osoby, które nie zgromadziły środków na wkład własny mogą skorzystać z Bezpiecznego Kredytu 2% łącząc go z programem „Mieszkanie bez wkładu własnego”.

20. Czy przy Bezpiecznym Kredycie 2% można wnieść wkład własny w postaci działki?

Tak, wkładem własnym kredytobiorcy może być nieruchomość gruntowa należąca do kredytobiorcy i nieobciążona kredytem. Przy czym powyższe jest możliwe tylko w przypadku, gdy kredytu udzielono w celu pokrycia wydatków ponoszonych w związku z budową domu jednorodzinnego na tej nieruchomości.

21. W jaki sposób będzie wyznaczana zdolność kredytowa w Bezpiecznym Kredycie 2%?

Ocena zdolności kredytowej należy do banku kredytującego. W przypadku dokonania pozytywnej weryfikacji spełnienia kryteriów ustawowych to bank kredytujący podejmie decyzję o możliwości udzielenia kredytu.

Komisja Nadzoru Finansowego 19 czerwca 2023 r. zmieniła Rekomendacje S w zakresie zasad obliczania zdolności kredytowej. Dzięki zmianom zdolność kredytowa przy zaciąganiu Bezpiecznego Kredytu 2% będzie wyższa niż w przypadku standardowej oferty banków.

Osoby nieposiadające zdolności kredytowej mogą skorzystać z innego programu – Konta Mieszkaniowego.

22. Czy w okresie dopłat można nadpłacać Bezpieczny Kredyt 2%?

Nadpłata Bezpiecznego Kredytu 2% w okresie przysługiwania dopłat wiąże się z utratą prawa do uzyskiwania dalszych dopłat.

Ustawa przewiduje jednak pewne wyjątki - kredytobiorca, który nadpłacił kredyt w okresie otrzymywania dopłat nie utraci prawa do przyszłych dopłat w sytuacji, gdy:

- spłaty takiej dokonał po upływie 3 lat od dnia udzielenia kredytu,
- spłata dotyczyła części objętej gwarancją (w przypadku łączenia z programem “Mieszkanie bez wkładu własnego”),
- łączna wysokość spłaty i wniesionego wkładu własnego kredytobiorcy nie przekroczyła 200 000 zł,
- łączna wysokość spłaty i zapłaconej przez kredytobiorcę raty kredytu nie przekroczyła w danym miesiącu kwoty pierwszej, pomniejszonej o dopłatę raty tego kredytu.

23. Czy można sprzedać nieruchomość zakupioną w ramach Bezpiecznego Kredytu 2% w okresie otrzymywania dopłat?

Tak, nieruchomość można sprzedać w dowolnym momencie. Należy przy tym pamiętać, że wówczas traci się prawo do kolejnych dopłat. Nie trzeba natomiast zwracać otrzymanych dopłat otrzymanych przed dniem sprzedaży nieruchomości.

24. W jakich sytuacjach trzeba będzie zwrócić otrzymane dopłaty w ramach Bezpiecznego Kredytu 2%?

Dopłaty należy zwrócić w sytuacji, gdy kredytobiorca zostanie prawomocnie skazany za oszustwo kredytowe (art. 297 § 1 lub 2 kodeksu karnego) popełnione w związku z udzieleniem Bezpiecznego Kredytu 2%. Dopłaty podlegają zwrotowi do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego w terminie 45 dni od dnia uprawomocnienia się tego wyroku, wraz z odsetkami ustawowymi.

25. W jakich sytuacjach mogą zostać wstrzymane dopłaty w ramach Bezpiecznego Kredytu 2%?

Dopłaty do rat wygasają w określonych sytuacjach. Ma to miejsce z ostatnim dniem miesiąca wystąpienia określonego zdarzenia. Chodzi tu o takie sytuacje, gdy:

- w okresie 24 miesięcy od zgłoszenia zakończenia budowy domu jednorodzinnego lub nabycia prawa własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego realizowanego z wykorzystaniem środków Bezpiecznego Kredytu 2%, kredytobiorca nie rozpoczął w prowadzenia gospodarstwa domowego w tym lokalu/domu,
- kredytobiorca zbył prawo własności kredytowanego domu lub mieszkania (z wyjątkiem sytuacji rozszerzenia wspólności ustawowej),
- zbył spółdzielcze własnościowe prawo do mieszkania lub domu (z wyjątkiem zbycia na rzecz drugiego z kredytobiorców),
- zmieniono sposób użytkowania nieruchomości w sposób uniemożliwiający zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych,
- wynajęto lub użyczono nieruchomość lub jego część,
- kredytobiorca nabył prawo własności do innego lokalu/domu, chyba że w drodze dziedziczenia,
- kredytobiorca zaprzestał na okres co najmniej 12 miesięcy prowadzenia gospodarstwa domowego, z wyjątkiem sytuacji, gdy drugi kredytobiorca dalej prowadzi gospodarstwo domowe w tej nieruchomości lub nieruchomość została wyłączona z użytkowania na podstawie decyzji organu nadzoru budowlanego,
- kredytobiorca udostępnił do zamieszkania lub wspólnego z nim prowadzenia gospodarstwa domowego mieszkanie lub dom, osobie:
 - która w okresie 12 miesięcy poprzedzających udzielenie kredytu prowadziła wspólne gospodarstwo domowe z kredytobiorcą
 - będącej drugim rodzicem dziecka kredytobiorcy urodzonego lub przysposobionego przez kredytobiorcę przed dniem udzielenia kredytu nie prowadziła wspólnie gospodarstwa domowego, jeśli w przypadku prowadzenia wspólnego gospodarstwa domowego w dniu udzielenia kredytu powodowałoby brak możliwości skorzystania z Bezpiecznego Kredytu 2%,
- w stosunku do kredytobiorcy ogłoszono upadłość,

- w okresie otrzymywania dopłat stroną umowy Bezpiecznego Kredytu 2% przestał być kredytobiorca, który w dniu udzielania tego kredytu jako jedyny spełniał warunek < 45 lat (z wyjątkiem śmierci),
- w okresie przysługiwania dopłat kredytobiorca dokonał przedterminowej spłaty kredytu z wyjątkiem sytuacji, gdy:
 - spłaty tej dokonano po upływie 3 lat od udzielenia kredytu
 - spłata dotyczyła części objętej gwarancją
 - łączna wysokość tej spłaty i wniesionego wkładu własnego nie przekracza 200 000 zł
 - łączna wysokość spłaty i zapłaconej przez kredytobiorcę raty nie przekroczyła w danym miesiącu kwoty pierwszej, pomniejszonej o dopłatę raty tego kredytu
- nastąpiła zmiana sposobu oprocentowania kredytu ze stałego na zmienne.

26. Czy z Bezpiecznego Kredytu 2% może skorzystać osoba, która była już stroną umowy kredytowej, rozwiązanej w związku z odstąpieniem przez nią od umowy deweloperskiej (np. w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej)?

Tak, z Bezpiecznego Kredytu 2% może skorzystać osoba, która była stroną umowy kredytu hipotecznego, która została rozwiązana w związku ze skutecznym odstąpieniem przez kredytobiorcę od umowy deweloperskiej albo innej umowy z deweloperem.

27. Czy bank oferujący Bezpieczny Kredyt 2% ma obowiązek poinformowania klientów jaka jest wartość RRSO?

Tak, bank ma obowiązek podania wartości wskaźnika RRSO przy każdej ofercie kredytu hipotecznego kierowanej do klienta indywidualnego (konsumenta), również przy ofercie Bezpiecznego Kredytu 2%.

28. Czy w Bezpiecznym Kredycie 2% moja zdolność kredytowa będzie większa?

Zgodnie z Rekomendacją S w zakresie zasad obliczania zdolności kredytowej, banki (które przystąpiły lub przystąpią w przyszłości do rządowego programu) oceniając zdolność kredytową wnioskodawców powinny uwzględniać specyfikę tego programu. Oznacza to, że banki będą mogły podczas wyliczania zdolności kredytowej uwzględniać ratę pomniejszoną o dopłatę i stosować niski bufor na wypadek wzrostu stóp procentowych. Decyzja o udzieleniu kredytu należy jednak każdorazowo do banku kredytującego.

29. Czym jest „bufor stopy procentowej” i co on dla mnie oznacza przy Bezpiecznym Kredycie 2%?

Bufor stopy procentowej to zmiana poziomu stopy procentowej uwzględniana w procesie oceny zdolności kredytowej klienta do zaciągnięcia kredytu hipotecznego oprocentowanego zmienną lub okresowo stałą stopą procentową.

Zgodnie z Rekomendacją S najniższy minimalny poziom bufora, (tj. 2,5 p.p.) powinien mieć zastosowanie dla kredytów opartych na tymczasowo stałej stopie procentowej. W przypadku kredytów oprocentowanych zmienną stopą procentową powinien zostać zastosowany adekwatnie wyższy poziom bufora. Za właściwą ocenę ryzyka i przyjęcie adekwatnych rozwiązań w tym obszarze jest odpowiedzialny zarząd banku.

W przypadku Bezpiecznego Kredytu 2%, zgodnie z Rekomendacją S bank powinien określać wysokość bufora stopy procentowej na poziomie przewyższającym wysokość tego bufora dla kredytu oprocentowanego okresowo stałą stopą procentową o długości tenoru (okresie obowiązywania) stałej stopy równej okresowi, dla którego przewidziano w Bezpiecznym Kredycie 2% dopłaty do oprocentowania kredytu.