

Komentarz Departamentu Funduszy Ministerstwa Pracy i Polityki Społecznej

do wybranych artykułów ustawy z dnia 19 czerwca 2009 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych udzielonych osobom, które utraciły pracę (Dz.U. Nr 115, poz. 964), obowiązującej od dnia 05 sierpnia 2009r., zwanej dalej ustawą oraz niektórych paragrafów rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 03 sierpnia 2009 r. w sprawie wzoru wniosku o przyznanie pomocy państwa w spłacie kredytu mieszkaniowego oraz wzoru oświadczenia instytucji kredytującej, obowiązującego od dnia 05 sierpnia 2009 r., zwanego dalej rozporządzeniem.

U S T A W A

ART. 2 USTAWY	
Art. 2. ust. 2	<p>Kredytem mieszkaniowym w rozumieniu ustawy jest kredyt udzielony na:</p> <ol style="list-style-type: none">1) budowę domu jednorodzinnego, jeżeli przed złożeniem wniosku o pomoc właściwy organ nie zgłosił w terminie sprzeciwu w związku z zawiadomieniem o zakończeniu budowy albo została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego,2) nabycie:<ol style="list-style-type: none">a) prawa własności domu jednorodzinnego lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym,b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,c) prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej – którego spłatę zabezpieczono hipoteką ustanowioną na przedmiocie kredytowania.
komentarz	<p>Kredytem mieszkaniowym w rozumieniu ustawy jest kredyt udzielony na budowę domu jednorodzinnego, nie zaś na budowę lokalu mieszkalnego, czy też na dokończenie budowy domu wolnostojącego, na wykończenie rozbudowy i przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego. W myśl ustawy pomoc może</p>

	<p>być udzielona wyłącznie na spłatę kredytu zaciągniętego na zakup lokalu mieszkalnego do którego kredytobiorca nabył prawo odrębnej własności w spółdzielni mieszkaniowej.</p> <p>Kredyt objęty pomocą zdefiniowany jest jako kredyt mieszkaniowy, którego udzielono w celu nabycia prawa do lokalu mieszkalnego rozumianego jako samodzielny lokal mieszkalny oraz lokal mieszkalny wraz z pomieszczeniami przynależnymi w rozumieniu ustawy o własności lokali lub domu jednorodzinnego w brzmieniu przepisów ustawy – Prawo budowlane, w którym nie znajduje się będący własnością kredytobiorcy lokal użytkowy.</p> <p>Kredytem mieszkaniowym w rozumieniu w/w ustawy nie jest np. kredyt udzielony na remont, modernizację mieszkania, prace wykończeniowe, zakup wyposażenia lub ta część udzielonego kredytu, która jest przeznaczona na koszty związane z nabyciem lokalu mieszkalnego np. koszty notarialne.</p> <p>Kredyt przeznaczony na sfinansowanie kosztów budowy lokalu mieszkalnego, realizowanego przez inwestora zastępczego, jak również kredyt na dokończenie budowy domu wolnostojącego nie kwalifikuje się do ustawowej pomocy.</p>
Art. 2. ust 3	<p>Kredytem mieszkaniowym w rozumieniu ustawy jest również:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) kredyt udzielony na spłatę kredytu mieszkaniowego, o którym mowa w ust. 2, jeżeli kredyt ten został zabezpieczony hipoteką na przedmiocie kredytowania; 2) ta część kredytu udzielonego na spłatę różnych zobowiązań kredytowych, która jest przeznaczona na spłatę kredytu mieszkaniowego, o którym mowa w ust. 2, jeżeli kredyt ten został zabezpieczony w sposób, o którym mowa w pkt 1.
komentarz	<p>Kredytem mieszkaniowym jest ta część kredytu udzielonego na spłatę różnych zobowiązań kredytowych, która jest przeznaczona na spłatę kredytu mieszkaniowego, jeżeli kredyt ten został zabezpieczony hipoteką na przedmiocie kredytowania, tak więc w przypadku gdy kredyt obejmuje inne cele poza mieszkaniowymi jak np. remont czy modernizację w myśl ustawy pomoc dotyczyć będzie tylko tej części kredytu, która przeznaczona jest na spłatę kredytu mieszkaniowego. Zarówno bank jak i wnioskodawca winni wykazywać w oświadczeniu i wniosku wielkość kredytu mieszkaniowego zgodnie z definicją zawartą w ustawie. Powiatowy urząd pracy nie dokonuje przeliczeń i nie ustala wysokości kredytu mieszkaniowego, a w sytuacji wątpliwości wyjaśnia z bankiem, czy wykazana w oświadczeniu kwota dotyczy wyłącznie kredytu mieszkaniowego. Bank natomiast jest zobligowany zgodnie z ustawą do wystawienia prawidłowego</p>

	<p>oświadczenia.</p> <p>W sytuacji gdy Bank udzielił kredytu na mieszany cel, w tym np. na nabycie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym (przy czym kredyt ten nie jest kredytem konsolidacyjnym) to można tę część kredytu zaliczyć na podstawie przepisów ustawy do kredytu mieszkaniowego, jeżeli jego spłatę zabezpieczono hipoteką ustanowioną na przedmiocie kredytowania. W związku z tym Bank wypełniając załącznik nr 2 do rozporządzenia w części dot. wielkości kredytu, jak również wysokości 12 niewymagalnych miesięcznych rat kapitałowych i odsetkowych, uwzględnia tylko tę część kredytu, która służyła nabyciu prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym, w sposób następujący:</p> <ul style="list-style-type: none"> • w rubryce 3 wpisuje - nabycie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym i podaje wysokość tylko tej części kredytu, która służyła w/w celowi, • w rubryce 8 wpisuje – inny cel (podając jaki) tzn. wpisuje pozostałe cele, poza wymienionym w rubryce 3. <p>Intencją ustawodawcy było ustabilizowanie sytuacji finansowej osób obciążonych zobowiązaniem kredytowym zaciągniętym w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, które utraciły zatrudnienie lub inną pracę zarobkową, zarejestrowały się jako bezrobotne i uzyskały prawo do zasiłku dla bezrobotnych.</p>
ART. 3 USTAWY	
Art. 3. ust. 1 i ust. 2	<p>1. Pomoc może być przyznana kredytobiorcy zobowiązanemu do spłaty kredytu mieszkaniowego, który po dniu 1 lipca 2008 r. utracił pracę rozumianą jako:</p> <p>1) zatrudnienie lub inną pracę zarobkową lub</p> <p>2) prowadzenie działalności gospodarczej, podlegającej wpisowi do ewidencji działalności gospodarczej, jako przedsiębiorca niezatrudniający pracowników – oraz zarejestrował się jako bezrobotny i któremu przyznano prawo do zasiłku dla bezrobotnych, a w dniu złożenia wniosku o pomoc posiada status bezrobotnego, zwanemu dalej „uprawnionym”.</p> <p>2. W przypadku określonym w ust. 1 pkt 2 przez utratę pracy należy rozumieć zakończenie prowadzenia działalności, o której mowa w tym przepisie.</p>
komentarz	Intencją ustawodawcy było objęcie pomocą również kręgu osób prowadzących

działalność gospodarczą, którą to działalność przestały prowadzić po 1 lipca 2008 r., przy czym nigdy nie zatrudniały pracowników. Pomoc jest skierowana do osób prowadzących samodzielnie działalność gospodarczą, ponieważ ich sytuacja jest zbliżona do sytuacji osób, które utraciły zatrudnienie lub inną pracę zarobkową. Zarówno jedni jak i drudzy tracą swoje jedyne źródło dochodów. Ponadto niezasadnym byłoby pominięcie tej grupy osób z uwagi na to, iż niejednokrotnie wcześniej podejmowanie takiej działalności mogło być wspierane ze środków Funduszu Pracy. W związku z powyższym pomoc w spłacie kredytu mieszkaniowego nie przysługuje osobie, która prowadząc działalność gospodarczą zatrudniała pracowników, a następnie zwolniła tych pracowników.

Starosta wydaje decyzję w sprawie przyznania pomocy w spłacie kredytu mieszkaniowego na podstawie oświadczenia instytucji kredytującej, wniosku o udzielenie pomocy złożonego przez kredytobiorcę i potwierdzonego złożonym we wniosku oświadczeniem o odpowiedzialności za udzielenie nieprawidłowych informacji.

Pomoc może być przyznana kredytobiorcy zobowiązanemu do spłaty kredytu mieszkaniowego, o ile po dniu 01 lipca 2008 r. utracił pracę zgodnie z ustawą oraz zarejestrował się jako osoba bezrobotna z prawem do zasiłku, a w dniu złożenia wniosku posiada status bezrobotnego. Kredytobiorca musi być jednocześnie właścicielem przedmiotu kredytowania i spełniać pozostałe warunki ustawy aby otrzymać pomoc. Fakt, iż w umowie mieszkaniowej figuruje wiele osób, nie ma wpływu na ustalenie uprawnień do zastosowania pomocy, gdyż tylko właściciel/współwłaściciel przedmiotu kredytowania zabezpieczonego hipoteką, posiadający adres miejsca zamieszkania w danym lokalu mieszkalnym, czy też domu ma prawo do pomocy państwa w spłacie kredytu mieszkaniowego - w myśl zasady „jeden kredyt - jedno mieszkanie - jedna pomoc”. Wniosek o pomoc składa kredytobiorca i nie ma znaczenia czy jest jedynym kredytobiorcą, czy też jednym spośród kilku kredytobiorców objętych umową kredytową. Kolejność poszczególnych kredytobiorców przy zawieraniu umowy również nie ma znaczenia.

Ustawa nie określa terminu w jakim kredytobiorca powinien podpisać umowę kredytu, aby zakwalifikować się do udzielenia pomocy. Przepisy ustawy uzależniają prawo do pomocy od terminu utraty pracy i uzyskania statusu bezrobotnego z prawem do zasiłku dla bezrobotnych. W związku z powyższym osoba bezrobotna spełniająca warunki określone w ustawie, kwalifikuje się do uzyskania pomocy również w przypadku gdy kredyt został udzielony po

	<p>01.07.2008r.</p> <p>Jednocześnie w przypadku gdyby kredytobiorca zaciągnął dwa kredyty mieszkaniowe, mieszczące się w definicji przyjętej w ustawie, to w takiej sytuacji mógłby (po spełnieniu pozostałych ustawowych warunków) uzyskać pomoc wyłącznie na spłatę jednego kredytu - w myśl zasady „jeden kredyt - jedno mieszkanie - jedna pomoc”, nawet gdyby łącznie miesięczne raty kapitałowe i odsetkowe nie przekroczyły 1.200zł.</p>
Art. 3. ust. 3	<p>Pomoc nie może być przyznana, jeżeli utrata zatrudnienia nastąpiła w wyniku rozwiązania umowy o pracę za wypowiedzeniem przez uprawnionego lub rozwiązania umowy o pracę bez wypowiedzenia z winy pracownika w trybie art. 52 § 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (Dz. U. z 1998 r. Nr 21, poz. 94, z późn. zm.).</p>
komentarz	<p>Ustawa wymienia dwa sposoby rozwiązania umowy o pracę kiedy pomoc państwa nie przysługuje co oznacza, że w pozostałych przypadkach utraty zatrudnienia w tym np. na zasadzie porozumienia stron lub w przypadku upływu czasu na jaki była zawarta umowa pomoc przysługuje. Ustalając uprawnienia do pomocy państwa w spłacie kredytu powiatowy urząd pracy badając przyczyny utraty zatrudnienia analizuje okres po 01 lipca 2008 r. do dnia złożenia wniosku, nie później jednak jak do 31 grudnia 2010 r. i niezależnie ile razy nastąpiła utrata zatrudnienia.</p>
Art. 3. ust. 4	<p>W przypadku, gdy kredytobiorcą jest jeden z małżonków, między którymi istnieje wspólność majątkowa, a kredytobiorca nie utracił pracy, pomoc może być przyznana, jeżeli małżonek niebędący kredytobiorcą spełnia warunki ustawowe do uzyskania pomocy państwa w spłacie kredytu mieszkaniowego.</p>
komentarz	<p>Zaciągnięcie kredytu mieszkaniowego przed zawarciem związku małżeńskiego oraz fakt, że lokal mieszkalny stanowi majątek osobisty kredytobiorcy nie ma znaczenia przy ustalaniu uprawnień do pomocy państwa o ile między małżonkami istnieje wspólność majątkowa.</p> <p>W przypadku, gdy kredytobiorcą jest jeden z małżonków, między którymi istnieje wspólność majątkowa, a kredytobiorca nie utracił pracy, pomoc może być przyznana, jeżeli małżonek niebędący kredytobiorcą spełnia warunki ustawowe do uzyskania pomocy państwa w spłacie kredytu mieszkaniowego. Natomiast z art. 3</p>

	ust.1 ustawy wynika, że wniosek o pomoc składa zawsze kredytobiorca.
ART. 4 USTAWY	
Art. 4 pkt 1	<p>Pomoc nie może być przyznana, jeżeli w dniu złożenia wniosku o pomoc uprawniony lub jego małżonek:</p> <p>1) jest właścicielem innego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego;</p>
komentarz	<p>Intencją ustawodawcy było objęcie pomocą kredytobiorców, których jako bezrobotnych nie stać na spłatę kredytu, udzielonego na budowę domu jednorodzinnego lub nabycie lokalu mieszkalnego. W związku z tym, gdy kredytobiorca złoży wniosek o pomoc w spłacie kredytu na budowę domu jednorodzinnego i spełnia wszystkie pozostałe wymagane ustawą warunki, to nawet jeżeli jest w trakcie budowy drugiego domu, a nie spełnia ograniczeń wynikających z art.4 ustawy, powinien otrzymać pomoc przewidzianą ustawą.</p> <p>Pomoc nie może być przyznana jeżeli współmałżonek, bez względu na fakt czy istnieje czy nie - rozdzielnosc majątkowa jest np. właścicielem innego lokalu mieszkalnego (nawet w części ułamkowej).</p> <p>Nie stanowi natomiast przeszkód w przyznaniu pomocy fakt, iż przykładowo drugi kredytobiorca posiada na współwłasność inne mieszkanie, jeżeli z wnioskodawcą nie pozostaje w związku małżeńskim, bo nie pozostają we wspólności majątkowej.</p> <p>Ustawa w przypadku gdy wnioskodawca pozostaje w związku małżeńskim zawiera kryteria ustalania uprawnień wnioskodawcy jak i jego współmałżonka do pomocy państwa w spłacie kredytu mieszkaniowego. W przypadku gdy wnioskodawca ma orzeczony rozwód ustawa nie przewiduje badania sytuacji byłego małżonka, ponieważ w ustawie mowa jest tylko o małżonku.</p>
ART. 5 UST. 2 USTAWY	
Art. 5 ust. 2	<p>Wysokość pomocy określa się w złotych jako równowartość 12 miesięcznych rat kapitałowych i odsetkowych kredytu mieszkaniowego, z tym że jeśli wysokość miesięcznej raty kapitałowej i odsetkowej jest wyższa niż 1 200zł, do określenia wysokości pomocy przyjmuje się kwotę 1 200zł.</p>
komentarz	<p>Nie ma znaczenia, że wnioskodawca jest właścicielem jedynie połowy zakupionego mieszkania i zaciągnęła kredyt hipoteczny na nabycie mieszkania z innym kredytobiorcą, z którym nie pozostaje w związku małżeńskim. Jeżeli wnioskodawca</p>

	zamieszkuje w mieszkaniu i spełnia wszystkie wymogi ustawowe to wysokość pomocy należy określić zgodnie z wyżej przytoczonymi przepisami w myśl zasady „jeden kredyt - jedno mieszkanie - jedna pomoc”. Ustawa nie przewiduje stosowania proporcjonalnego podziału wysokości raty pomiędzy kredytobiorcami w zależności od ich udziału we własności przedmiotu kredytowania.
Art. 5 ust. 4	Wysokość pomocy i terminy jej przekazywania są określone w decyzji, na podstawie informacji zawartych w oświadczeniu instytucji kredytującej
komentarz	<p>Wysokość pomocy w spłacie kredytu mieszkaniowego ustalana jest na dzień wydania decyzji, na podstawie oświadczenia instytucji kredytującej i jest niezmienna przez cały okres jej udzielania tj. nie powinna ulegać zmianie w trakcie przekazywania wypłat pomocy.</p> <p>Ustawa nie dopuszcza dokonywania zmian wysokości rat kredytu mieszkaniowego po dniu wydania decyzji, stąd też decyzja nie powinna ulegać zmianie z tego tytułu.</p> <p>W przypadku, gdy wysokość rzeczywistej raty w trakcie przekazywania pomocy ulega zmianie, to w przypadku gdy pomoc jest niższa niż wartość raty - kredytobiorca dopłaca różnicę, a w odwrotnej sytuacji gdy pomoc jest wyższa od rzeczywistej raty - bank winien zaliczyć nadpłatę na poczet kolejnej raty.</p>
Art. 5 ust. 6	W przypadku gdy uprawniony zawarł umowę ubezpieczenia, na podstawie której przysługuje mu świadczenie z tytułu utraty pracy, przekazywanie rat pomocy rozpoczyna się po upływie okresu wypłaty świadczenia z tytułu tej umowy.
komentarz	Przekazywanie rat pomocy rozpoczyna się po upływie okresu wypłaty świadczenia z tytułu umowy ubezpieczenia kredytu na wypadek utraty pracy. Instytucja kredytująca wydaje oświadczenie zawierające terminy płatności oraz wysokość w złotych kolejnych 12 niewymagalnych miesięcznych rat kapitałowych i odsetkowych, a w przypadku zawarcia umowy ubezpieczenia – terminy płatności tych rat rozpoczynające się od miesiąca następującego po upływie okresu wypłaty świadczenia z tytułu tej umowy.
ART. 7 UST. 4 USTAWY	
Art. 7 ust.4	Decyzję doręcza się uprawnionemu, a kopię decyzji przekazuje Bankowi Gospodarstwa Krajowego oraz instytucji kredytującej.
komentarz	Powyższy zapis dotyczy decyzji przyznającej pomoc, zapisu nie stosuje się w przypadku decyzji odmownej.

ART. 10 USTAWY	
Art. 10 pkt 1	Decyzja wygasa w razie utraty statusu bezrobotnego, z upływem miesiąca następującego po miesiącu, w którym utrata tego statusu nastąpiła;
komentarz	Przykładowo jeżeli utrata statusu bezrobotnego nastąpiła w dniu 15 października 2009 r. to decyzja o przyznaniu pomocy wygasa z dniem 30 listopada 2009 r. W związku z tym od 01 grudnia 2009 r. kredytobiorca nie jest objęty pomocą w spłacie kredytu.

R O Z P O R Z A D Z E N I E

§ 1.	
§ 1.	<p>Rozporządzenie określa:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Wzór wniosku o przyznanie pomocy państwa w spłacie kredytu mieszkaniowego, o którym mowa w art.6 ust. 1 ustawy, stanowiący załącznik nr 1 do rozporządzenia; 2) Wzór oświadczenie instytucji kredytującej, dołączony do wniosku, o którym mowa w pkt 1, stanowiący załącznik nr 2 do rozporządzenia.
komentarz	<p>1. Z ustawy wprost nie wynika, że kredytobiorca musi zamieszkiwać w przedmiocie kredytowania, jednakże od miejsca zamieszkania (pojęcie określone w art. 25 KC) należy odróżnić adres miejsca zamieszkania i adres miejsca zameldowania. Fakt zamieszkiwania w określonej miejscowości pod oznaczonym adresem oznacza więc, pobyt stały w danym lokalu z zamiarem stałego lub długotrwałego przebywania z wolą koncentracji spraw życiowych jednostki i nie musi być tożsamy z adresem miejsca zameldowania wynikającym z ustawowego obowiązku zameldowania, będącego czynnością z zakresu prawa administracyjnego związanego z ewidencją ludności i dokumentami tożsamości; adres miejsca zameldowania nie wiąże się z prawem własności do lokalu, w którym jest się zameldowanym. W tym sensie adres miejsca zamieszkania</p>

	<p>winien być tożsamy z adresem przedmiotu kredytowania, co wynika zarówno z negatywnych przesłanek wymienionych w art. 4 ustawy, jak i wzoru wniosku o przyznaniu pomocy (opublikowanym w rozporządzeniu wykonawczym), w którym w części B <u>należy podać prawidłowe informacje</u>, dotyczące adresu miejsca zamieszkania. Nieporozumienie wiąże się z utożsamianiem adresu miejsca zamieszkania z adresem miejsca zameldowania (wynikającym zwykle z umowy kredytowej) przy wypełnianiu przez instytucję kredytującą oświadczenia według wzoru stanowiącego zał. 2 do rozporządzenia. Ponadto – jeżeli kredytobiorca nie zamieszkuje w domu lub mieszkaniu kredytowanym przez krótki okres i stanowi to sytuację przejściową, ale jest w posiadaniu potwierdzenia zakończenia budowy od odpowiedniego organu administracyjnego lub pozwolenia na użytkowanie nieruchomości, to powinien otrzymać pomoc w spłacie kredytu.</p> <p>Kredytobiorca winien złożyć wniosek o przyznanie pomocy państwa w spłacie kredytu mieszkaniowego w powiatowym urzędzie pracy właściwym dla miejsca zameldowania stałego lub czasowego, w którym jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna niezależnie od tego, gdzie znajduje się przedmiot kredytowania.</p> <p>2. Wzór oświadczenia instytucji kredytującej (załącznik nr 2 do rozporządzenia), jak sama nazwa wskazuje stanowi „wzór”, tak więc dopuszcza się zmianę kolejności poszczególnych informacji. Ważne jest, aby oświadczenie instytucji kredytującej zawierało wszystkie informacje wyszczególnione we wzorze. Tak więc oświadczenie, które zawiera wymagane informacje, lecz w innej kolejności nie stanowi powodu odmowy przyznania pomocy państwa w spłacie kredytu mieszkaniowego.</p> <p>W oświadczeniu instytucji kredytowej numer umowy kredytu mieszkaniowego wpisuje się w wolnych kratkach między wierszami ze słowami „kredytu mieszkaniowego w wysokości”, a „kredyt spłacany jest w walucie” poprzedzając słowem „nr”</p>
--	---

Warszawa, dnia 01 grudnia 2009 r.