

Komentarz prawny

Rządowe programy wsparcia mieszkalnictwa młodych – część II

Kontynuujemy serię artykułów poświęconych rządowym programom wsparcia młodych rodzin, czy też szerzej, młodych ludzi, w nabyciu swojego pierwszego lokum – domu albo mieszkania. W pierwszym, otwierającym artykule serii, wskazaliśmy, że w obecnym stanie prawnym mają zastosowanie liczne instytucje prawne, wynikające z Ustawy mieszkaniowej 2021 r.¹ i Ustawy mieszkaniowej 2022 r.² W dzisiejszej publikacji przyjrzymy się bliżej instytucji kooperatywy mieszkaniowej z obowiązującej Ustawy mieszkaniowej 2022 r. oraz projektowanej instytucji bezpiecznego kredytu hipotecznego na pierwsze lokum 2 % (dalej jako „**Bezpieczny kredyt 2%**”), zawartej w rządowym projekcie ustawy o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (dalej zwane jako „**Projekt ustawy mieszkaniowej 2023**”). **Warto już na wstępie zasygnalizować dynamikę procesu legislacyjnego w przedmiocie uchwalenia Projektu ustawy mieszkaniowej 2023 r., albowiem w dniu 23.03.2023 r. trafił do łaski marszałkowskiej i został skierowany do pierwszego czytania.**³

¹ zob. Ustawa z dnia 1 października 2021 r. o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym,

² zob. Ustawa z dnia 4 listopada 2022 r. o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych,

³ projekt ma nadany numer druku sejmowego 3096; zgodnie z Konstytucją RP proces legislacyjny na etapie Sejmu, co do zasady, składa się z trzech czytań,

I. Kooperatywa mieszkaniowa z Ustawy mieszkaniowej 2022

Instytucja kooperatywy mieszkaniowej opiera się na współdziałaniu osób fizycznych. Jak czytamy w Ustawie mieszkaniowej 2022 r., reguluje ona współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej (dalej jako „**Inwestycja**”). Inwestycja jest doprecyzowana w definicji legalnej, a zatem powinna być wyłącznie rozumiana – bo tak ją ujął prawodawca dla celów komentowanego aktu prawnego, jako realizacja przez członków kooperatywy mieszkaniowej albo przez spółdzielnię mieszkaniową przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych członków tej kooperatywy mieszkaniowej albo członków tej spółdzielni mieszkaniowej lub własnych lub przysposobionych dzieci tych członków, oraz osób z nimi zamieszkujących. Przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane, służące realizacji Inwestycji, są skatalogowane i są to m. in. nabycie nieruchomości gruntowej (czyli działki budowlanej w uproszczeniu) i wybudowanie na niej co najmniej jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego albo nabycie nieruchomości gruntowej i wybudowanie na niej budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Inwestycję można również zrealizować, na warunkach Ustawy mieszkaniowej 2022 r., w drodze przebudowy istniejącej nieruchomości budynkowej. W takiej sytuacji członkowie kooperatywy nabywają nieruchomość gruntową zabudowaną co najmniej jednym budynkiem, następnie przeprowadzają roboty budowlane, w wyniku których mają powstać lokale mieszkalne lub mieszkania jednorodzinne.

Kooperatywa mieszkaniowa składa się z co najmniej trzech członków, wyłącznie osób fizycznych. Kooperatywę można powołać w drodze zawarcia umowy cywilnoprawnej kooperatywy mieszkaniowej albo poprzez zawarcie umowy spółki cywilnej. Obydwie formy prawne mają za zadanie określać zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej i muszą być zawarte w formie aktu notarialnego. Umowa kooperatywy mieszkaniowej musi zawierać co najmniej następujące elementy: przedmiot inwestycji mieszkaniowej, zasady finansowania inwestycji mieszkaniowej, zasady rozliczenia inwestycji mieszkaniowej, sposób prowadzenia spraw i podejmowania decyzji, zasady reprezentacji, zasady przystąpienia do umowy oraz zasady odstąpienia od umowy, czas trwania umowy, zasady rozwiązania umowy. Co bardzo istotne odnośnie finansowania Inwestycji przez członków kooperatywy, ponoszą oni odpowiedzialność solidarną za zobowiązania związane z Inwestycją. Innymi słowy, wierzyciel np. generalny wykonawca, może żądać zapłaty wynagrodzenia od każdego z osobna w całości albo w części. Umowa kooperatywy mieszkaniowej wygasa, jeżeli liczba członków zmniejszy się do dwóch, (za wyjątkiem śmierci). Wydatki na rzecz realizacji Inwestycji członkowie kooperatywy ponoszą i rozliczają za pomocą rachunku powierniczego, w zgodzie z odpowiednimi regulacjami Prawa bankowego⁴. Po zakończeniu Inwestycji powstały budynek podlega podziałowi na członków kooperatywy w drodze ustanowienia odrębnych praw własności do lokali albo w drodze podziału budynków, jeżeli jest ich minimum dwa. W drugim przypadku polega to na wystąpieniu przez członków kooperatywy z wnioskiem o zniesienie współwłasności wybudowanych budynków.

Na marginesie należy zasygnalizować, że obok kooperatywy mieszkaniowej Ustawa mieszkaniowa 2022 reguluje zasady zbywania nieruchomości wchodzących w skład zasobu gminnego w celu wsparcia inwestycji mieszkaniowych. Syntetycznie rzecz ujmując, gmina, w drodze podjęcia uchwały przez radę gminy, może umową sprzedaży zbyć nieruchomość gruntową, wchodzącą w jej zasób nieruchomościowy, na rzecz kooperatywy mieszkaniowej albo spółdzielni mieszkaniowej. Zawarcie

umowy sprzedaży następuje po wyłonieniu, w trybie przetargu nieograniczonego, najlepszej oferty. Gmina ma ustawowo zagwarantowane prawo odkupu sprzedanej nieruchomości, a to np. na wypadek, gdyby kooperatywa albo spółdzielnia mieszkaniowa nie wykorzystwała nieruchomości na cele budownictwa mieszkaniowego.

II. Bezpieczny kredyt 2 % z Projektu ustawy mieszkaniowej 2023

Bezpieczny kredyt 2% jest jedną z trzech głównych instytucji komentowanej ustawy – obok lokaty mieszkaniowej i konta mieszkaniowego. W ogólności polega na tym, że kredytobiorca będzie otrzymywał dopłaty, zatem kwoty pieniężne, do swoich rat kredytu hipotecznego, który zaciągnie mocą umowy z bankiem komercyjnym. Dopłaty będą transferowane przez Bank Gospodarstwa Krajowego, mają trwać przez 10 lat, podzielonych na dwa okresy po 60 miesięcy – okresów odsetkowych, w toku trwania umowy kredytu. Wysokość dopłat, w dużym skrócie, można określić jako różnicę pomiędzy oprocentowaniem kredytu, a stopą 2%.

Bezpieczny kredyt 2% udzielany będzie do końca 2027 roku, tylko przez banki oferujące konta mieszkaniowe i lokaty mieszkaniowe z Projektu ustawy mieszkaniowej 2023 r. Rozwiązanie będzie dostępne dla kredytobiorców, którzy nie posiadają i nie posiadali prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo spółdzielczego prawa dotyczącego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego. Drugim z warunków skorzystania z instytucji jest nieukończenie przez kredytobiorcę 45 lat. Ponadto, wnioskodawca o udzielenie tego kredytu nie będzie mógł skutecznie występować jako stroną umowy innego kredytu hipotecznego udzielonego w celu nabycia prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego lub spółdzielczego prawa dotyczącego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego lub jeżeli był stroną takiej umowy w okresie 3 lat poprzedzających złożenie wniosku o udzielenie rodzinnego kredytu mieszkaniowego lub bezpiecznego kredytu 2%.

⁴ zob. art. 59 Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe.

Wprowadzane zmiany doprowadzą w efekcie do równoległego funkcjonowania dwóch odrębnych produktów kredytowych udzielanych ze wsparciem państwa, tj. obecnego, rodzinnego kredytu mieszkaniowego, z prawem do części spłaty w przypadku powiększenia gospodarstwa domowego oraz dodawanego Projektem ustawy mieszkaniowej 2023 bezpiecznego kredytu 2%, w którym pomoc opiera się na zmniejszeniu rat. Kredytobiorca będzie jednak musiał dokonać wyboru jednej z dedykowanych instytucji.

Jak zatem widać, instytucja Bezpiecznego kredytu 2% jest skomplikowanym instrumentem, bardziej oddziaływującym i regulującym rynek finansowy, aniżeli stricte nieruchomości. W kolejnym artykule serii będziemy jeszcze kontynuowali ten wątek oraz przeanalizujemy instytucje konta mieszkaniowego i lokaty mieszkaniowej. Będziemy również śledzić dalsze postępy prac nad Projektem ustawy mieszkaniowej 2023 r.

Jan Akimenkow, aplikant radcowski
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski i Wspólnicy Sp.k.

Legal opinion

Government support programmes for first-time home buyers – part II

This is the second article in our series that looks at existing and planned government measures and programmes designed to help young households buy a flat or house. In the opening article, we saw that the most important existing pieces of legislation are Housing Act 2021¹ and Housing Act 2022². In the present article, we take a closer look at **the housing co-op** (kooperatywa mieszkaniowa), a new institution introduced by Housing Act 2022 that is distinct from housing cooperative (spółdzielnia mieszkaniowa); and at **Safe Mortgage 2%**, the new assistance scheme for first-time home buyers that is the central piece of Draft Housing Act 2023, which is expected to come into force in mid-2023.³

I. Housing co-op as per Housing Act 2022

The housing co-op is a collaboration of natural persons who join their efforts to execute a housing project. Housing project (henceforth “project”) is defined by Housing Act 2022 as a construction project undertaken by members of a housing co-op, or by a housing

¹ Cf. „The Act of 1 October 2021 on Guaranteed Home Loans.”

² Cf. „The Act of 4 November 2022 on housing co-ops and on rules concerning the disposal of land plots from a commune’s real estate stock to support the execution of housing projects.”

³ On 23 March, Draft Housing Act 2023 („Draft Act on state support for home savings”) officially entered the Sejm – where it was assigned Sejm document no. 3,096 – and was referred to the first reading. Under Poland’s constitution, a bill needs to go through three readings, in principle, to be adopted by the lower house.

cooperative, aimed at satisfying the housing needs of members, or their children, and co-habiting persons, that consists in the purchase of an undeveloped land plot and the construction of an apartment building or buildings, or single-family houses, on it, or the purchase of a developed land plot with an existing building or buildings on it and its redevelopment into apartments or single-family houses.

A minimum of three members (natural persons) are needed to establish a housing co-op. It can be established in two ways, either by concluding a housing co-op agreement under civil law, or by setting up a civil law partnership. Both legal forms are intended to lay down rules of cooperation among members, and must be recorded in a notarial deed to be valid. A housing co-op agreement must specify/regulate at least the following: the project, its financing and rules of financial settlement; the conduct of co-op affairs, mechanisms of decision-making and representation; joining and withdrawing from the agreement; duration of the agreement; and termination of the agreement.

Crucially, co-op members bear solidary liability for all financial obligations related to the project. In other words, creditors – e.g., contractors – can seek recovery in full or in part from any one (or more) of the members of the co-op.

A housing co-op agreement automatically expires in case the number of members falls to two (with the exception of death). All expenditures related to the project are made and settled by co-op members via escrow accounts, in line with relevant provisions of the Banking Law.⁴

⁴ Cf. article 59 of The Banking Law of 29 August 1997.

When the project is completed, the property is divided among members by establishing separate titles to premises (in the case of apartment buildings) or by abolishing joint ownership of buildings (in the case of single-family houses).

In passing, it is worth noting that, apart from introducing the housing co-op, Housing Act 2022 also lays down rules under which communes may sell land plots to support the execution of housing projects. Briefly, the council of a commune may adopt a resolution to sell a land plot owned by the commune to a housing co-op or housing cooperative. The sale agreement is signed with the best bidder in an open tendering process. The commune retains the right to buy back the plot, e.g. in the event that the buyer has not used it for housing construction purposes.

II. Safe Mortgage 2% as per Draft Housing Act 2023

Safe Mortgage 2% is one of three key components of Draft Housing Act 2023, alongside Home Account and Home Deposit. Under its provisions, Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK), the state development bank, will subsidise mortgages that eligible households take out with commercial banks for a period of 10 years to keep their interest rate at 2%.

Safe Mortgage 2% will be granted by banks until the end of 2027. To participate in the programme, banks will be required to offer Home Account and Home Deposit, too.

Safe Mortgage 2% will be available for persons who do not own, and have never owned, a flat or house (and do not have, and have never had, a cooperative member's right of ownership to a flat or house), and are under 45 years of age.

Importantly, persons who are, or were, party to another mortgage loan agreement concluded up to three years prior to the submission of the application for Safe Mortgage 2% will not be eligible.

Safe Mortgage 2% will not replace, but will co-exist with and complement the existing government-subsidised mortgage product for first-time home buyers, the Family Home Loan (formerly Home Without Down Payment), in which BGK guarantees the downpayment and also repays part of the mortgage principal if the borrower has a second or subsequent child during the loan's term. However, the borrower will have to choose one product or the other.

As we see, Safe Mortgage 2% is a complex instrument that more directly affects the financial services market than the property market. We will continue our discussion of it in the next article in our series. We will also look at Home Account and Home Deposit. And we will continue to track Sejm's work on Draft Housing Act 2023.

Jan Akimenkow, trainee attorney-at-law
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski i Wspólnicy Sp.k.