

# Przywileje i ograniczenia dostępu do środków pomocowych dla rodzin w zakresie zakupu mieszkań

*Privileges and restrictions on access to housing assistance for families in the purchase of housing*

**Agnieszka Bernecka, Katolicki Uniwersytet Lubelski Jana Pawła II**

STRESZCZENIE

W przedstawionym artykule zostały wskazane definicje rodziny w zakresie socjologicznym i prawnym. Autorka wskazuje na liczne definicje tworzone przez ustawodawcę polskiego oraz ich częściową tożsamość. Kolejno przedstawione zostają zagadnienia związane z polityką prorodzinną. Wskazano źródła finansowania socjalnego rodziny, programów podwyższających kwalifikacje zawodowe oraz znalezienie zatrudnienia. Również w zakresie nabycia pierwszego mieszkania zostaje przedstawiony program rządowy „Mieszkanie dla młodych”, dzięki któremu państwo pomaga w dofinansowaniu wkładu własnego młodym obywatelom. W drugiej części artykułu wskazane zostały przywileje programu oraz jego ograniczenia.

**Słowa kluczowe:** rodzina, przywileje, mieszkanie, ograniczenia, dofinansowanie.

The definition of a family in terms of sociology and law is indicated in this article. The author points to numerous definitions created by the Polish legislator and their partial identity. Next is presented issues related to pro-family policy. Indication of sources of family social finances, programs to increase professional qualifications and finding employment. Also in the acquisition of the first apartment is presented government program “Apartment for the young”, that to which the state helps to subsidize the own contribution to young citizens. The second part of the article points out the program’s privileges and limits.

**Keywords:** family, privileges, flat, constraints, co-financing.

ABSTRACT

## Wstęp

Pierwotnym środowiskiem, w jakim człowiek się rodzi i rozwija jest rodzina. Na przestrzeni wieków stworzono wiele definicji tego pojęcia, jednak wspólnym elementem każdej z nich jest element podmiotowy. W ustawodawstwie polskim znajduje się kilkanaście definicji regulujących zakres i pojęcie rodziny, prawdopodobnie jest to uzależnione od zakresu, jakiego dotyczy ustawa i odpowiednie do niej dopasowanie. Dom lub mieszkanie jest lokum, do którego dążą młodzi ludzie rozpoczynający swoją drogę życia. Jednak warto pamiętać, że godzenie wynajmu mieszkania z pracą i oszczędnościami nie jest prostym zadaniem. Dlatego tak ważne jest, aby państwo wspierało młodych ludzi w ich planach zakupu swojego mieszkania, zakładania rodziny i rozwijania swoich kwalifikacji, ponieważ cały ten proces przekłada się na wzrost gospodarczy w państwie i rozwój w zakresie usług. Celem artykułu jest analiza definicji rodziny w zakresie socjologicznym i prawnym na podstawie przeglądu literatury oraz zagadnień związanych z polityką prorodzinną. Wskazano źródła finansowania socjalnego rodziny, programów podwyższających kwalifikacje zawodowe oraz znalezienie zatrudnienia. Przedstawiono formy wspierania młodych rodzin przez państwo na podstawie programu rządowego „Mieszkanie dla młodych”, wraz ze wskazaniem przywilejów programu oraz jego ograniczeń.

## Pojęcie rodziny

Pojęcie „rodziny” znalazło współcześnie bardzo wiele definicji, zarówno prawnych, jak i socjologicznych. Nie podejmując się ich

głębszej analizy przedstawiono najważniejsze z nich. Nauki socjologiczne określają rodzinę jako grupę społeczną lub instytucję społeczną, najważniejszą, podstawową komórkę społeczną, na której opiera się całe społeczeństwo (Tyska 1995). Według innej definicji, pokazującej psychologiczne podejście, jest to „duchowe zjednoczenie szczerzego grona osób skupionych we wspólnym ognisku domowym aktami wzajemnej pomocy i opieki, oparte na wierze w prawdziwą lub domniemaną łączność biologiczną, tradycję rodzinną i społeczną” (Jakubiec 2011: 7). Kolejna, definiuje rodzinę jako grupę wprost spokrewnionych ze sobą osób, w której opieka nad dziećmi spoczywa na dorosłych członkach rodziny, najczęściej pod tym pojęciem będzie znajdowała się rodzina nuklearna składająca się z dwojga rodziców i dzieci tworzących gospodarstwo domowe, rzadziej uwzględniająca wszystkich krewnych (Giddens 2004). Definicje prawne rodziny można rozpocząć analizować już na najwyższym szczeblu polskiej hierarchii aktów prawnych, na których czele stoi konstytucja. Na gruncie artykułu 18 Ustawy z dnia 2 kwietnia 1997 roku Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej, zostało użyte pojęcie rodziny w zakresie jej ochrony przez państwo. Można więc wskazać, że rodziną jest grupa społeczna, w której członkostwo można nabyć przez urodzenie albo nawiązanie więzi rodzinnej na podstawie prawnej np. przysposobienie (Borysiak 2016). Trybunał Konstytucyjny wskazuje w orzeczeniu z dnia 28 maja 1997 roku sygn. akt K26/96, że jest to skomplikowana rzeczywistość społeczna będąca sumą stosunków łączących przede wszystkim rodziców i dzieci. W Ustawie z dnia 25 lutego 1964 roku Kodeks rodzinny i opiekuńczy (dalej k.r.o.) nie ma wskazanej wprost definicji rodziny, ale ustawodawca stosuje do niej odniesienia np. w zakresie obowiązków małżeńskich (artykuł 10

i 23), gdzie podkreśla, że wskazane w artykułach prawa mogą być realizowane, o ile stanowią o dobru rodziny lub dla jej dobra są wykorzystywane, a co istotne zgodnie z artykułem 25 w sprawach, w których małżonkowie nie mogą dojść do porozumienia co do skorzystania z zawartych tam praw, powinni zgłosić się do sądu w celu uzyskania rozstrzygnięcia sporu. Kilukrotnie w k.r.o. zostało zawarte sformułowanie „zaspokajania potrzeb rodziny”, należy więc wskazać, że są to dobra materialne oraz emocjonalne, indywidualne oraz zbiorowe. Do zakresu dóbr materialnych należy utrzymanie rodziny, w tym zakresie przejawia się to w utrzymaniu alimentacyjnym (artykuł 27 k.r.o.), separacja faktyczna nie jest zwolnieniem z obowiązku utrzymania rodziny (Ignaczewski 2017). Emocjonalne dobra rodziny to wychowanie dzieci, wzajemna pomoc i szacunek, dlatego należy pamiętać, że do grupy zwanej rodziną należą też bezdzietni małżonkowie (Gromek 2016). Dnia 17 grudnia 1998 roku została uchwalona Ustawa o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych, gdzie w artykułach 65-71 zawarty jest katalog członków rodziny uprawnionych do renty rodzinnej, do których należą: dzieci własne, dzieci drugiego małżonka oraz dzieci przysposobione, przyjęte na wychowanie i utrzymanie przed osiągnięciem pełnoletności wnuki, rodzeństwo i inne dzieci, z wyłączeniem dzieci przyjętych na wychowanie i utrzymanie w ramach rodziny zastępczej lub rodzinnego domu dziecka, małżonek, rodzice. Ustawa z dnia 28 listopada 2003 roku o świadczeniach rodzinnych w artykule 3 punkt 16 zawiera definicję rodziny i rodziny wielodzietnej. W zakresie rodziny ustawodawca zdecydował się wymienić enumeratywnie członków, którzy wchodzą w jej krąg, są to: małżonkowie, rodzice dzieci, opiekun faktyczny dziecka oraz pozostające na utrzymaniu dzieci w wieku do ukończenia 25. roku życia, a także dziecko, które ukończyło 25. rok życia legitymujące się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności, jeżeli w związku z tą niepełnosprawnością przysługuje świadczenie pielęgnacyjne lub specjalny zasiłek opiekuńczy albo zasiłek dla opiekuna. Do członków rodziny nie zalicza się dziecka pozostającego pod opieką opiekuna prawnego, dziecka pozostającego w związku małżeńskim, a także pełnoletniego dziecka posiadającego własne dziecko. W orzeczeniu WAS w Łodzi z dnia 12 czerwca 2007 roku sygn. akt II SA/Łd 319/07 sąd podkreśla, że należy uwzględnić status prawny, nie zaś stan faktyczny lub przesłankę wspólnego gospodarowania rodziną. Dodaje również, że rozdzielnosc majątkowa między małżonkami nie ma znaczenia dla sytuacji życiowej i materialnej dzieci pozostających na utrzymaniu i wychowaniu obojga rodziców. WSA w Gliwicach w wyroku z dnia 30 kwietnia 2008 roku sygn. akt IV SA/Gl 1067/07 wskazuje, że dopiero prawomocnie orzeczona separacja może mieć wpływ na zakres powyższych zmian. Fakt prowadzenia oddzielnego gospodarstwa domowego przez matkę dziecka i jej męża, czy toczący się między nimi w sądzie proces rozwodowy, nie ma znaczenia i nie daje podstaw, by dochodów uzyskiwanych przez męża nie zaliczać do dochodów rodziny zgodnie z wyrokiem WSA w Łodzi z dnia 12 listopada 2009 roku sygn. akt II SA/Łd 651/09. Również przesłanka jedynie wspólnego zamieszkiwania nie stanowi członków rodziny w myśl powyższej definicji, zgodnie z wyrokiem WSA w Gdańsku z dnia 28 maja 2009 roku sygn. akt II SA/Gd 161/09. Istotnym zagadnieniem jest, że wobec zdefiniowanego pojęcia rodziny jako statusu prawnego, bez znaczenia jest kwestia umów przedmałżeńskich, zatem czy pomiędzy małżonkami zostały zawarte umowy o rozdzielnosci ma-

jątkowej, czy też interczyzy. Takie umowy nie mają wpływu na ich status prawny, są bowiem małżeństwem, co wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 5 kwietnia 2011 roku sygn. akt I OSK 2099/10. Niebagatelnym okazało się również sformułowanie „odpowiednio” zawarte w przepisie, zgodnie z wyrokiem NSA z dnia 14 lutego 2012 roku sygn. akt I OSK 1709/11, który jednoznacznie wskazuje, że nie można wyprowadzić sztywnej reguły, która określałaby w konkretnej sytuacji życiowej, które osoby należy zaliczyć do rodziny. Ustawodawca zobowiązał organ do analizy tej kwestii w odniesieniu do każdej konkretnej sprawy właśnie poprzez użycie słowa „odpowiednio”, najwyraźniej uznając, że możliwe komplikacje stosunków rodzinnych nie są materią, którą można i należy regulować sztywno i kazuistycznie. Oznacza to dokonanie adekwatnego do stanu faktycznego istniejącego w sprawie wyboru odpowiednich osób z listy zawartej w powołanym przepisie, a nie obligatoryjne zaliczenie do rodziny wszystkich wymienionych w przepisie osób. Artykuł 3 punkt 16a ustawy o świadczeniach rodzinnych zawiera definicję rodziny wielodzietnej, którą jest rodzina wychowująca troje i więcej dzieci mających prawo do zasiłku rodzinnego. Na podstawie Ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej ustawodawca wskazuje, że rodziną są osoby spokrewnione i niespokrewnione pozostające w faktycznym związku, wspólnie zamieszkujące i gospodarujące. Na gruncie tego przepisu pojawiły się rozbieżności regulowane orzecznictwem sądów administracyjnych. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie w swoim orzeczeniu z dnia 30 czerwca 2005 roku sygn. akt II SA/Lu 494/05 wskazuje, że wspólne zamieszkiwanie nie daje jeszcze podstaw do uznania określonych osób za rodzinę w rozumieniu powyższej ustawy, dodatkowo podkreśla, że utrzymywanie kogoś nie jest równoznaczne z wspólnym gospodarowaniem, wspólne gospodarowanie oznacza wspólne prowadzenie gospodarstwa domowego, czyli wspólne pokrywanie kosztów mieszkania, energii elektrycznej, wody, żywności, środków czystości i innych niezbędnych kosztów utrzymania, a także wspólne decydowanie o wydatkach bieżących, remontach i inwestycjach oraz o zaspokajaniu potrzeb rodziny. W wyroku WSA w Gliwicach z dnia 7 czerwca 2006 roku sygn. akt IV SA/Gl 421/05 sąd wskazuje, że relacje formalne między osobami nie odgrywają żadnej roli, natomiast kluczowe znaczenie posiadają takie elementy, jak wspólne zamieszkiwanie i gospodarowanie, które są wyznacznikiem pozostawania w faktycznym związku. Również Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 29 sierpnia 2008 roku sygn. akt I OSK 1429/07 wypowiedział się w zakresie terminu rodziny, który obejmuje nie tylko relacje oparte wyłącznie na więzach pokrewieństwa, bardziej istotne jest tworzenie wspólnoty, w związku z tym za rodzinę uznaje się tu osoby spokrewnione i niespokrewnione, pozostające w faktycznym związku, wspólnie zamieszkujące i gospodarujące, w tym ujęciu rodziną jest także związek konkubencki. Ostatnim istotnym orzeczeniem pokazującym szczegółowe różnice definicyjne omawianego pojęcia jest wyrok WAS w Gliwicach z dnia 6 listopada 2009 roku sygn. akt IV SA/Gl 190/09, w którym pojęcie rodziny występujące na gruncie ustawy o pomocy społecznej jest znacznie szersze od zamieszczonego w Konstytucji, gdyż każda rodzina w rozumieniu konstytucji będzie rodziną w rozumieniu ustawy, a nie każda rodzina w rozumieniu ustawy, będzie rodziną w znaczeniu przyjętym w Konstytucji RP, gdzie wspólne zamieszkiwanie i gospodarowanie pozwala na uznanie, że takie osoby stanowią rodzinę w rozumieniu ustawy

o pomocy społecznej, ponieważ pozostają w faktycznym związku. W zakresie regulacji prawnych rodzina definiowana jest jako podstawowa komórka społeczeństwa i naturalne środowisko rozwoju dla dobra wszystkich jej członków, szczególnie dzieci, zgodnie z Ustawą z dnia 9 czerwca 2011 roku o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej. Ustawa z dnia 11 lutego 2016 roku o pomocy państwa w wychowaniu dzieci, która była efektem programu rządowego wsparcia dla rodzin, definiuje rodzinę w artykule 2 punkt 16 wyliczając jej członków, do których zaliczono: małżonków, rodziców dzieci, opiekuna faktycznego dziecka oraz zamieszkujące wspólnie z tymi osobami, pozostające na ich utrzymaniu dzieci w wieku do ukończenia 25 roku życia, a także dzieci, które ukończyły 25 rok życia, legitymujące się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności, jeżeli w związku z tą niepełnosprawnością przysługuje świadczenie pielęgnacyjne lub specjalny zasiłek opiekuńczy albo zasiłek dla opiekuna. Z grona członków rodziny wyłącza dziecko pozostające pod opieką opiekuna prawnego, dziecko pozostające w związku małżeńskim, a także pełnoletnie dziecko posiadające własne dziecko. Jeśli dziecko, zgodnie z orzeczeniem sądu, jest pod opieką naprzemienną obojga rodziców rozwiedzionych lub żyjących w separacji lub żyjących w rozłączeniu, dziecko zalicza się jednocześnie do członków rodzin obojwojga rodziców. Można zauważyć podobieństwo między wskazaną definicją, a tą zawartą w ustawie o świadczeniach rodzinnych. Zakres pojęcia rodzina występuje również w Ustawie z dnia 4 listopada 2016 roku o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem” i są to odpowiednio: małżonek, rodzice dziecka w fazie prenatalnej, rodzice dziecka, opiekun faktyczny dziecka, przez którego rozumie się osobę faktycznie opiekującą się dzieckiem. Jak można zauważyć po analizie powyższych definicji, w zależności od ustawy obejmują one większą lub mniejszą grupę osób, spokrewnionych lub niespokrewnionych ze sobą.

### Formy wspierania młodych rodzin przez państwo

Organizacja celów państwa w zakresie polityki prorodzinnej to „całokształt norm prawnych, działań i środków przeznaczonych przez państwo, w celu stworzenia odpowiednich warunków dla rodziny, jej powstania, rozwoju funkcjonowania i spełniania przez nią wszystkich ważnych ról społecznych” (Kurzynowski 1991:8). Państwo polskie stara się wspierać młode rodziny w realizacji ich potrzeb życiowych, poprzez tworzenie różnych programów pomocowych, które umożliwiają młodym ludziom realizację podstawowych celów życiowych, takich jak zakup mieszkania, założenie rodziny czy znalezienie pierwszej pracy. W zakresie polityki prorodzinnej formy wsparcia finansowego w zakresie zakładania rodziny są określone np. w Ustawie z dnia 28 listopada 2003 roku o świadczeniach rodzinnych, zgodnie z którą, po spełnieniu wskazanych warunków, można otrzymać następujące świadczenia: zasiłek rodzinny oraz dodatki do zasiłku rodzinnego, świadczenia opiekuńcze: zasiłek pielęgnacyjny, specjalny zasiłek opiekuńczy oraz świadczenie pielęgnacyjne, zapomoga wypłacana przez gminy, świadczenia wypłacane przez gminy, jednorazowa zapomoga z tytułu urodzenia się dziecka, świadczenie rodzicielskie. Kolejną regulacją jest Ustawa z dnia 11 lutego 2016 roku o pomocy państwa w wychowaniu dzieci, zgodnie z którą rodzicom spełniającym wskazane w niej warunki przysługuje comiesięczne świadczenie

wychowawcze w kwocie 500 zł. Do tej grupy należy dodać jeszcze Ustawę z dnia 4 listopada 2016 roku o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem”, na podstawie której zgodnie z artykułem 10 można przyznać jednorazowe świadczenie pieniężne w wysokości 4 000 zł, jeżeli dziecko urodziło się żywe oraz posiada zaświadczenie wydane przez lekarza, iż stwierdza się u niego ciężkie i nieodwracalne upośledzenie albo nieuleczalną chorobę zagrażającą życiu, które powstały w prenatalnym okresie rozwoju dziecka lub w czasie porodu. Następną regulacją, jaką można zaliczyć do finansowej polityki prorodzinnej jest ogólnopolska karta dużej rodziny, która jest systemem zniżek dla rodzin wielodzietnych, wydawana na podstawie Ustawy z dnia 5 grudnia 2014 roku o Karcie Dużej Rodziny. W zakresie pracy w 2016 roku ruszył program „Praca dla Młodych”, na podstawie którego osoby młode do 30 roku życia, bezrobotne i zarejestrowane w urzędzie pracy, mogą podjąć pracę u przedsiębiorców, którzy poprzez podpisanie odpowiedniej umowy z powiatowym urzędem pracy mogą otrzymać przez okres 12 miesięcy refundację części kosztów, jakie ponieśli w związku z zatrudnieniem nowego pracownika. Po zakończeniu programu pracodawca zobowiązany jest do utrzymania pracownika przez kolejne 12 miesięcy w pełnym wymiarze czasu pracy. Dodatkowo może wtedy korzystać ze szkoleń podnoszących kwalifikacje zatrudnionego, zgodnie z Ustawą z dnia 25 września 2015 roku o zmianie ustawy o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy. Również w ramach polityki zatrudniania i pracy został stworzony program „Zwiedzaj i pracuj”, dzięki któremu młodzi obywatele między 18 a 31 rokiem życia mogą do jednego wybranego z czterech państw: Australia, Japonia, Nowa Zelandia czy Tajwan wyjechać w celu zatrudnienia, a także zwiedzania na okres 12 miesięcy (<http://www.mpips.gov.pl/praca/program-zwiedzaj-i-pracuj/> 2017). Podstawowym miejscem do życia człowieka, gdzie czuje się on bezpiecznie i może realizować swoje potrzeby jest dom. Miejsce zamieszkania jest istotnym miejscem do rozwoju i założenia rodziny. Od 2014 roku na podstawie Ustawy z dnia 27 września 2013 roku o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (dalej MdM), państwo udziela wsparcia finansowego na zakup mieszkania oraz reguluje zasady zwrotu ze środków budżetu państwa części wydatków poniesionych na zakup materiałów budowlanych przez osoby fizyczne w związku z budową własnego mieszkania. Zgodnie z artykułem 2 punkt 1 MdM nabywcą mieszkania musi być osoba do 35 roku życia, mogą to być oboje małżonkowie, osoba samotnie wychowująca dziecko lub osoba niepozostająca w związku małżeńskim uzyskująca finansowe wsparcie na zasadach określonych w ustawie. Dofinansowanie wkładu własnego zostaje udzielone w przypadku zaciągnięcia kredytu w instytucji kredytującej na zakup mieszkania lub wkład budowlany do spółdzielni mieszkaniowej, wnoszony w celu uzyskania prawa własności mieszkania, na podstawie zawartej ze spółdzielnią mieszkaniową umowy o budowę lokalu zgodnie z artykułem 3 MdM.

### Przywileje programu „Mieszkanie dla młodych”

Jednym z istotnych przywilejów jest rodzaj nieruchomości, jaką można zakupić. Początkowo program obejmował nieruchomości tylko z rynku pierwotnego, aktualnie można dostać dofinansowanie

sowanie na nieruchomości z rynku wtórnego od osoby fizycznej lub prawnej, firmy, spółdzielni, licytacji komorniczej. Również dofinansowanie można otrzymać na budowę domu jednorodzinnego. Kolejnym przywilejem jest zaciągnięcie kredytu na co najmniej 15 lat w walucie polskiej, kredyt finansować powinien co najmniej 50% planowanej nieruchomości, zgodnie z artykułem 6 MdM. W tym zakresie istotnym szczegółem jest informacja zawarta w artykule 6 ustęp 3 MdM, w której ustawodawca pozwala na przystąpienie innych osób do zaciąganego kredytu w przypadku, kiedy nabywca po uzyskaniu finansowania do wkładu własnego nie będzie w dalszym stopniu posiadał zdolności kredytowej. Również kwoty wsparcia należy uznać za elementy zdecydowanie pozytywne programu. Zgodnie z artykułem 7 ustęp 1 MdM wysokość dopłat liczona jest według wartości odtworzeniowej metra kwadratowego powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, obowiązujących w dniu składania wniosku o dofinansowanie wkładu własnego. Wysokość tego wskaźnika raz na pół roku ogłasza wojewoda, odpowiednio dla każdego województwa i miasta wojewódzkiego. I tak odpowiednio przyznawane jest 10% obliczonej powyżej kwoty dla osób samotnych i małżeństw bezdzietnych. Na kwotę w wysokości 15% mogą liczyć osoby samotne, małżeństwa wychowujące jedno dziecko. 20% mogą otrzymać osoby samotne i małżeństwa wychowujące dwoje dzieci. Najwyższą kwotę dofinansowania w wysokości 30% mogą otrzymać osoby samotne i małżeństwa wychowujące troje lub więcej dzieci. Najwyższe kwoty dofinansowania mogą przekroczyć nawet 100 tysięcy złotych. Kolejnym przywilejem są limity dopłat zawarte w artykule 7 MdM, gdzie dofinansowanie wkładu własnego wynosi 10% kwoty określonej jako iloczyn średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, obowiązującego w dniu złożenia wniosku o dofinansowanie wkładu własnego w gminie, na terenie której położone jest mieszkanie. Limity w programie są maksymalną ceną 1 m<sup>2</sup> nieruchomości. Wskaźniki te podlegają nowelizacji co kwartał, a zależne są od położenia miejscowości nieruchomości. I tak np. na II kwartał roku 2016 maksymalna cena za 1 m<sup>2</sup> w województwie mazowieckim wynosiła 6 404,65 zł dla Warszawy, a dla pozostałych gmin w województwie, niesąsiadujących z Warszawą, 4 008,41 zł. Natomiast w Kielcach cena za m<sup>2</sup> wynosi 4 759, 50 zł (<https://mdmprogram.com/jakie-sa-limity-mdm/warszawa-mazowieckie/> 2017). Istotnym jest, że ceny są zróżnicowane i dostosowane do miejsca położenia nieruchomości, a nie są jednolite na terenie całego kraju. Kolejne, zaskakujące swoim pozytywnym wydźwiękiem, założenie wpisane w ustawę znajduje się w artykule 8 MdM, w którym ustawodawca decyduje się przyznać dodatkowe wsparcie finansowe w sytuacji, kiedy w okresie 5 lat od przeniesienia prawa własności mieszkania, nabywca zostanie rodzicem przez narodzenie lub przysposobienie trzeciego lub kolejnego dziecka. Taką formę dofinansowania beneficjent może otrzymać jednorazowo. Dodatkowe wsparcie nie może być jednak przyznane, jeśli zdarzenie opisane powyżej dotyczy tego samego dziecka, a udzielone wsparcie wchodzi w zakres wsparcia finansowego innej osobie. Taka sytuacja może wystąpić, kiedy rozwiedzeni małżonkowie zawierają kolejne małżeństwa, a z poprzedniego mają dzieci, w takim przypadku nie mogą one być „wykorzystane” do udzielenia wspomnianej kwoty jednemu i drugiemu rodzicowi jednocześnie.

## Ograniczenia programu „Mieszkanie dla młodych”

Oprócz niewątpliwych korzyści, jakie płyną z programu „Mieszkanie dla młodych” należy wskazać kilka ograniczeń, jakie można napotkać. Pierwsze ograniczenie to możliwość utraty otrzymanego dofinansowania. Zdarzyć się to może na skutek sprzedaży lub zrzeczenia się współwłasności nieruchomości w ciągu 5 lat od zakupu na podstawie artykułu 14 MdM. Również użycie mieszkania na wynajem, pod wynajem lub użyczenie nieruchomości przed upływem 5 lat od daty zakupu. Kolejną przesłanką utraty jest odstąpienie od zakupu mieszkania przez jedną ze stron, wtedy trzeba będzie zwrócić część finansowego wsparcia udzielonego nabywcy do Funduszu Dopłat, w kwocie odpowiadającej iloczynowi kwoty uzyskanego dofinansowania wkładu własnego oraz wskaźnika równego ilorazowi liczby pełnych miesięcy pozostających do zakończenia okresu 5 lat i liczby 60. Dodatkowo, nabycie prawa własności do innej nieruchomości, zmiana przeznaczenia prawnego nieruchomości, wcześniejsza spłata kredytu przed upływem 5 lat od zakupu mieszkania oraz wyłudzenie kredytu hipotecznego, również stanowią przesłanki do zwrotu otrzymanego dofinansowania. W przypadku zaistnienia chociażby jednej z powyżej wskazanych przesłanek, zobowiązanie kredytowe zostanie powiększone o kwotę odsetek ustawowych. Datą, od której zostaną one naliczone to data zaistnienia przesłanki. Drugie ograniczenie stanowi metraż nabywanej nieruchomości na podstawie artykułu 7 MdM. Wielkość powierzchni uzależniona jest od profilu beneficjenta. W przypadku osób i osób bezdzietnych, a także osób i związków z dwójką dzieci wynosi on 75 m<sup>2</sup> w przypadku mieszkania oraz 100 m<sup>2</sup> w przypadku domu jednorodzinnego. W przypadku związków i osób samotnych wychowujących co najmniej trójkę dzieci przysługuje metraż o 10 m<sup>2</sup> większy dla każdego rodzaju nieruchomości. Ograniczeniem może być również liczba banków jaka wzięła udział w programie. Zaliczyć można do nich PKO Bank Polski, Bank Pekao SA, Alior Bank, SGB Bank, Getin Noble Bank, Bank BGŻ, Bank Ochrony Środowiska, Bank Polskiej Spółdzielczości, Bank Millennium SA, EuroBank SA, Deutsche Bank Polska SA, Bank Zachodni WBK SA, Raiffeisen Bank Polska SA, Credit Agricole Bank Polska SA (<http://www.mieszkaniedm.pl/banki/> 2017). Z jednej strony można uznać to za ograniczenie, bo tylko 14 banków zdecydowało się na udział w programie, jednak z drugiej strony jest to również wybór z aż 14 banków, w których beneficjent może zaciągnąć kredyt. Rozwiązanie to może budzić wiele wątpliwości, ponieważ jest ryzykowne dla banku, jak i beneficjenta programu. W umowie kredytowej pomiędzy bankiem a kupującym znajduje się termin zgodnie z artykułem 11 MdM, w którym instytucja kredytująca jest obowiązana do przelewu środków na konto beneficjenta. Klient w umowie z deweloperem również zobowiązuje się do przelania środków finansowych za nieruchomość w konkretnie ustalonej dacie. Jeżeli nie dotrzyma terminu, nie wywiąże się z postanowień zawartej umowy, to może utracić wpłaconą dotychczas zaliczkę oraz szansę na mieszkanie. Dodatkowo często zdarza się, że na rynku nieruchomości pojawia się coraz więcej ofert sprzedaży mieszkań, które oznaczone są jako spełniające wymagania programu „Mieszkanie dla Młodych”, ale po dokładnym zapoznaniu się z ofertą okazuje się, że w cenę mieszkania nie jest wliczone miejsce parkingowe, komórka lokatorska, czy „taras” (który zwykle jest standardowych rozmiarów balkonem). O ile pierwsze dwa z wymienio-



nych elementów zwykle nie jest wliczonych w cenę mieszkania, to konieczność dopłacenia za balkon, z którego nie da się zrezygnować, wydaje się w pełni nieuczciwym zabiegiem. Dodać należy, że ceny za „taras” oscylują pomiędzy 10 000 zł a 20 000 zł, co pomimo dużo wyższych kosztów zakupu całego mieszkania wydaje się kwotą trudną do wygospodarowania. Ponadto w przypadku nowych mieszkań, spełniających wymogi programu Mdm, komórki lokatorskie oraz miejsca parkingowe są często dwukrotnie droższe, niż w przypadku standardowych mieszkań. Deweloperzy wiedzą, że perspektywa skorzystania z dofinansowania powoduje u ich klientów skłonność do kompromisu i poniesienia dodatkowych kosztów, w ramach odrębnych umów. Okazać może się jednak, że do realnej ceny kompletnego mieszkania młoda rodzina dopłacić musi nawet 50 000 zł, których nie może sfinansować kredytem hipotecznym, co prowadzi do dodatkowego zadłużania się, często ponad możliwości finansowe i godzi w założenia programu – zagwarantowania młodym rodzinom mieszkań w preferencyjnych cenach z realnym z ich perspektywy zadłużeniem (<http://mieszkaniedlamlodych.com/obejsc-limity-w-programie-mdm-mieszkanie-dla-mlodych/> 2017).

### Podsumowanie

W podstawie prawnej programu „Mieszkanie dla Młodych” można znaleźć wiele ograniczeń, ale również wiele korzyści wynikających z pomocy państwa w dofinansowaniu wkładu mieszkaniowego. Można oczywiście zadać pytanie co w przypadku, kiedy nabywca będzie musiał opuścić kraj lub miasto z racji awansu, to z klauzuli zakazu wynajmu wynika, że przed upływem 5 lat od daty zakupu mieszkania nie będzie mógł go wynająć, a więc będzie stało puste. Wydaje się to być z punktu finansowego mało praktyczne rozwiązanie, gdyż nawet za nieużytkowane mieszkanie należy spłacać kredyt, który został zaciągnięty co najmniej na 15 lat. W takim przypadku młody człowiek nie tylko spłaca nieużytkowane mieszkanie, ale również musi się utrzymać w innym miejscu, czego ustawodawca wydaje się nie wziąć pod uwagę. W związku jednak z chęcią młodych osób do samodzielnego życia, program wydaje się być atrakcyjnym, gdyż udziela finansowego wsparcia do wkładu własnego, którego najczęściej młodzi, dopiero co rozpoczynający pracę ludzie, zbyt wiele nie mają. Jednakże przedstawione w artykule przywileje rządowego programu „Mieszkanie dla młodych”, dzięki któremu państwo pomaga w dofinansowaniu wkładu własnego młodym obywatelom, pomimo kilku ograniczeń, jest znacznym ułatwieniem dla młodych ludzi i rodzin w zakresie nabycia pierwszego mieszkania, tym samym zwiększa szanse na założenie rodziny i rozwój.

*Źródłem finansowania badań i artykułu były środki własne autorki.*

### Bibliografia

1. Borysiak W., (2016) [w:] Safjan M., Bosek L., (red.), *Konstytucja RP. Tom I. Komentarz do artykułu 1-86*, Warszawa: C.H. Beck.
2. Giddens A., (2004) *Socjologia*, Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
3. Gromek K., (2016) *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, Warszawa: C.H. Beck.
4. <http://www.mpips.gov.pl/praca/program-zwiedzaj-i-pracuj/> [12.07.2017].
5. <https://mdmprogram.com/jakie-sa-limity-mdm/warszawa-mazowieckie/> [12.07.2017].
6. <http://www.mieszkaniedm.pl/banki/> [12.07.2017].
7. <http://mieszkaniedlamlodych.com/obejsc-limity-w-programie-mdm-mieszkanie-dla-mlodych/> [12.07.2017].
8. Ignaczewski J., (2017) *Kodeksowe zagadnienia szczegółowe niezwiązane z reżimem majątkowym* [w:] Ignaczewski J., (red.), *Małżeńskie prawo majątkowe*, Warszawa: C.H. Beck.
9. Jakubiec S., (2011) *Mediacje, jako metoda pracy z rodziną*, Kraków: WSFP Ignatianum.
10. Kurzynowski A., (1991) *Rodzina w polityce społecznej państwa* [w:] Kurzynowski A., (red.), *Problemy rodziny w polityce społecznej*, Warszawa: Ośrodek Badań Społecznych.
11. Orzeczenie TK z 28 maja 1997 roku sygn. akt K 26/96, OTK 1997, nr 2, poz. 19.
12. Tyszka Z., (1995) *Rodzina w świecie współczesnym – jej znaczenie dla jednostki i społeczeństwa* [w:] Pilch T., Leparczyk I., (red.), *Pedagogika Społeczna*, Warszawa: Żak.
13. Ustawa z dnia 25 lutego 1964 roku Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2017 r. poz. 682).
14. Ustawa z dnia 2 kwietnia 1997 roku Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. nr 78, poz. 483).
15. Ustawa z dnia 17 grudnia 1998 roku o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U. z 2016 r. poz. 887).
16. Ustawa z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej (Dz.U. z 2016 r. poz. 930).
17. Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 roku o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2017 r. poz. 697).
18. Ustawa z dnia 27 września 2013 roku o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz.U. z 2017 r. poz. 1184).
19. Ustawa z dnia 5 grudnia 2014 roku o karcie dużej rodziny (Dz.U. z 2016 r. poz. 785).
20. Ustawa z dnia 25 września 2015 roku o zmianie ustawy o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy (Dz.U. z 2015 r. poz. 1814).
21. Ustawa z dnia 11 lutego 2016 roku o pomocy państwa w wychowaniu dzieci (Dz.U. z 2016 r. poz. 195).
22. Ustawa z dnia 4 listopada 2016 roku o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „za życiem” (Dz.U. z 2016 r. poz. 1860).
23. Wyrok NAS z dnia 29 sierpnia 2008 roku sygn. akt I OSK 1429/07, Legalis nr 126891.
24. Wyrok NSA z dnia 5 kwietnia 2011 roku sygn. akt I OSK 2099/10, Legalis nr 352534.
25. Wyrok NSA z dnia 14 lutego 2012 roku sygn. akt I OSK 1709/11, Legalis nr 473901.
26. Wyrok WSA w Lublinie z dnia 30 czerwca 2005 roku sygn. akt II SA/Lu 494/05, Legalis nr 308468.
27. Wyrok WSA w Gliwicach z dnia 7 czerwca 2006 roku sygn. akt IV SA/Gl 421/05, Legalis nr 318271.
28. Wyrok WAS w Łodzi z dnia 12 czerwca 2007 roku sygn. akt II SA/Łd 319/07, Legalis nr 120160.
29. Wyrok WSA z dnia 30 kwietnia 2008 roku sygn. akt IV SA/Gl 1067/07, Legalis nr 164829.
30. Wyrok WSA w Gdańsku z dnia 28 maja 2009 roku sygn. akt II SA/Gd 161/09, Legalis nr 213694.
31. Wyrok WAS w Gliwicach z dnia 6 listopada 2009 roku sygn. akt IV SA/Gl 190/09, Legalis nr 312109.
32. Wyrok WSA w Łodzi z dnia 12 listopada 2009 roku sygn. akt II SA/Łd 651/09, Legalis nr 207566.