**Dopłaty kredytowe, a wynajem mieszkania: będzie problem?**

**Wiele rodzin w dalszym ciągu otrzymuje dopłaty kredytowe. Wyjaśniamy, jak taka sytuacja wpływa na wynajem mieszkania innej osobie.**

**Do tej pory Polacy mogli skorzystać z trzech programów dopłat kredytowych: Rodzina na Swoim, Mieszkanie dla Młodych oraz Bezpieczny Kredyt 2%. Na horyzoncie pojawia się program Kredyt na Start, choć jego przyszłość w dalszym ciągu jest niepewna. Wiele osób, które otrzymywały lub nadal otrzymują dopłaty kredytowe może mieć wątpliwości dotyczące wynajmu mieszkania. Ustawodawca wprowadził bowiem pewne ograniczenia w tym zakresie. Chodziło o to, żeby mieszkania z dopłatami nie były kupowane pod wynajem. Czy mimo tego dopłaty kredytowe jednak nie uniemożliwiają czasowego wynajęcia mieszkania? Postanowiliśmy odpowiedzieć na to pytanie.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Każdy z dotychczasowych programów dopłat kredytowych (Rodzina na Swoim, Mieszkanie dla Młodych oraz Bezpieczny Kredyt 2%) wprowadził ograniczenia dotyczące wynajmu dofinansowywanego mieszkania lub domu.***

l ***W przypadku programu Rodzina na Swoim, wspomniane ograniczenia nie mają znaczenia, ponieważ obowiązywały one tylko przez okres pobierania dopłat. Tymczasem wszyscy beneficjenci programu RnS płacą już raty na standardowym poziomie.***

l ***Wciąż aktualne są natomiast ograniczenia związane z wynajmem, które dotyczą beneficjentów programu Mieszkanie dla Młodych oraz Bezpieczny Kredyt 2%. Projektowany program Kredyt na Start też przewiduje restrykcje dla osób pobierających dopłaty kredytowe i wynajmujących lokum.***

***Poniżej prezentujemy więcej informacji o tym, jak pobierane dopłaty kredytowe wpływają na możliwość wynajęcia lokalu lub domu.***

**Rodzina na Swoim: dopłaty kredytowe i ograniczenia się skończyły**

Jeżeli chodzi o najstarszy wymieniony program dopłat kredytowych, czyli „Rodzinę na Swoim”, to warto przypomnieć, że zasady jego funkcjonowania określa *ustawa z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania* (Dz.U. 2006 nr 183 poz. 1354). „*Ten akt prawny wskazuje, że w okresie ośmioletniego wsparcia, dopłaty kredytowe zostają wstrzymane, jeśli kredytobiorca przeznaczył lokum na cele inne niż zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych*” - podaje Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Warto jednak zwrócić uwagę, że w przypadku wszystkich beneficjentów programu Rodzina na Swoim skończył się już ośmioletni okres dopłat. „*Chodzi również o ostatnie wnioski składane pod koniec 2012 roku, na podstawie których w I kw. 2013 r. udzielono jeszcze ponad 10 000 dotowanych kredytów. Tak więc byli beneficjenci programu RnS mogą swobodnie rozporządzać mieszkaniem bez obawy, że dopłaty kredytowe będą musiały zostać zwrócone*” - dodaje Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Restrykcje z MdM-u bardzo mocno straciły już na znaczeniu**

Mieszkanie dla Młodych to nowsza inicjatywa mieszkaniowa, która była aktywna w latach 2014 - 2018. Ostatni nabór wniosków do MdM-u (skutkujący całkowitym wyczerpaniem środków na dopłaty kredytowe) zakończył się w styczniu 2018 r. Zasady funkcjonowania tego programu uregulowała *ustawa z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi* (Dz.U. 2013 poz. 1304). „*Wspomniany akt prawny wskazuje, że wynajęcie dotowanego mieszkania/domu lub jego części albo użyczenie tego lokum innej osobie w ciągu 5 lat od ustanowienia lub przeniesienia własności domu/mieszkania skutkuje koniecznością proporcjonalnego zwrotu dopłaty do wkładu własnego*” - dodaje Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Zwrot jest naliczany proporcjonalnie do liczby miesięcy pozostających do końca pięcioletniego okresu. „*Opisywana restrykcja może jeszcze ewentualnie dotyczyć niewielu osób, które pod sam koniec programu MdM kupiły od dewelopera lokum znajdujące się we wczesnej fazie budow*y. Pozostali beneficjenci programu Mieszkanie dla Młodych mogą już swobodnie dysponować kredytowanym mieszkaniem - nie tylko w kontekście jego wynajmowania” - informuje Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**W „Bezpiecznym Kredycie 2%” ograniczenia trwają aż 10 lat**

Jeśli chodzi o ostatni zakończony program mieszkaniowy, czyli Bezpieczny Kredyt 2%, to ograniczenia i sankcje dotyczące najmu trwają w nim przez 10 lat. To cały okres, w którym planowo pobierane są dopłaty kredytowe. Dokładne informacje na temat sankcji dla wynajmujących zawiera *ustawa z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2%* (Dz.U. 2021 poz. 2133). „*Ten akt prawny wskazuje, że dopłaty kredytowe zostaną utracone (bez konieczności zwrotu wcześniejszego dofinansowania) jeśli doszło do wynajęcia (również częściowego) lub użyczenia dotowanego lokum innej osobie*” - podkreśla Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Podobnie jak w przypadku programów Mieszkanie dla Młodych oraz Rodzina na Swoim, kredytobiorca powinien sam poinformować bank o zajściu sytuacji wykluczającej dalsze stosowanie dopłat. Rodzi się pytanie, ilu beneficjentów dopłat kredytowych może zdecydować się na takie posunięcie. Tym bardziej, że przewidziane sankcje za brak spełnienia obowiązku informacyjnego nie są surowe. Pytanie wydaje się zasadne, ponieważ bardzo podobne zasady karania kredytobiorców za najem rząd planuje w ramach zapowiadanego programu Kredyt na Start. „*Różnica pierwotnie miała polegać na tym, że osoba zgłaszająca najem zgodnie z przepisami, trzy miesiące po zakończeniu wynajęcia lokum, będzie mogła odzyskać dopłaty kredytowe. W lipcowej wersji projektu ustawy wprowadzającego Kredyt na Start rząd zrezygnował jednak z takiego rozwiązania*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu** [**NieruchomosciSzybko.pl.**](https://nieruchomosciszybko.pl/)