



**MIESZKANIEDM.PL**

---

**Przewodnik**  
**po**  
**programie „Mieszkanie dla Młodych”**



## Spis treści

1. Wstęp
2. Jakie są warunki programu Mieszkanie dla młodych?
3. Korzyści, jakie oferuje MdM
4. Dofinansowania
5. Projekt MdM krok po kroku
6. Czym się różni program MdM od Rodzina na swoim?
7. Słowniczek

## Wstęp

Pójść „na swoje”, to usilne pragnienie niemal wszystkich młodych ludzi dążących ku niezależności, lecz zakup własnościowego mieszkania jest wyzwaniem zazwyczaj przekraczającym możliwości finansowe. Na przeciw rozwiązaniu tych problemów wychodzi nowy program rządowy *Mieszkanie dla Młodych*, który trwa od początku stycznia 2014 roku. Pomoc polega na rządowym **dofinansowaniu wkładu własnego**, jaki młodzi ludzie muszą zainwestować w swoje pierwsze własnościowe „M”. Program *Mieszkanie dla Młodych* obowiązuje od 1 stycznia 2014 roku, od kiedy to można składać wnioski o finansowe wsparcie, aż do 30 września 2018 roku.

Program jest skierowany do rodzin, osób wychowujących dzieci swoje lub przysposobione oraz do singli, a jego zasadniczym celem jest stanowanie wsparcia w zakupie pierwszego własnego mieszkania. Według podstawowych założeń programu MdM, beneficjenci mogą także ubiegać się o zwrot podatku VAT z wydatków poniesionych na zakup materiałów budowlanych wykorzystanych przy budowie swojego pierwszego domu. Dofinansowania przysługują w przypadku zakupu pierwszego mieszkania lub domu na rynku pierwotnym, lub też na pomocy w jego budowie. Program ten zastępuje uprzedni znany powszechnie pod nazwą **Rodzina na Swoim**, który funkcjonował od 2007 roku. Program, mimo że pewne założenia pokrywa ze swoim poprzednikiem, to jednakże wprowadza także inne,



**MIESZKANIEDM.PL**

---

nowe możliwości. Ustawa o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi definiuje grupę docelową beneficjentów i to, jakie warunki muszą oni spełnić, by skorzystać z pomocy państwa w postaci dopłaty przy nabyciu własnego kąta. Założenia programu określają także, jakie są maksymalne ceny i metraże nieruchomości, które podlegają dofinansowaniu.

Aby ułatwić orientację w temacie programu *Mieszkanie dla Młodych* oddajemy do Waszej dyspozycji niniejszy przewodnik, który w prosty i przejrzysty sposób wskaże wszystkie niezbędne informacje. Przewodnik powstał na podstawie najbardziej kompetentnych źródeł, jakimi są dokumenty rządowe oraz Ustawa z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi.

Aby mieć kompleksową wiedzę na temat nowego projektu rządowego zachęcamy do korzystania z serwisu [www.mieszkaniedm.pl](http://www.mieszkaniedm.pl) poświęconego założeniom programu *Mieszkanie dla Młodych*. Dodatkowo oprócz aktualnych i rzetelnie sprawdzonych informacji dotyczących programu, publikowane są na nim przydatne artykuły o rynku nieruchomości. Przygotowana została także wyszukiwarka nieruchomości oraz wiarygodny kalkulator dopłat. Wszystko to tworzy kompleksową całość, która pomoże Ci ubiegać się o dofinansowanie z programu *Mieszkanie dla Młodych*.



## Z pomocą poradnika dowiesz się:

1. Jakie są możliwości programu Mieszkanie dla Młodych.
2. Jakie są warunki skorzystania z programu.
3. Co należy zrobić, by wziąć w nim udział i jakie dokumenty trzeba przedłożyć.
4. Czym jest kalkulator dopłat i jak z niego korzystać.
5. Gdzie szukać wiarygodnych informacji o projekcie Mieszkanie dla Młodych.

## Jakie są warunki programu *Mieszkanie dla młodych*?

Program zakłada **dofinansowanie do wkładu własnego**, w związku z nabyciem nowo wybudowanego budynku mieszkalnego lub zakupu mieszkania. Według założeń programu, ze wsparcia rządowego będą mogli skorzystać osoby, które nie ukończyły 35 roku życia. Aczkolwiek w przypadku małżeństw wystarczy, że jedno z partnerów mieści się w wyznaczonym limicie wiekowym, co jest dużym udogodnieniem. Natomiast dla osób ubiegających się o zwrot części wydatków poniesionych na zakup materiałów budowlanych potrzebnych w budowie pierwszego domu, wprowadzono kryterium wiekowe do 36 roku życia. Potencjalni uczestnicy programu mogą skorzystać z kredytu na zakup własnego mieszkania na preferencyjnych warunkach, lub zwrotu części wydatków na budowę pierwszego domu od dnia 1 stycznia 2014 roku. Wniosek złożyć należy do jednego z banków,



**MIESZKANIEDM.PL**

---

który współpracuje z Bankiem Gospodarstwa Krajowego w zakresie programu *Mieszkanie dla Młodych*. Bez względu na to, czy wnioskodawca ubiega się o dofinansowanie na zakup domu czy mieszkania, pomocą finansową objęte zostanie 50 metrów kwadratowych powierzchni użytkowej. Po uruchomieniu kredytu bank pomniejszy kwotę kapitału o sumę dofinansowania i zwróci się do Banku Gospodarstwa Krajowego o zwrot środków.

Przed przystąpieniem do programu warto rozeznaczyć się w kwestii oferowanych przez banki kredytów hipotecznych, gdyż nie każdy bank bierze udział w programie *Mieszkanie dla Młodych*. Warto zapoznać się z bieżącą listą banków biorących udział w programie MdM na stronie [www.mieszkaniedm.pl](http://www.mieszkaniedm.pl).

## **Korzyści, jakie oferuje MdM**

Wzięcie kredytu hipotecznego to spore zobowiązanie na długie lata. Lecz posiadanie własnego mieszkania lub domu nie musi być zawsze związane z wydatkami przekraczającymi możliwości, jeżeli zdecydujemy się na rządowy program *Mieszkanie dla Młodych*. Program w podstawowym założeniu ma pomóc w spłacie kredytu młodym małżeństwom, osobom samotnie wychowującym dzieci, a także singlom. MdM poprzez dofinansowanie części wkładu własnego (10 lub 15%) poprawia zdolność kredytową osób zainteresowanych programem. Jeśli uczestnik programu MdM, pomimo dofinansowania wkładu własnego, będzie miał problem z



**MIESZKANIEDM.PL**

---

uzyskaniem zdolności kredytowej, to wówczas do umowy kredytu mogą przystąpić zstępni, wstępni, rodzeństwo, małżonkowie rodzeństwa, ojczym, macocha lub jego teściowie.

## **KORZYŚCI**

1. Program obejmuje zakup mieszkania o powierzchni nie większej niż 75 metrów kwadratowych. W przypadku osób wychowujących trójkę lub więcej dzieci maksymalny metraż może wynieść 85 metrów kwadratowych.
2. Program obejmuje również zakup domu o powierzchni nie większej niż 100 metrów kwadratowych. W przypadku osób wychowujących trójkę lub więcej dzieci maksymalny metraż może wynieść 110 metrów kwadratowych.
3. W przypadku budowy domu można ubiegać się o **zwrot części wydatków**, które zostały poniesione na zakup materiałów potrzebnych podczas budowy. Ze zwrotu podatku VAT przy zakupie materiałów budowlanych mogą skorzystać osoby, które prowadząc budowę systemem gospodarczym zaspokajają potrzeby mieszkaniowe w formie prawa własności mieszkania.
4. Ustawa umożliwia, w przypadku osób niedysponujących zdolnością kredytową przystąpienie do kredytu w charakterze dodatkowego kredytobiorcy członków najbliższej rodziny.
5. MdM poprzez dofinansowanie części wkładu własnego **poprawia zdolność kredytową** osób zainteresowanych programem.



**MIESZKANIEDM.PL**

---

## Dofinansowania

Program *Mieszkanie dla Młodych* zakłada jednorazowe dofinansowanie, które ma pełnić rolę uzupełnienia wkładu własnego, co znacznie ułatwia proces zakupu lub budowy nowego mieszkania, czy też domu. Ustawodawca, mimo że nie przewiduje ograniczeń związanych z limitem wysokości zarobków osób ubiegających się o dofinansowanie, to jednak zastrzega, że uczestnicy programu muszą posiadać zdolność kredytową. Wsparcie skierowane jest do osób, które nie posiadają własnego mieszkania. Dla osób chcących uczestniczyć w programie MdM, najistotniejsze jednak będą informacje związane z wysokością dofinansowań, na które mogą liczyć.

Podstawową wartość dofinansowania stanowi **10 procent od wartości według wskaźników przeliczeniowych mieszkania lub domu**, aczkolwiek wielkość lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć 75 metrów kwadratowych (domów 100 metrów kwadratowych), a **samo wsparcie obejmuje 50 metrów kwadratowych powierzchni**. Program *Mieszkanie dla Młodych* przewiduje także dodatkowe udogodnienia i wsparcie w szczególnych przypadkach. Jeżeli osoba lub rodzina ubiegająca się o uczestnictwo w programie **posiada przynajmniej jedno dziecko, dofinansowanie wzrasta do 15%**. Z kolei, jeżeli w przeciągu pięciu lat od momentu wejścia w życie programu beneficjentom urodzi się trzecie lub kolejne





**MIESZKANIEDM.PL**

---

dziecko, mogą oni liczyć na rządowe wsparcie o **kolejnych 5 procent wartości nieruchomości**. Wsparcie będzie przyznawane na wniosek beneficjenta złożony w ciągu 6 miesięcy od urodzenia lub przysposobienia dziecka i będzie przeznaczone na spłatę części zadłużenia z tytułu zaciągniętego uprzednio przez wnioskodawcę kredytu hipotecznego na zakup mieszkania.

Dopłata liczona jest w odniesieniu do wskaźnika określonego dla danej lokalizacji. Oznacza to, że zostały przydzielone poszczególne limity cenowe określone na każdy kolejny okres obowiązywania programu. Różne wysokości limitów określone są dla: miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa, gmin sąsiadujących oraz pozostałych gmin w województwie. Informacje o przydziale limitu na dane lokalizacje możesz sprawdzić na stronie [www.mieszkaniędm.pl](http://www.mieszkaniędm.pl).

## **PODSUMOWANIE DOPŁAT**

- 10% dopłaty dla osób samotnych i małżeństw bezdzietnych,
- 15 % dla rodzin, które posiadają co najmniej jedno dziecko,
- Dodatkowe 5% dla małżeństw, którym w ciągu 5 lat od daty zakupu mieszkania urodzi się bądź zostanie przysposobione trzecie lub kolejne dziecko.



**MIESZKANIEDM.PL**

---

## MdM krok po kroku

Przedstawiliśmy Ci najważniejsze informacje niezbędne do zapoznania się z programem *Mieszkanie dla Młodych*. Jednak, w jaki sposób możesz się przekonać, czy uczestnictwo w tym programie może spełnić właśnie Twoje marzenia o własnym kącie? Portal [Mieszkaniedm.pl](https://mieszkaniedm.pl), umożliwia osobom zainteresowanym projektem *Mieszkanie dla Młodych* wiarygodne sprawdzenie tego, na jaką dopłatę można liczyć, wskazując przy tym precyzyjnie, jakie kroki należy przedsięwziąć, aby zrealizować swoje marzenie. Portal kompleksowo wspiera **realizację uczestnictwa w programie**. Począwszy od możliwości obliczenia za pomocą kalkulatora dopłat, na jakie dofinansowanie możesz liczyć, jaka będzie wysokość miesięcznych rat, poprzez prezentację całej gamy dopasowanych ofert kredytowych, po szybki dostęp do ofert mieszkań w programie w całej Polsce.

Kalkulator pozwala sprawdzić, jaka wysokość dopłat może Ci przysługiwać w ramach projektu. Wystarczy podać informacje takie jak: miejsce zamieszkania, wiek, liczba dzieci, jaka jest powierzchnia i cena mieszkania, a także ile wynosi kwota i okres kredytowania, a kalkulator przeliczy wszystkie podane informacje i pokaże symulację spłat ratalnych.

**Co w sytuacji, gdy nabywca mieszkania opatrzonego dofinansowaniem postanowi je sprzedać?** Jeżeli taka sytuacja nastąpi w ciągu pierwszych pięciu lat



od zakupu, wówczas kwota wysokości udzielonego przez rząd dofinansowania będzie podlegała zwrotowi. Oczywiście kwota ta będzie zależna od tego, w jakim czasie od momentu otrzymania wsparcia mieszkanie zostało sprzedane. Dotyczy to jednak wyłącznie podstawowej wysokości wsparcia, czyli wynoszącej 10 procent. Jeżeli jednak osoba sprzedająca mieszkanie, na którego zakup otrzymała wsparcie finansowe środki pozyskane za jego sprzedaż zainwestuje w inną nieruchomość, wtedy kwota dofinansowania nie będzie podlegała zwrotowi. Nabywca zobowiązany jest odstąpić od umowy, jeżeli w okresie 5 lat od dnia ustanowienia lub przeniesienia własności mieszkania:

- dokona zbycia prawa własności lub współwłasności lokalu;
- wynajmie lub użyczy mieszkanie lub jego część innej osobie;
- uzyska prawo własności lub współwłasności innego lokalu mieszkalnego lub budynku, lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w całości lub części, którego przedmiotem jest inny lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny (poza spadkiem).

Wtedy kwotę dofinansowania wkładu własnego należy zwrócić. Zwrotowi podlega część otrzymanej dopłaty, proporcjonalna do liczby miesięcy pozostających do końca pięcioletniego okresu zobowiązania. Uczestnik programu do dnia zawarcia umowy ustanowienia/przeniesienia własności nabywanego mieszkania lub domu nie może być właścicielem innego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, właścicielem lub współwłaścicielem budynku, jeżeli jego udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden lokal mieszkalny.



**MIESZKANIEDM.PL**

---

Analogiczne ograniczenie dotyczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny. Z programu nie będą jednak wyłączone osoby, które posiadają lub posiadały część ułamkową prawa własności mieszkania.

**Limit ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nabywanego mieszkania lub domu obejmowanego finansowym wsparciem wyznacza średnia arytmetyczna dwóch ostatnio ogłoszonych wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłoszanego przez poszczególnych wojewodów, obowiązującego dla danej gminy, pomnożona przez współczynnik 1,1. Wskaźnik przeliczeniowy ustalany będzie odrębnie dla trzech rodzajów lokalizacji, jako:**

- ▲ średnia arytmetyczna 2 ostatnich wartości wskaźnika ogłoszanego dla miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa - w przypadku tych miast,
- ▲ średnia arytmetyczna 2 ostatnich wartości wskaźnika ogłoszanego dla pozostałych gmin w województwie - w przypadku tych gmin,
- ▲ średnia arytmetyczna 2 ostatnich wartości wskaźnika ogłoszanego dla miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa i 2 ostatnich wartości wskaźnika ogłoszanego dla pozostałych gmin w województwie, nie więcej jednak niż 120% wartości określonej dla pozostałych gmin w województwie - w przypadku gmin sąsiadujących z miastem będącym siedzibą wojewody lub sejmiku województwa.



## Czym się różni program MdM od Rodzina na swoim?

Wiele osób zapewne słyszało o dotychczasowym programie rządowym *Rodzina na swoim* i pewnie zastanawiasz się, czym różni się jego nowy następca, i co nowego oferuje. Poniższa tabela przejrzyście prezentuje kompleksowe porównanie programu *Rodzina na swoim* z nowym programem *Mieszkanie dla młodych*.

	<b>Rodzina na swoim</b>	<b>Mieszkanie dla młodych</b>
<b>Uczestnicy</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>♣ małżeństwa</li><li>♣ osoby samotnie wychowujące dzieci</li><li>♣ single</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>♣ małżeństwa</li><li>♣ osoby samotnie wychowujące dzieci</li><li>♣ single</li></ul>
<b>Wsparcie rządowe</b>	Dopłata do odsetek od kredytu mieszkaniowego	Dofinansowanie wkładu własnego podczas zaciągania kredytu mieszkaniowego
<b>Wiek wnioskodawców</b>	Do 35 lat, w przypadku małżeństw liczy się wiek młodszego małżonka.	Do 35 lat, lecz w przypadku małżeństw liczy się wiek młodszego małżonka



	W przypadku osób samotnie wychowujących dzieci - brak ograniczeń.	
<b>Wysokość wsparcia</b>	Do 50% odsetek naliczonych według stopy referencyjnej.	<ul style="list-style-type: none"><li>♣ 10% wartości nieruchomości w przypadku osób bezdzietnych.</li><li>♣ 15% wartości odtworzeniowej mieszkania w przypadku beneficjentów posiadających dzieci.</li></ul>
<b>Dodatkowe dofinansowanie</b>	Brak	5% wartości nieruchomości na spłatę części kredytu w przypadku urodzenia trzeciego (lub kolejnego) dziecka w okresie 5 lat od nabycia mieszkania
<b>Możliwość posiadania</b>	♣ w przypadku rodzin - konieczność zbycia	Brak możliwości - wsparcie wyłącznie na zakup



<b>innego mieszkania własnościowego</b>	⚡ w przypadku singli - brak możliwości	pierwszego mieszkania
<b>Przedmiot wsparcia</b>	⚡ budowa lub zakup mieszkania, domu jednorodzinnego, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym	⚡ zakup lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego wyłącznie na rynku pierwotnym
<b>Powierzchnia maksymalna mieszkania</b>	⚡ w przypadku domów jednorodzinnych - do 140 m <sup>2</sup> (dopłata do 70 m <sup>2</sup> ) ⚡ w przypadku mieszkań dla rodzin i osób samotnie wychowujących dzieci - do 75 m <sup>2</sup> (dopłata do 50 m <sup>2</sup> ) ⚡ w przypadku mieszkań dla singli - do 50 m <sup>2</sup>	⚡ w przypadku lokali mieszkalnych - do 75 m <sup>2</sup> (lub 85 m <sup>2</sup> , gdy nabywca wychowuje co najmniej troje dzieci) ⚡ w przypadku domów jednorodzinnych - do 100 m <sup>2</sup> (lub 110 m <sup>2</sup> , gdy nabywca wychowuje co najmniej troje dzieci)



	(dopłata do 30 m <sup>2</sup> )	
<b>Cena mieszkania</b>	<p>Iloczyn średniej arytmetycznej dwóch ostatnich wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych oraz współczynnika:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▲ 1,0 dla rynku pierwotnego;</li><li>▲ 0,8 dla rynku wtórnego</li></ul>	<p>Iloczyn współczynnika 1,1 i średniej arytmetycznej dwóch ostatnich wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszanego dla:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▲ miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa - w przypadku tych miast,</li><li>▲ pozostałych gmin w województwie - w przypadku tych gmin,</li><li>▲ miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa oraz pozostałych gmin</li></ul>





**MIESZKANIEDM.PL**

		<p>w województwie, nie więcej jednak niż 120% wartości określonej dla pozostałych gmin w województwie - w przypadku gmin sąsiadujących z miastem będącym siedzibą wojewody lub sejmiku województwa</p>
<b>Cechy kredytu</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>♣ udzielony beneficjentowi wsparcia,</li><li>♣ w walucie polskiej,</li><li>♣ zmiana wysokości raty niezależna od zmiany kursów walut</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>♣ udzielony beneficjentowi wsparcia,</li><li>♣ w walucie polskiej,</li><li>♣ wyłącznie na zakup mieszkania (lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego),</li><li>♣ na okres co najmniej 15 lat,</li></ul>



		<ul style="list-style-type: none"><li>⤴ w kwocie co najmniej 50% ceny zakupu mieszkania,</li><li>⤴ zmiana wysokości raty niezależna od zmiany kursów walut</li></ul>
<b>Dodatkowi kredytobiorcy</b>	zstępni, wstępni, rodzeństwo, małżonkowie rodzeństwa, ojczym, macocha lub teściowie beneficjenta wsparcia	zstępni, wstępni, rodzeństwo, małżonkowie rodzeństwa, ojczym, macocha lub teściowie beneficjenta wsparcia

## Słowniczek

**Pierwsze zasiedlenie mieszkania** – pierwsze oddanie do użytkowania mieszkania przez osobę, która wybudowała mieszkanie w ramach prowadzonej działalności gospodarczej (mieszkanie zakupione na rynku pierwotnym).

**Dofinansowanie wkładu własnego** – środki pieniężne przeznaczone na zapłatę części ceny zakupu mieszkania, wypłacane na warunkach określonych w ustawie



**MIESZKANIEDM.PL**

---

jako część albo całość kwoty, którą wnioskujący o kredyt na zakup mieszkania deklaruje pokryć ze środków własnych.

**Spłata części kredytu** – środki pieniężne przeznaczone na spłatę części kapitału kredytu udzielonego przez instytucję kredytującą na zakup mieszkania, wypłacane w związku z urodzeniem lub przysposobieniem dziecka, na warunkach określonych w ustawie.

**Nabywca** – oboje małżonków, osobę samotnie wychowującą dziecko lub osobę niepozostającą w związku małżeńskim, uzyskujące finansowe wsparcie na zasadach określonych w ustawie.

**Średni wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych** – średnia arytmetyczna wartości wskaźnika, ogłoszonego w dwóch ostatnich okresach dla:

a) miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa – w przypadku, gdy mieszkanie położone jest na terenie miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa,

b) pozostałych gmin w województwie – w przypadku gdy mieszkanie położone jest na terenie gminy niesąsiadującej z miastem będącym siedzibą wojewody lub sejmiku województwa,

c) miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa oraz pozo-



**MIESZKANIEDM.PL**

---

stałych gmin w województwie, nie więcej jednak niż 120% wartości ustalonej zgodnie z lit. b – w przypadku gdy mieszkanie położone jest na terenie gminy sąsiadującej z miastem będącym siedzibą wojewody lub sejmiku województwa.

Źródło: USTAWA z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi