

Mieszkanie bez wkładu własnego oraz ułatwienia w budowie domów mieszkalnych do 70 m² to dwa projekty Polskiego Ładu, które zostały przyjęte przez Radę Ministrów podczas ostatniego posiedzenia.

Mieszkanie bez wkładu - najważniejsze rozwiązania

Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) będzie udzielał gwarancji do 20% kwoty kredytu, nie więcej niż 100 tys. zł, przez okres maksimum 15 lat. Po urodzeniu się drugiego albo kolejnego dziecka w rodzinie, BGK spłaci część tego kredytu.

Kredytem bez wkładu własnego będzie mieszkaniowy kredyt hipoteczny spełniający warunki określone w ustawie i udzielany przez banki przystępujące do programu na podstawie umowy zawartej z BGK. Państwo, za pośrednictwem BGK, będzie gwarantować do 20% kwoty kredytu, jednak nie więcej niż 100 tys. zł.

BGK będzie jednorazowo spłacał część gwarantowanego kredytu mieszkaniowego, w związku z urodzeniem się dziecka. Będzie to tzw. spłata rodzinna, która wyniesie:

- 20 000 zł – w przypadku powiększenia gospodarstwa domowego o drugie dziecko,
- 60 000 zł – w przypadku powiększenia gospodarstwa domowego o trzecie albo kolejne dziecko.

Kredyt jest udzielany na minimum 15 lat. Gwarantowany kredyt mieszkaniowy będzie mógł być udzielony w walucie polskiej. Dzięki temu nie wystąpią ryzyka kursowe.

Projekt zawiera także mechanizmy ograniczające ryzyko stymulowania wzrostu cen mieszkań:

- Będzie to wprowadzenie maksymalnego limitu ceny (w tym wkładu budowlanego) w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej finansowanego mieszkania.
- Drugim z możliwych do zastosowania mechanizmów będzie upoważnienie dla Rady Ministrów pozwalające obniżyć, w rozporządzeniu, wysokość współczynników wpływających na ustawowe limity cenowe.

Budowa domów o powierzchni zabudowy do 70 metrów kwadratowych - najważniejsze rozwiązania

Każdy będzie mógł rozpocząć budowę małego domu mieszkalnego jednorodzinnego przejmując odpowiedzialność za kierowanie budową bez uzyskania pozwolenia na budowę, bez obowiązku ustanawiania kierownika budowy oraz prowadzenia dziennika budowy.

Budynki takie mają być wolnostojące i nie więcej niż dwukondygnacyjne, a ich obszar oddziaływania musi mieścić się w całości na działce, na której zostały zaprojektowane, a budowa jest prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych inwestora. Obiekty te z założenia mają być niewielkie i o prostej konstrukcji, co ma ułatwiać zachowanie wymagań bezpieczeństwa.

Określona została dopuszczalna powierzchnia zabudowy tych domów do 70 m². Liczba projektowanych budynków nie może być większa niż jeden na każde 500 m² powierzchni działki. Warunek ten będzie gwarantował, że projektowana konstrukcja będzie służyła wyłącznie celom indywidualnym, a nie budowie wieloobiektowych osiedli.

Wprowadza się uproszczenie w procedurze zgłoszenia budowy domów do 70 m², polegające na wyłączeniu możliwości zgłoszenia przez organ administracji architektoniczno-budowlanej sprzeciwu do dokonanego przez inwestora zgłoszenia takiej budowy – do budowy będzie można przystąpić od razu po doręczeniu organowi administracji architektoniczno-budowlanej takiego zgłoszenia.

Inwestor będzie obowiązany dołączyć do zgłoszenia oświadczenia o tym, że:

- planowana budowa jest prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych,
- przyjmuje odpowiedzialność za kierowanie budową w przypadku nie ustanowienia kierownika budowy,
- dokumentacja dołączona do zgłoszenia jest kompletna.

Budowa domu będzie wymagała zawiadomienia organów nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych.

Rozszerza się także możliwość budowania domków rekreacyjnych w procedurze zgłoszenia z dotychczasowego maksymalnego parametru powierzchni 35 m² do 70 m², przy czym wprowadza się ograniczenia w parametrach: rozpiętość elementów konstrukcyjnych tych budynków nie może przekraczać 6 m, a wysięg wsporników nie może przekraczać 2 m.

W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzja o warunkach zabudowy dla domów do 70 m² wydawana będzie w ciągu 21 dni.

Źródło: MRiT