



## **Analiza wybranych przepisów rządowego projektu ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart” (numer z wykazu UA4) z punktu widzenia celów polityki rodzinnej**

### **1. Główne tezy**

- Program „kredytu mieszkaniowego #naStart”, podobnie jak „Bezpieczny Kredyt 2%”, skupia się na dowartościowaniu strony popytowej, nie zawierając żadnego komponentu dowartościowującego stronę podażową. Aspekt ten sprawia, że program jest przedmiotem zdecydowanej, generalnej krytyki ze strony ekonomistów.
- Pozytywnie należy natomiast odnieść się do wyraźnego zróżnicowania sytuacji kredytowej osób samotnych, par oraz par wychowujących wspólnie małoletnie dzieci. Program wyraźnie preferuje rodziny wielodzietne, w szczególności pary z trojgiem lub większą liczbą dzieci. Sprawia to, że program, w odróżnieniu od „BK2%”, posiada zdecydowany charakter prorodzinny, realizując konstytucyjną zasadę ochrony rodziny i rodzicielstwa (art. 18 oraz art. 71 ust. 1 Konstytucji RP).
- W celu jeszcze pełniejszej realizacji tej zasady program powinien jednak zdecydowanie preferować małżeństwa, a nie konkubinaty – tak jak wprowadzony od 1 stycznia br. na Węgrzech program CSOK PLUS.
- Niepokojącym naruszeniem prorodzinnego charakteru projektu jest artykuł 8 ustęp 6, z którego w porównaniu z zapowiedzią z dnia 4 stycznia 2024 r. usunięto regulacje, które przewidywały w limitach kwotowych dodatkowe 100.000 zł za każdą kolejną osobę (np. 700.000 zł dla 6 osób – 2 rodziców i 4 dzieci, i tak dalej). Regulacje te powinny zostać przywrócone.
- Program zdaje się respektować brzmienie art. 75 Konstytucji RP *in fine*, zgodnie z którym władze publiczne popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Ustrojodawca wyraźnie preferuje zatem własnościowy charakter lokali lub domów zamieszkiwanych przez obywateli, chociaż nie wyklucza to innych form zamieszkiwania niż posiadanie przez obywateli swoich mieszkań na własność.

### **2. Wprowadzenie**

Przedmiotem niniejszej analizy są wybrane przepisy rządowego projektu ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart”, opublikowany w dniu 8 kwietnia 2024 r. na stronie internetowej Rządowego Centrum Legislacji (numer z wykazu UA4)<sup>1</sup>. Projekt ten został zapowiedziany po raz pierwszy w dniu 4 stycznia 2024 r. przez nowego Ministra Rozwoju i Technologii Krzysztofa Hetmana. Reprezentant Polskiego Stronnictwa Ludowego zapowiedział wówczas

<sup>1</sup> Projekt ustawy o kredycie mieszkaniowym #naStart, 08.04.2024, <https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12383851/> (dostęp: 22.04.2024).



*Razem w obronie  
życia, rodziny, wolności  
i suwerenności!*

wprowadzenie w Polsce w drugiej połowie 2024 roku nowego programu mieszkaniowego określanego wówczas jako „Mieszkanie na Start”<sup>2</sup>. Program ten ma zastąpić dotychczasowy program „Bezpieczny Kredyt 2%” (dalej: BK2%), który został wprowadzony przez rząd Prawa i Sprawiedliwości ustawą z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (Dz.U. 2023 poz. 1114). W uzasadnieniu projektu autorzy sami przyznają, że „choć uregulowanie zasad jego działania proponuje się w oparciu o przepisy nowej ustawy, należy postrzegać go jako następcę uregulowanego przepisami ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2% (Dz. U. z 2023 r. poz. 859 i 1114) i uruchomionego z dniem 1 lipca 2023 r., bezpiecznego kredytu 2%. Problemy rynku mieszkaniowego leżące u podstaw wprowadzenia bezpiecznego kredytu 2%, jak i ogólny kierunek ich rozwiązania we wspomnianej ustawie, pozostają bowiem aktualne”.

W komentarzu analitycznym z dnia 6 grudnia 2023 r.<sup>3</sup> Instytut Ordo Iuris wskazywał, że 29 listopada ub.r. Centrum Analiz PKO Banku Polskiego S.A. opublikowało raport pt. „Puls Nieruchomości: Kto skorzystał na Bezpečnym Kredycie 2%?”<sup>4</sup>. Z danych zgromadzonych przez analityków banku wynikało, że „Program BK2% jest szczególnie atrakcyjny dla singli, a zwłaszcza dla panien i kawalerów – odsetek wniosków z ich udziałem jest prawie 3-krotnie większy niż w przypadku pozostałych kredytów mieszkaniowych. Dominacja singli jest najsilniejsza w 6 największych aglomeracjach i maleje wraz ze zmniejszającą się liczbą mieszkańców miejscowości”. Analitycy banku zauważali, że wśród wnioskujących o kredyt w ramach programu BK2% łącznie aż 61% było osobami samotnymi (35% było kawalerami, 22% – pannami, a 4% to pozostali, czyli rozwiedzione, rozwiedzeni, wdowy i wdowcy), a tylko 36% było małżeństwami. Największy odsetek wniosków „singli” występował w wielkich miejskich aglomeracjach (74%) i malał razem z wielkością miejscowości – najmniej na wsi (44%). Co więcej, „single” wnioskujący o kredyt BK2% byli zainteresowani niemal wyłącznie mieszkaniami (89%), podczas gdy wśród par zainteresowanie mieszkaniami spadało (do 57%).

O ile te małżeństwa korzystające z BK2%, które jeszcze nie posiadały osób na utrzymaniu (dzieci lub – zapewne w mniejszym stopniu – osób starszych), były w 66% zainteresowane lokalem mieszkalnym, o tyle małżeństwa już posiadające większą liczbę osób na utrzymaniu zdecydowanie preferowały domy jednorodzinne. Przy jednej dodatkowej osobie zainteresowanie lokalem w bloku spadało do 48%, przy dwojgu – do 38%, przy trojgu – do 34%,

<sup>2</sup> Finalizujemy prace nad następcą bezpiecznego kredytu 2%, 04.01.2024, <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/finalizujemy-prace-nad-nastepca-bezpiecznego-kredytu-2> (dostęp: 22.04.2024).

<sup>3</sup> N. Bernaciak, *Bezpečny Kredyt 2% – wsparcie dla deweloperów i singli zamiast pomocy dla młodych małżeństw i zwiększenia dietyności*, 06.12.2023, <https://ordoiuris.pl/rodzina-i-malzenstwo/bezpieczny-kredyt-2-wsparcie-dla-deweloperow-i-singli-zamiast-pomocy-dla> (dostęp: 22.04.2024).

<sup>4</sup> Centrum Analiz PKO BP, *Puls Nieruchomości: Kto skorzystał na Bezpečnym Kredycie 2%?*, 29.11.2023, <https://centrumanaliz.pkobp.pl/nieruchomosci/puls-nieruchomosci-kto-skorzystal-na-bezpiecznym-kredycie-2> (dostęp: 22.04.2024).



*Razem w obronie  
życia, rodziny, wolności  
i suwerenności!*

przy czworgu lub więcej – do 14%. Spadek ten był znacznie silniejszy w przypadku BK2% niż innych kredytów, gdzie zainteresowanie lokalami spadało z 64% przy braku dodatkowych osób do 38% przy 4 lub więcej.

### **3. Analiza wybranych przepisów projektu ustawy istotnych dla celów polityki rodzinnej**

Projekt ustawy składa się z 33 artykułów, podzielonych na 7 rozdziałów:

1. Przepisy ogólne (art. 1-2),
2. Kredyt mieszkaniowy (art. 3-6),
3. Dopłaty do rat kredytu mieszkaniowego (art. 7-16),
4. Oświadczenia kredytobiorców (art. 17-18),
5. Banki kredytujące (art. 19-21),
6. Zmiany w przepisach (art. 22-28),
7. Przepis epizodyczny, przepisy dostosowujące i przepis końcowy (art. 29-33).

Ze względu na § 7 ust. Statutu Fundacji Instytut na rzecz Kultury Prawnej Ordo Iuris, zgodnie z którym do celów statutowych Fundacji należy „działanie na rzecz poszanowania małżeństwa, jako związku kobiety i mężczyzny, rodziny, macierzyństwa i rodzicielstwa oraz promowanie rozwiązań prawnych służących ich ochronie”, w niniejszej opinii szczegółowej analizie poddane zostaną tylko te przepisy projektu, które wchodzą w zakres polityki rodzinnej Rzeczypospolitej Polskiej.

Zgodnie z art. 1, ustawa określa zasady i warunki udzielania „kredytu mieszkaniowego #naStart”, zasady i warunki udzielania przez Bank Gospodarstwa Krajowego gwarancji spłaty części kredytu mieszkaniowego, zasady i warunki dokonywania przez BGK na rzecz kredytobiorcy dopłaty do rat kredytu mieszkaniowego oraz zakres i sposób zawierania umowy uprawniającej do udzielania kredytu mieszkaniowego.

Artykuł 2 zawiera 20 definicji legalnych, w tym punkt 11, definiujący „osobę wchodzącą w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy” jako „każdego z kredytobiorców prowadzących to gospodarstwo” oraz „dziecko: – pozostające pod wyłączną władzą rodzicielską albo opieką prawną jednego z kredytobiorców albo władzą rodzicielską obojga kredytobiorców albo – dziecko pozostające pod władzą rodzicielską co najmniej jednego z kredytobiorców i innej



*Razem w obronie  
życia, rodziny, wolności  
i suwerenności!*

niezamieszkującej z tym kredytobiorcą osoby, którego miejscem zamieszkania jest miejsce zamieszkania kredytobiorcy, albo które **zgodnie z wyrokiem sądu zamieszkuje z kredytobiorcą przez łączny okres co najmniej 5 miesięcy w roku**”.

Artykuł 3 stanowi, że kredyt mieszkaniowy może zostać udzielony jako kredyt hipoteczny albo jako kredyt konsumencki. W artykule 4 zawarte są z kolei liczne zabezpieczenia, mające na celu uniknięcie sytuacji, które miały miejsce przy realizowaniu programu BK2% w 2023 r. Przede wszystkim (ust. 1 pkt 1), kredytobiorca nie może posiadać lokalu mieszkalnego ani domu jednorodzinnego, jak również nie może przysługiwać mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Ponadto, zostaje wprowadzony górny limit wiekowy uczestniczenia w programie, w wysokości 35 lat, dla osób zamieszkujących samotnie jedno gospodarstwo domowe, potocznie określanych jako „single” (ust. 1 pkt 2). Limit ten jest zatem o 10 lat bardziej restrykcyjny niż w programie BK2%, gdzie wynosił on aż 45 lat. Kredytobiorca musi prowadzić gospodarstwo domowe na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej albo poza tym terytorium, o ile posiada obywatelstwo polskie albo nie posiada tego obywatelstwa, ale prowadzi gospodarstwo domowe wspólnie z obywatelem polskim i kredyt udzielany jest im obojgu (ust. 1 pkt 3). Kredytobiorca musi uzyskiwać dochód w walucie polskiej (ust. 1 pkt 4). W dniu udzielania kredytu, kredytobiorca nie może być stroną innego kredytu mieszkaniowego, w tym BK2%.

Artykuł 4 ust. 2 wprowadza zastrzeżenie, zgodnie z którym kredytobiorca mógł w przeszłości posiadać lokal mieszkalny, dom jednorodzinny lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, o ile nabył je w drodze dziedziczenia lub darowizny i zbył je przed ukończeniem 18 lat lub w drodze darowizny na rzecz osoby nie wchodzącej w skład jego gospodarstwa domowego. Zgodnie z ust. 3 pkt 3 oraz ust. 4 pkt 3, warunek z ust. 2 uznaje się za spełniony, jeżeli w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy wchodzi co najmniej troje dzieci.

Projektodawca w uzasadnieniu przyznaje, że „rozwiązania te są powtórzeniem obowiązujących w bezpiecznym kredycie 2%. Nowym natomiast rozwiązaniem jest wprowadzenie w ust. 3 pkt 3 i ust. 4 pkt 3 możliwości uzyskania kredytu mieszkaniowego również przez kredytobiorcę prowadzącego gospodarstwo domowe, w skład którego wchodzi co najmniej troje dzieci, a który posiada lub posiadał (posiada lub posiadało oboje kredytobiorców) prawo własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, dotyczące nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego. Przepis ten spełnia cele polityki prorodzinnej umożliwiając rodzinom z co najmniej trójką dzieci zamianę dotychczasowego miejsca zamieszkania na lokal o większej powierzchni, bardziej odpowiadający potrzebom rodziny”.





Artykuły 5 oraz 6 określają szczegółowe warunki udzielania kredytów. Artykuł 7 określa zasady spłaty rat kredytu, przy czym ust. 4 przewiduje, że kredytobiorca przy zawieraniu umowy kredytu składa także oświadczenie o liczbie osób wchodzących w skład jego gospodarstwa domowego. Artykuł 8 określa, że dopłaty do kredytu obejmują 120 pierwszych rat kapitałowo-odsetkowych (w przypadku kredytu hipotecznego) albo 60 pierwszych rat (w przypadku kredytu konsumenckiego) – a zatem 10 albo 5 lat spłat.

Ustęp 2 przewiduje, że w przypadku kredytu mieszkaniowego udzielonego kredytobiorcy z co najmniej trojgiem dzieci, liczbę rat tego kredytu objętych dopłatami zmniejsza się do 24 pierwszych rat kapitałowo-odsetkowych. Ustęp 4 określa wysokość dopłat do kredytu mieszkaniowego, która w praktyce oznacza, że realne oprocentowanie wyniesie:

- 1,5% dla gospodarstwa domowego, w którego skład nie wchodzi żadne dziecko,
- 1% dla gospodarstwa domowego, w którego skład wchodzi jedno dziecko,
- 0,5% dla gospodarstwa domowego, w którego skład wchodzi dwoje dzieci,
- 0% dla gospodarstwa domowego, w którego skład wchodzi troje albo więcej dzieci.

Ustęp 6 wprowadza limity maksymalnej kwoty kredytu, do której przysługiwałaby dopłata, uzależnione od liczby osób zamieszkujących wspólnie jedno gospodarstwo domowe, w tym dzieci:

- Do 200.000 zł dla 1-osobowego gospodarstwa domowego,
- Do 400.000 zł dla 2 osób (w tym także np. 1 rodzic i 1 dziecko),
- Do 450.000 zł dla 3 osób (w tym 1 albo 2 dzieci),
- Do 500.000 zł dla 4 osób (w tym 2 albo 3 dzieci),
- Do 600.000 zł dla 5 albo więcej osób (bez minimalnej liczby dzieci),

W porównaniu z zapowiedzią z dnia 4 stycznia 2024 r. z projektu usunięto zatem regulacje, które przewidywały w limitach kwotowych dodatkowe 100.000 zł za każdą kolejną osobę (np. 700.000 zł dla 6 osób – 2 rodziców i 4 dzieci, i tak dalej).

Artykuł 9 przewiduje ograniczenia wysokości dopłaty w zależności od powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (ust. 1 pkt 1), dochodu gospodarstwa domowego kredytobiorcy oraz liczby osób wchodzących w skład tego gospodarstwa domowego (ust. 1 pkt 2 i 3). Mieszkańcy danego gospodarstwa domowego, chcący ubiegać się o pełnoprawne uczestnictwo w programie mogą zarabiać łącznie nie więcej niż 7 tysięcy zł brutto w przypadku gospodarstwa 1-osobowego, 13 tysięcy zł w przypadku gospodarstwa 2-osobowego, 16 tysięcy zł dla 3 osób, 19,5 tysięcy zł dla 4 osób i 23 tysięcy zł dla 5 lub więcej osób. Stanowi to zatem istotne zwiększenie restrykcyjności tego ograniczenia – w zapowiedzi



*Razem w obronie  
życia, rodziny, wolności  
i suwerenności!*

ze stycznia br. kwoty te wynosiły odpowiednio 10 tysięcy zł, 18 tysięcy zł, 23 tysięcy zł, 28 tysięcy zł i 33 tysięcy zł.

#### 4. Konstytucyjne punkty odniesienia dla polityki rodzinnej i polityki mieszkaniowej

Artykuł 18 Konstytucji RP z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. 1997 nr 78 poz. 483) stanowi, że: „Małżeństwo jako związek kobiety i mężczyzny, rodzina, macierzyństwo i rodzicielstwo znajdują się pod ochroną i opieką Rzeczypospolitej Polskiej”. Artykuł 71 ust. 1 Konstytucji RP przewiduje natomiast, że: „Państwo w swojej polityce społecznej i gospodarczej uwzględnia dobro rodziny. Rodziny znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej i społecznej, zwłaszcza wielodzietne i niepełne, mają prawo do szczególnej pomocy ze strony władz publicznych”.

Trybunał Konstytucyjny w 2005 r.<sup>5</sup> stwierdził, że „art. 18 jest wyrazem tej samej aksjologii, która inspirowała treść art. 71 Konstytucji. Nakaz wyrażony w art. 18 Konstytucji nie oznacza, że Konstytucja nakazuje traktować osobę mającą rodzinę inaczej (lepiej), niż osobę samotną. Przepis ten nakazuje natomiast podejmowanie przez państwo takich działań, które umacniają więzi między osobami tworzącymi rodzinę, a zwłaszcza więzi istniejące między rodzicami i dziećmi oraz między małżonkami”.

Artykuł 75 ust. 1 Konstytucji RP stanowi z kolei, że „władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz **popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania**”.

Ostateczne brzmienie tego przepisu jest owocem debaty w ramach funkcjonującej w latach 1992-1997 Komisji Konstytucyjnej Zgromadzenia Narodowego, odpowiedzialnej za przygotowanie nowej ustawy zasadniczej. Dostrzec w nim można spór pomiędzy dwiema wizjami polityki mieszkaniowej. W projekcie Sojuszu Lewicy Demokratycznej zaprezentowanym przez posła Aleksandra Kwaśniewskiego przepis ten brzmiał: „Władze publiczne są obowiązane prowadzić politykę zapewniającą każdemu obywatelowi **mieszkanie**”. Senator Piotr Andrzejewski przeciwstawił mu jednak propozycję pochodzącą z obywatelskiego projektu Konstytucji autorstwa ekspertów „Solidarności”: „Państwo podejmuje działania mające na celu

<sup>5</sup> Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 18 maja 2005 r., sygn. akt K 16/04, <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20050950806> (dostęp: 22.04.2024).



*Razem w obronie  
życia, rodziny, wolności  
i suwerenności!*

umożliwienie każdemu obywatelowi **zaspokojenie jego potrzeb mieszkaniowych**". Przedstawiciel pełnomocnika projektu obywatelskiego Michał Drozdek precyzował, że sformułowanie to „nie przesądza o typie polityki. Może to być polityka jak najbardziej liberalna, wprowadzająca rynek mieszkaniowy. Może to być polityka zupełnie przeciwna, jak najbardziej etatystyczna, która obowiązywała w państwach socjalistycznych, bo państwo dawało mieszkanie. Ta polityka okazała się zupełnie nieskuteczna. W związku z tym w celu realizacji tego artykułu trzeba wprowadzić rynek, ale to jest wniosek polityczny, a nie aksjologiczny, a więc dotyczący określonych wartości". Senator Andrzejewski potwierdził, że chodzi o „zapewnienie równości na starcie i nierówności na mecie". Poseł Kwaśniewski podsumował, że „każdy ma prawo do dachu nad głową. Ten dach może się różnie realizować, bo może być to zarówno schronisko, jak i równy start do rynku mieszkaniowego, do kredytów itp. Za stworzenie tych warunków odpowiada państwo". Ostatecznie przedstawiciele prezydenta RP, Władysław Kulesza i Andrzej Rzepliński, złożyli propozycję merytorycznie zbliżoną do obecnego brzmienia przepisu: „(1) władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w tym wspierania ich działań zmierzających do uzyskania własnego mieszkania”<sup>6</sup>. W głosowaniu uzyskała ona wsparcie zdecydowanej większości Komisji<sup>7</sup>.

Już w 2001 r. Trybunał Konstytucyjny doprecyzował jednak, że przepis ten „nie odnosi się tylko do domów i lokali mieszkalnych stanowiących odrębny przedmiot **własności**. Użyty w tym przepisie przymiotnik «własne» należy rozumieć szerzej, obejmując zakresem tego adresowanego do władz publicznych nakazu **wszelkie nabycie uprawnień do samodzielnego zajmowania lokalu mieszkalnego, o pewnej trwałości w czasie i takiej ochronie prawnej, która pozwala przyjąć, iż potrzeby mieszkaniowe określonej osoby i jej rodziny są zaspokojone**. Innymi słowy, konstytucja nie wprowadza wymagania, aby zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych odbywało się wyłącznie, a nawet przede wszystkim, przez ułatwione nabycie **własności** lokalu lub domu mieszkalnego”<sup>8</sup>. Również w 2008 r. Trybunał przypominał, że art. 75 ust. 1 ustawy zasadniczej „nie jest źródłem praw podmiotowych ani roszczeń; określa **preferencje polityki prowadzonej przez władze publiczne**. Sformułowanie «władze publiczne (...) popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania» nie jest normą gwarancyjną – ani jako dającą samoistne prawo do żądania mieszkania od władzy publicznej lub jakiegokolwiek innego podmiotu, ani jako przesądzającą o tym, że «własne» mieszkanie oznacza oparty na własności tytuł do władania nim”<sup>9</sup>. Przepis ten jest natomiast „**źródłem obowiązku władz publicznych tworzenia instytucji prawnych** umożliwiających osobom fizycznym podejmowanie zbiorowych działań zmierzających do wybudowania dla

<sup>6</sup> Komisja Konstytucyjna Zgromadzenia Narodowego, Biuletyn XVII, 05.04.1995, Warszawa 1995, s. 60-66.

<sup>7</sup> Komisja Konstytucyjna Zgromadzenia Narodowego, Biuletyn XVIII, 11.04.1995, Warszawa 1995, s. 4.

<sup>8</sup> Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 maja 2001 r., sygn. akt K 5/01, <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20010570601> (dostęp: 22.04.2024).

<sup>9</sup> Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 grudnia 2008 r., sygn. akt P 16/08, <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20082351617> (dostęp: 22.04.2024).



*Razem w obronie  
życia, rodziny, wolności  
i suwerenności!*

siebie i swojej rodziny domu mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego w budynku wielomieszkaniowym w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez korzystanie z danego domu lub lokalu”<sup>10</sup>.

## 5. Podobieństwo polskiego „kredytu mieszkaniowego #naStart” do węgierskiego „CSOK PLUS”

W odróżnieniu od programu BK2%, projektowany „kredyt mieszkaniowy #naStart” wykazuje zdecydowane podobieństwo do węgierskiego wzorca prorodzinnego programu mieszkaniowego, jakim jest *Családi Otthontermelési Kedvezmény* (CSOK), czyli zniżka na utworzenie domu rodzinnego, w wersji zmodyfikowanej w 2023 r. Wprowadzony w 2015 r. CSOK oferował rodzinom wychowującym małoletnie dzieci dopłatę na zakup nowego lub używanego domu, rosnącą skokowo wraz ze zwiększaniem liczby dzieci. Zgodnie z raportem Warsaw Enterprise Institute, program CSOK był w 2017 r. pozytywnie oceniany przez opinię publiczną – u 73,4% badanych fakt istnienia CSOK zwiększał chęć posiadania dzieci, a 36,7% twierdziło, że jeżeli system wsparcia zostanie utrzymany, to zdecydują się na więcej dzieci<sup>11</sup>.

W październiku 2023 roku węgierski Minister Kultury i Innowacji János Csák ogłosił, że od 1 stycznia 2024 r. na Węgrzech obowiązywać będzie poszerzona wersja programu – CSOK PLUS, która ma zastąpić poprzednią. Zakłada ona dopłaty do kredytów dla rodzin z przynajmniej jednym dzieckiem powyżej stawki 3%, w wysokości do 15.000.000 forintów (równowartość ponad 172.000 zł) na pierwsze mieszkanie o wartości do 80.000.000 forintów lub do 150.000.000 forintów w przypadku rozbudowy lub przeprowadzki. Przy dwojgu dzieci kwota pożyczki wzrasta do 30.000.000 forintów (równowartość ponad 344.000 zł), a przy trojgu lub więcej – do 50.000.000 forintów (równowartość ponad 574.000 zł)<sup>12</sup>. Inaczej niż w przypadku oryginalnego CSOK i polskiego „kredytu mieszkaniowego #naStart”, dopłaty w ramach CSOK PLUS nie obejmują „singli” ani konkubentów.

<sup>10</sup> Ibidem.

<sup>11</sup> T. Wróblewski et al., *Demografia*, „Zeszyty gospodarcze WEI” nr 1, Warszawa 2021, <https://wei.org.pl/wp-content/uploads/2021/06/Zeszyty-gospodarcze-1.pdf> (dostęp: 22.04.2024), s. 57.

<sup>12</sup> Z. Kovács, *Government announces new family initiatives and comments on global affairs*, 25.10.2023, <https://abouthungary.hu/blog/government-announces-new-family-initiatives-and-comments-on-global-affairs> (dostęp: 22.04.2024).





*Razem w obronie  
życia, rodziny, wolności  
i suwerenności!*

Program CSOK PLUS publicznie pochwalił przedsiębiorca Elon Musk, pisząc, że „posiadanie dzieci powinno być zachętą, a nie karą finansową, jak ma to miejsce w większości krajów! Musimy stworzyć następne pokolenie ludzi, aby nie pójść w zapomnienie”<sup>13</sup>.

## 6. Podsumowanie

Program kredytu „naStart”, podobnie jak „Bezpieczny Kredyt 2%”, skupia się na dowartościowaniu strony popytowej, nie zawierając żadnego komponentu dowartościującego stronę podaźową. Aspekt ten sprawia, że program jest przedmiotem zdecydowanej, generalnej krytyki ze strony ekonomistów.

Instytut Ordo Iuris już w marcu 2023 r., bezpośrednio po złożeniu w Sejmie rządowego projektu ustawy wprowadzającej program „Pierwsze Mieszkanie”, w tym BK2% (druk nr 3096<sup>14</sup>), wskazywał, że ten program nie zawiera w ogóle elementów, które można by uznawać za prorodzinne – nie zachęca ani do zawarcia małżeństwa, ani do posiadania dzieci – a w niektórych sytuacjach może wręcz zniechęcać do wchodzenia w związek małżeński. Instytut wskazywał, że program powiela błędy poprzednich programów mieszkaniowych, ignoruje wytyczne „Strategii Demograficznej 2040” oraz może prowadzić do dalszego wzrostu cen mieszkań<sup>15</sup>. 1 grudnia 2023 r. ówczesna minister rozwoju i technologii Marlena Maląg zapowiadała, że kwota z budżetu państwa przeznaczona na BK 2% miała wzrosnąć jeszcze bardziej – z 11,303 miliarda złotych do 16,098 miliarda złotych w latach 2024-2032<sup>16</sup>, co oznaczałoby dodatkowy wydatek dla państwa w kwocie 4,795 miliarda złotych w ciągu 9 lat. Rządowy projekt ustawy został złożony w Sejmie 5 grudnia<sup>17</sup>. Program nie był jednak kontynuowany przez nowy rząd.

W analizie z marca 2023 r. Instytut Ordo Iuris wskazywał, że wejście w życie ustawy o BK2% „będzie pobudzało inflację, nie równoważąc tego istotniejszym wpływem na trendy

<sup>13</sup> Elon Musk chwali politykę prorodziną Węgier, 01.11.2023, <https://wszystkoconajwazniejsze.pl/pepites/elon-musk-chwali-polityke-prorodzinną-węgier/> (dostęp: 22.04.2024).

<sup>14</sup> Rządowy projekt ustawy o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe, druk nr 3096, <https://www.sejm.gov.pl/Sejm9.nsf/PrzebiegProc.xsp?nr=3096> (dostęp: 22.04.2024).

<sup>15</sup> Program „Pierwsze mieszkanie” – niewykorzystana szansa na prorodziną politykę mieszkaniową, 31.03.2023, <https://ordoiuris.pl/rodzina-i-malzenstwo/program-pierwsze-mieszkanie-niewykorzystana-szansa-na-prorodzinną-politykę> (dostęp: 22.04.2024).

<sup>16</sup> Więcej osób na swoim – bezpieczny kredyt 2% z nowymi limitami, 01.12.2023, <https://www.gov.pl/web/rozwój-technologia/wiecej-osob-na-swoim-bezpieczny-kredyt-2-z-nowymi-limitami> (dostęp: 22.04.2024).

<sup>17</sup> N. Bernaciak, Bezpieczny Kredyt 2% – wsparcie dla deweloperów i singli zamiast pomocy dla młodych małżeństw i zwiększenia diety, 06.12.2023, <https://ordoiuris.pl/rodzina-i-malzenstwo/bezpieczny-kredyt-2-wsparcie-dla-deweloperow-i-singli-zamiast-pomocy-dla> (dostęp: 22.04.2024).



*Razem w obronie  
życia, rodziny, wolności  
i suwerenności!*

demograficzne. Przyczyni się do poprawy sytuacji finansowej deweloperów i sektora bankowego oraz pogorszenia sytuacji rodzin, które do Programu nie wejdą<sup>18</sup>. Może okazać się, że te same zarzuty będzie można do programu „kredytu mieszkaniowego #naStart”. Portal Business Insider ostrzega, że: „Istnieje obawa, że powtórzy się efekt Bezpiecznego Kredytu, który skokowo podbił popyt na nieruchomości, gdy deweloperzy mniej budowali. To wywindowało ceny lokali. Ekspertcy pozytywnie oceniają wprowadzenie limitów dochodowych, ale ich zdaniem mogą być zbyt wysokie i przyznawać wsparcie także zamożnym klientom, którzy poradziłoby sobie bez dotacji”<sup>19</sup>.

Program wymaga pogłębionej debaty na poziomie społecznym i gospodarczym. Tym niemniej, samo przyznanie przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii, że nowy program ma mieć charakter nie tylko mieszkaniowy, ale także prorodzinny, stanowi zdecydowany, pozytywny krok naprzód w porównaniu z programem „Bezpieczny Kredyt 2%”, który nie był prorodzinny w żadnym swoim aspekcie.

Kredyt mieszkaniowy #naStart połowicznie uwzględnia podstawowe zasady polityki rodzinnej określone w art. 18 i art. 71 ust. 1 Konstytucji RP. Program wyraźnie preferuje rodziny wielodzietne, w szczególności pary z trojgiem lub większą liczbą dzieci.

Niepokojącym naruszeniem prorodzinnego charakteru projektu jest jednak artykuł 8 ustęp 6, z którego w porównaniu z zapowiedzią z dnia 4 stycznia 2024 r. usunięto regulacje, które przewidywały w limitach kwotowych dodatkowe 100.000 zł za każdą kolejną osobę (np. 700.000 zł dla 6 osób – 2 rodziców i 4 dzieci, i tak dalej). Regulacje te powinny zostać przywrócone.

Istotną, pozytywną zmianą jest wprowadzenie oprocentowania i limitów, które są coraz bardziej korzystne w zależności od liczby posiadanych dzieci, a także wprowadzenie limitu wiekowego dla „singli”. Z punktu widzenia urzeczywistniania konstytucyjnej zasady ochrony małżeństwa i rodziny warto byłoby jednak – aby jeszcze bardziej zwiększyć podobieństwo do węgierskiego CSOK PLUS – ograniczyć program do małżeństw, pozostawiając tylko wyjątkowo możliwość

<sup>18</sup> Rafał Dorosiński, Daniel Dylewski, *Opinia nt. projektu ustawy o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (druk sejmowy nr 3096) i wprowadzanego przez nią programu „Pierwsze mieszkanie” w zakresie realizacji celów polityki prorodzinnej*, 30.03.2023, <https://ordoiuris.pl/rodzina-i-malzenstwo/opinia-nt-projektu-ustawy-o-pomocy-panstwa-w-oszczedzaniu-na-cele-mieszkaniowe> (dostęp: 22.04.2024).

<sup>19</sup> Maciej Rudke, *Podlewanie ogniska benzyną. Nowy program rządowych dopłat napędzi wzrost cen mieszkań*, 05.01.2024, <https://businessinsider.com.pl/gospodarka/mieszkanie-na-start-skorzystaja-deweloperzy-banki-ale-kupujacy-niekoniecznie/jq6wnch> (dostęp: 22.04.2024).



*Razem w obronie  
życia, rodziny, wolności  
i suwerenności!*

uczestniczenia w nim także bardziej niestandardowym grupom osób, połączonych jednak więzami pokrewieństwa lub powinowactwa (np. dorosłe rodzeństwa, dziadkowie z wnukami, teściowie z owdowiałymi synowymi i zięciami etc.).

