

DOPŁATY DO CZYNSZU

Mieszkanie na Start

Mieszkanie na Start to program dopłat do czynszu, o które mogą ubiegać się najemcy mieszkań budowanych przez inwestorów we współpracy z gminą.

Program realizowany jest na podstawie Ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz.U.2018 poz. 1540) zwana dalej „Ustawą”.

Dopłaty mogą zostać udzielone najemcy będącemu stroną umowy najmu lokalu mieszkalnego, a lokal ten służy zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych najemcy i pozostałych osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego.

Dopłaty przyznaje organ właściwy w drodze decyzji, zwanej dalej „decyzją w sprawie dopłat”.

Decyzję w sprawie dopłat wydaje się w terminie miesiąca od dnia wpływu wniosku o dopłaty do organu właściwego.

Dopłaty zostaną udzielone, jeżeli najemca:

- Jest osobą fizyczną posiadającą obywatelstwo polskie i zamieszkującą na terytorium RP albo jest cudzoziemcem, o którym mowa w art. 4 ust. 1 pkt 1.
- W dniu złożenia wniosku o dopłaty nie jest:
 - właścicielem lub współwłaścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego,
 - osobą, której przysługuje, w całości lub w części, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny,
 - właścicielem lub współwłaścicielem budynku, jeżeli jego udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden lokal mieszkalny.
- Dopłaty mogą zostać udzielone jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego¹ nie przekracza:

¹ Art. 5 [Ograniczenia dochodowe]

1. Dopłaty mogą zostać udzielone, jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego nie przekracza:

1) ⁴¹ w przypadku gospodarstw domowych jednoosobowych - 100%,

2) ⁴² w przypadku pozostałych gospodarstw domowych - 100% zwiększonego o dodatkowe 40 punktów procentowych na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym

- przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie [art. 20 pkt 1 lit. a](#) ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U. z 2018 r. [poz. 1270](#)).

2. Przy obliczaniu średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, o którym mowa w ust. 1, uwzględnia się dochód gospodarstwa domowego osiągnięty w roku kalendarzowym:

1) poprzedzającym rok, po upływie którego najemca składa wniosek o dopłaty - w przypadku wniosków o dopłaty składanych w okresie od 1 stycznia do 31 lipca danego roku;

2) po upływie którego najemca składa wniosek o dopłaty - w przypadku wniosków o dopłaty składanych w okresie od 1 sierpnia do 31 grudnia danego roku.

3. W przypadku gdy w roku kalendarzowym, o którym mowa w ust. 2, lub w okresie od 1 stycznia roku następującego po roku kalendarzowym, o którym mowa w ust. 2, do dnia złożenia wniosku o dopłaty osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego utraciła dochód uzyskiwany w roku kalendarzowym, o którym mowa w ust. 2, przy obliczaniu średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, o którym mowa w ust. 1, nie uwzględnia się dochodu utraconego przez tę osobę.

4. W przypadku gdy w roku kalendarzowym, o którym mowa w ust. 2, osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego uzyskała dochód, uzyskany przez tę osobę w tym roku dochód dzieli się przez liczbę miesięcy, w których ten dochód był uzyskiwany, i uwzględnia się go przy obliczaniu średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, o którym mowa w ust. 1, o ile dochód ten jest uzyskiwany również w miesiącu złożenia wniosku o dopłaty.

5. W przypadku gdy osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego uzyskała dochód w roku kalendarzowym:

1) po upływie którego najemca składa wniosek o dopłaty - w przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1,

2) złożenia wniosku

- średni miesięczny dochód tej osoby, uwzględniany przy obliczaniu średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, o którym mowa w ust. 1, powiększa się o kwotę uzyskanego dochodu za miesiąc następujący po miesiącu, w którym nastąpiło uzyskanie dochodu, o ile dochód ten jest uzyskiwany również w miesiącu złożenia wniosku o dopłaty.

6. W przypadku ustalania dochodu z działalności podlegającej opodatkowaniu na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz.U. z 2017 r. [poz. 2157](#) i [2175](#) oraz z 2018 r. [poz. 650](#) i [1291](#)) przyjmuje się dochód miesięczny w wysokości 1/12 dochodu ogłaszanego corocznie, w drodze obwieszczenia ministra właściwego do spraw rodziny, o którym mowa w [art. 5 ust. 7a](#) ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych.

Gospodarstwo domowe	Limit dochodów (netto)		
	%	w zł	w zł/os
1-osobowe	100	4 585,00	4 585,00
2-osobowe	140	6 419,00	3 209,50
3-osobowe	180	8 253,00	2 751,00
4-osobowe	220	10 087,00	2 521,75
5-osobowe	260	11 921,00	2 384,20
6-osobowe	300	13 755,00	2 292,50

Wzór (zgodnie z art. 5 Ustawy):

Limit dochodów (netto) = określony % x przeciętne wynagrodzenie brutto (Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 11 lutego 2019 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w 2018 r.)

Wysokość przyznanych dopłat:

Gospodarstwo domowe	Pow. Normatywna w m ²	Max. wysokość dopłaty w zł
1-osobowe	20	130
2-osobowe	35	227
3-osobowe	50	324
4-osobowe	65	421
5-osobowe	80	518
6-osobowe	95	615

Zgodnie z art. 10 Ustawy:

- Miesięczna wysokość dopłaty jest równa 1/12 kwoty iloczynu średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązującego w dniu złożenia wniosku o dopłaty w gminie, na terenie której położone jest mieszkanie, powierzchni normatywnej mieszkania oraz współczynnika dopłaty wynoszącego 1,8%.
- Powierzchnia normatywna mieszkania, o której mowa w ust. 1, wynosi 20 m² w przypadku gospodarstw domowych jednoosobowych i ulega zwiększeniu o 15 m² dla każdej dodatkowej osoby w gospodarstwie domowym, z zastrzeżeniem, że powierzchnia normatywna mieszkania nie może być większa od powierzchni użytkowej mieszkania.

Zasady przyznawania dopłat

Dopłaty w ramach programu Mieszkanie na Start mogą być stosowane w okresie nie dłuższym niż 20 lat licząc od miesiąca, w którym została zakończona inwestycja mieszkaniowa.

Dopłaty przysługują danemu najemcy lokalu mieszkalnego przez okres maksymalnie 15 lat licząc od miesiąca pierwszej wpłaty dopłaty na rachunek inwestora.

W celu uzyskania dopłat najemca składa **pisemny wniosek o dopłaty** wraz z wymaganymi załącznikami w urzędzie gminy lub miasta właściwym ze względu na miejsce położenia mieszkania. W przypadku gdy najemcą są małżonkowie, wniosek o dopłaty składa jeden z małżonków. Złożenie wniosku o dopłaty przez jednego z małżonków traktuje się na równi ze złożeniem przez niego oświadczenia o upoważnieniu go przez współmałżonka do złożenia wniosku o dopłaty.

Po złożeniu wniosku o dopłatę gmina weryfikuje, czy najemca spełnia warunki do zastosowania dopłat, a następnie w zależności od wyniku weryfikacji, wydaje decyzję w sprawie dopłat przyznaniu lub nieprzyznaniu prawa do dopłat.

Jeżeli najemca uzyskał prawo do dopłat (posiada „decyzję w sprawie dopłat”), będą one wypłacane raz w miesiącu, maksymalnie przez 15 lat bezpośrednio na rachunek inwestora, na który płacony jest czynsz.

Prawo do dopłat podlega weryfikacji w okresach rocznych i jest ona dokonywana przez gminę².

W przypadku wygaśnięcia stosunku najmu mieszkania z powodu **śmierci najemcy** o dopłaty może ubiegać się osoba, która wchodziła w skład gospodarstwa domowego najemcy do chwili jego śmierci, będąca następnym najemcą tego mieszkania z tym, że maksymalny okres stosowania dopłat wobec tej osoby pomniejsza się o liczbę miesięcy, w jakich dopłaty były stosowane wobec zmarłego najemcy.

Więcej informacji w sprawie dopłat można uzyskać na stronie internetowej:

<https://www.bgk.pl/osoby-fizyczne/mieszkanie-na-start/dla-najemcow/>

<http://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20180001540>

² Art. 16 [Oświadczenia składane przez najemcę uzyskującego dopłaty]

1. Nie wcześniej niż w terminie 2 miesięcy, jednak nie później niż w terminie miesiąca przed rozpoczęciem każdego kolejnych 12 miesięcy, w jakich dopłaty będą stosowane, najemca uzyskujący dopłaty składa organowi właściwemu oświadczenia o:

- 1) liczbie osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego,
- 2) wysokości dochodów tego gospodarstwa, z wyodrębnieniem dochodów poszczególnych osób wchodzących w skład gospodarstwa oraz informacją o wysokości dochodów utraconych lub uzyskanych przez te osoby i miesiącu ich utraty lub uzyskania, za rok kalendarzowy:
 - a) poprzedzający rok, po upływie którego najemca składa oświadczenie - w przypadku oświadczeń składanych w okresie od 1 stycznia do 31 lipca danego roku,
 - b) po upływie którego najemca składa oświadczenie - w przypadku oświadczeń składanych w okresie od 1 sierpnia do 31 grudnia danego roku

- w celu dokonania przez organ właściwy weryfikacji spełnienia przez gospodarstwo domowe warunku, o którym mowa w [art. 5 ust. 1](#).

2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się zgodnie ze wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie [art. 14 ust. 4](#).

3. Do oświadczeń, o których mowa w ust. 1, przepis [art. 14 ust. 5](#) stosuje się odpowiednio.

4. W przypadku niezłożenia przez najemcę oświadczeń w terminie, o którym mowa w ust. 1, organ właściwy wzywa najemcę do złożenia oświadczeń, wyznaczając termin na ich złożenie nie dłuższy niż 7 dni od dnia doręczenia najemcy wezwania.

5. Po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w ust. 4, wypłata dopłat podlega wstrzymaniu. Przepisy [art. 4 ust. 5](#) i [7](#) stosuje się odpowiednio.

6. Organ właściwy dokonuje weryfikacji, o której mowa w ust. 1, w terminie 14 dni od dnia złożenia oświadczeń przez najemcę. Przepisy [art. 14 ust. 6-8](#) stosuje się odpowiednio.

7. Przez średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego brany pod uwagę przy weryfikacji, o której mowa w ust. 1, rozumie się średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku kalendarzowym, o którym mowa w ust. 1, z uwzględnieniem [art. 5 ust. 3-6](#).

8. Do dochodu, o którym mowa w ust. 7, nie wlicza się udzielonych dopłat.

9. Organ właściwy:

1) wydaje decyzję w sprawie pozbawienia prawa do dopłat w przypadku stwierdzenia, że gospodarstwo domowe nie spełnia warunku, o którym mowa w [art. 5 ust. 1](#), jeżeli kwota odpowiadająca różnicy pomiędzy średnim miesięcznym dochodem gospodarstwa domowego brany pod uwagę przy weryfikacji, o której mowa w ust. 1, a limitem ustalonym dla gospodarstwa domowego najemcy na zasadach określonych w [art. 5 ust. 1](#), zwana dalej „nadwyżką”:

- a) jest wyższa niż kwota dopłaty, jaka zostałaby ustalona dla gospodarstwa domowego zgodnie z [art. 10 ust. 1](#), albo
- b) nie przekracza kwoty dopłaty, jaka zostałaby ustalona dla gospodarstwa domowego zgodnie z [art. 10 ust. 1](#), a różnica pomiędzy tą kwotą a nadwyżką wynosi mniej niż 25 zł;

2) zmienia decyzję w sprawie dopłat w zakresie wysokości dopłaty w przypadku stwierdzenia, że gospodarstwo domowe:

- a) spełnia warunek, o którym mowa w [art. 5 ust. 1](#), jeżeli nastąpiła zmiana liczby osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego wpływająca na wartość podstawy obliczenia wysokości dopłat, z uwzględnieniem [art. 32 ust. 4 pkt 2](#), albo
 - b) nie spełnia warunku, o którym mowa w [art. 5 ust. 1](#), jeżeli nadwyżka nie przekracza kwoty dopłaty, jaka zostałaby ustalona dla gospodarstwa domowego zgodnie z [art. 10 ust. 1](#), a różnica pomiędzy tą kwotą a nadwyżką wynosi co najmniej 25 zł;
- 3) informuje najemcę o stosowaniu dopłat w stosunku do tego najemcy w miesięcznej wysokości wynikającej z dotychczasowej decyzji w sprawie dopłat, w przypadkach innych niż określone w pkt 1 i 2.

10. Organ właściwy niezwłocznie doręcza najemcy informację, o której mowa w ust. 9 pkt 3.

11. Do decyzji, o której mowa w ust. 9 pkt 1 albo 2, przepis [art. 15 ust. 4](#) stosuje się odpowiednio.

12. Wniesienie odwołania od decyzji, o której mowa w ust. 9 pkt 1 albo 2, nie wstrzymuje jej wykonania.