

DOPLĄTY 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 (tekst jednolity Dz.U.2021 poz. 2158) 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, 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 domowego (art.5 Ustawy) nie przekracza:

maksymalne dochody gosp. domowego	kwota
Średnie wynagrodzenie w gosp. narodowej w roku 2021	5 662,53
wynagrodzenie bazowe	5 662,53
gospodarstwo 1 os.	5 662,53
gospodarstwo 2 os.	7 927,54
gospodarstwo 3 os.	8 210,67
gospodarstwo 4 os.	8 210,67
<i>na każdą następną os. 40% bazowej</i>	<i>2 265,01</i>
gospodarstwo 5 os.	10 475,68
gospodarstwo 6 os.	12 740,69

Wzór (zgodnie z art. 5 Ustawy):

Limit dochodów (netto) = określony % x przeciętne wynagrodzenie brutto (Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 9 lutego 2022 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w 2021 r.)

Wysokość przyznanych dopłat:

gospodarstwo	pow.normatywna	podzielone przez 12 m-cy
wartość odtw. 1 m ²		4 857,00
współczynnik 1,8%		0,018
1-osobowe	20	145,71
2-osobowe	35	254,99
3-osobowe	50	364,28
4-osobowe	65	473,56
5-osobowe	80	582,84
6-osobowe	95	692,12

Zgodnie z art. 10 Ustawy:

1. 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%.
2. 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 gminę (art.16 Ustawy).

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.

Art. 5 [Ograniczenia dochodowe]

1. Dopłaty mogą zostać udzielone, jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - 1) 4) w przypadku gospodarstw domowych jednoosobowych - 100%,
 - 2) 5) 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.

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 spełniania 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.