

Mieszkanie na Start szansą na dostępne mieszkania w gminie

Idea: poprawa dostępności mieszkań w każdym regionie

„Mieszkanie na Start” to **program dopłat do czynszu** wchodzący w zakres pakietu „Mieszkanie+”. Jego celem jest **poprawa dostępności mieszkań** dla osób o dochodach utrudniających samodzielne zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez **zwiększenie liczby mieszkań na wynajem i finansową pomoc w utrzymaniu wynajmowanego mieszkania**.

Wyróżniki programu „Mieszkanie na Start”:

- ✓ program komplementarny względem pozostałych instrumentów polityki mieszkaniowej państwa wspierających działania gmin związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
- ✓ możliwość łączenia w ramach jednej inwestycji mieszkaniowej zalet różnych instrumentów pakietu „Mieszkanie+”,
- ✓ zaangażowanie gmin kluczem do powodzenia programu,
- ✓ ogólnokrajowy zasięg instrumentu, lokalnie determinowana realizacja inwestycji mieszkaniowych i gospodarowanie mieszkaniami,
- ✓ szeroka oferta nowych mieszkań odpowiadająca wyzwaniom lokalnej sytuacji mieszkaniowej,
- ✓ bezzwrotna forma wsparcia najemców z budżetu państwa w długiej perspektywie czasu,
- ✓ wykorzystanie potencjału współpracy między podmiotami działającymi na lokalnym rynku mieszkaniowym oraz angażowanie podmiotów działających w oparciu o zasady rynkowe do realizacji społecznie istotnego celu (działania oparte na zróżnicowanych modelach współpracy i synergii doświadczeń),
- ✓ zachęta do osiedlania się i inwestowania w regionie.

Zainteresowana włączeniem się w realizację programu „Mieszkanie na Start” **gmina może liczyć na:**

- **zwiększenie się zakresu dostępnych** gminie **możliwości realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej** – dodatkowy instrument wspierający rozwój oferty mieszkaniowej bez konieczności angażowania w inwestycje mieszkaniowe środków własnych gminy,
- **realizację** w ramach inwestycji mieszkaniowej objętej programem **przedsięwzięć służących rozwojowi mieszkaniowego zasobu gminy odkładanych dotąd w czasie** z powodu braku odpowiednich aktywów,
- **elastyczne zasady uczestnictwa** w programie możliwe do zaadaptowania w gminach o różnej sytuacji mieszkaniowej,
- **wiodącą rolę w podejmowaniu kluczowych** dla realizacji programu na terenie gminy **rozstrzygnięć** – wybór inwestora, znaczący wpływ na sposób realizacji inwestycji mieszkaniowej i gospodarowanie mieszkaniami, przyznawanie dopłat najemcom,

- **rozwiązanie problemów mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej pozbawionych dotąd oferty mieszkaniowej odpowiadającej ich potrzebom** – zwiększenie liczby dostępnych mieszkań na terenie gminy,
- **znaczne odciążenie mieszkaniowego zasobu gminy** – możliwość kierowania do nowych mieszkań najemców lokali komunalnych o stabilnej sytuacji dochodowej i tworzenia im szans na poprawę sytuacji osobistej,
- **możliwość przyciągnięcia nowych mieszkańców** – kluczowy wpływ na wybór najemców umożliwiający preferowanie w naborze przedstawicieli grup społecznych szczególnie istotnych dla rozwoju gminy (np. preferencje dla istotnych społecznie grup pracowniczych),
- **zwiększenie zainteresowania inwestowaniem na terenie gminy** – wzrost liczby mieszkańców i stabilizacja sytuacji mieszkaniowej wspólnoty jako dodatkowa przestrzeń dla rozwoju usług i przemysłu,
- **wymianę doświadczeń i wiedzy** z innymi podmiotami działającymi na lokalnym rynku mieszkaniowym,
- **operacyjne wsparcie Banku Gospodarstwa Krajowego** w prawidłowym funkcjonowaniu systemu.

Podstawowe założenia programu

Idea: dopłaty do czynszu najmu mieszkania utworzonego lub poddanego działaniom rewitalizacyjnym w ramach współpracy inwestora z gminą.

Podstawa prawna: *ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania*¹.

Podmioty zaangażowane w realizację programu:

- podmiot operacyjnie odpowiedzialny za zarządzanie środkami na dopłaty do czynszu: Bank Gospodarstwa Krajowego,
- podmioty współpracujące przy realizacji programu: inwestorzy (podmioty realizujące inwestycje mieszkaniowe i wynajmujące mieszkania) oraz gminy (podmioty współpracujące z inwestorami, przyznające dopłaty do czynszu i pośredniczące w ich wypłacie),
- beneficjenci dopłat do czynszu: najemcy mieszkań utworzonych lub poddanych działaniom rewitalizacyjnym w ramach współpracy inwestorów z gminami.

Formy udziału gmin w programie:

- współpraca z inwestorem, przyznawanie dopłat najemcom i pośrednictwo w ich wypłacie między Bankiem Gospodarstwa Krajowego i beneficjentami,
- realizacja przez spółki gminne (w tym towarzystwa budownictwa społecznego) inwestycji mieszkaniowych.

Przykładowe możliwości łączenia korzyści z udziału w programie z innymi instrumentami polityki mieszkaniowej państwa²:

¹ Dz. U. poz. 1540.

² Przy uwzględnieniu warunków wynikających np. z innych programów pakietu „Mieszkanie+”.

- preferencyjne finansowanie zwrotne udzielane towarzystwom budownictwa społecznego, spółkom gminnym i spółdzielniom mieszkaniowym w ramach programu popierania budownictwa mieszkaniowego realizowanego na podstawie *ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*³,
- bezzwrotne finansowe wsparcie pokrywające część finansowego udziału gminy w kosztach budowy mieszkań na wynajem przez inny podmiot, udzielane w ramach programu wsparcia budownictwa komunalnego realizowanego na podstawie *ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń*⁴,
- budowa powszechnie dostępnych mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu w ramach możliwości oferowanych przez spółkę BGK Nieruchomości S.A.

Finansowanie:

- inwestycje mieszkaniowe realizowane ze środków pozyskanych przez inwestorów,
- dopłaty do czynszu pokrywane ze środków budżetu państwa – w okresie 2019-2028 do kwoty 16 mld zł.

Przedmiot programu

Program dopłat do czynszu „Mieszkanie na Start” to instrument, który **w sposób kompleksowy podchodzi do problemu braku dostępnych mieszkań** dla osób o dochodach utrudniających samodzielne zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych. **Łączy bowiem działania polegające na realizacji inwestycji mieszkaniowych z finansowym wspieraniem najemców** w ponoszeniu wydatków na utrzymanie mieszkań w długiej perspektywie czasu.

Dopłaty do czynszu będą udzielane najemcom nowych mieszkań – utworzonych lub poddanych działaniom rewitalizacyjnym w ramach współpracy inwestorów z gminami – mającym trudności w samodzielnym ponoszeniu wydatków z tytułu najmu mieszkania. **Umożliwią obniżenie wysokości czynszu płaconego bezpośrednio przez najemcę**, ponieważ część czynszu ustalonego przez wynajmującego pokryje **bezzwrotne wsparcie ze środków budżetu państwa** wypłacane za pośrednictwem Banku Gospodarstwa Krajowego i gmin.

Cel programu

„Mieszkanie na Start” ma służyć **poprawie dostępności mieszkań dla osób o dochodach utrudniających samodzielne zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych**. Cel ten będzie realizowany przez dwie grupy działań – jako:

- ✓ **bezzwrotna pomoc finansowa adresowana do osób fizycznych** potrzebujących pomocy w samodzielnym utrzymaniu mieszkania (dopłaty do czynszu przyznawane najemcom o dochodach mieszczących się w ustawowym limicie),

³ Dz. U. z 2018 r. poz. 1020.

⁴ Dz. U. z 2017 r. poz. 1392, z późn. zm.

- ✓ **zachęta dla inwestorów do zwiększania liczby mieszkań na wynajem** na rynku mieszkaniowym (dopłaty do czynszu przyznawane najemcom nowych mieszkań).

Podmioty uczestniczące w realizacji programu

Uczestnictwo w programie „Mieszkanie na Start” jest dobrowolne.

Inwestorzy/Wynajmujący

W programie „Mieszkanie na Start” mogą być realizowane **inwestycje mieszkaniowe polegające na:**

- **budowie** budynku mieszkalnego,
- **przebudowie** budynku, w wyniku której nastąpi **zmiana sposobu użytkowania** z budynku niemieszkalnego na budynek mieszkalny,
- **remontie lub przebudowie** budynku mieszkalnego znajdującego się **na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji**.

Program nie wprowadza w tym kontekście ograniczeń w zakresie sposobu realizacji inwestycji i źródeł finansowania. Co do zasady będą to inwestycje **realizowane na warunkach rynkowych**. Mogą to być jednak również inwestycje dofinansowywane z budżetu państwa, np. w ramach programu wsparcia budownictwa komunalnego (bezzwrotne finansowe wsparcie pokrywające część finansowego udziału gminy w kosztach budowy mieszkań na wynajem przez inny podmiot). Co do zasady z możliwości objęcia dopłatami wyłączone zostały lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy (wyjątkiem są lokale wybudowane z wykorzystaniem finansowania zwrotnego udzielonego na podstawie *ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*).

Programem mogą być objęte wyżej wymienione **inwestycje mieszkaniowe:**

- **zakończone przed dniem wejścia w życie ustawy,**
- **rozpoczęte ale niezakończone** przed dniem wejścia w życie ustawy,
- **rozpoczęte po dniu wejścia w życie ustawy.**

Termin realizacji inwestycji i pierwszego zasiedlenia mieszkań ma wpływ na zakres warunków, których spełnienie umożliwi inwestorowi włączenie inwestycji mieszkaniowej do programu (różne zasady wejścia do programu w zależności od przypadku).

Mieszkania niezasiedlone przed dniem wejścia w życie ustawy

Inwestorem może być każdy podmiot, który:

- dysponuje aktywami niezbędnymi do realizacji inwestycji mieszkaniowej lub niezasiedlonymi nowymi mieszkaniami,
- nawiąże współpracę dotyczącą inwestycji mieszkaniowej z gminą zainteresowaną uczestnictwem w programie, właściwą dla lokalizacji tej inwestycji,
- będzie respektował założenia programu.

Mieszkania zasiedlone przed dniem wejścia w życie ustawy

Inwestorem może być każdy podmiot, który:

- dysponuje mieszkaniami, w przypadku których pierwsze zasiedlenie nastąpiło nie wcześniej niż 12 miesięcy przed dniem wejścia w życie ustawy, a nabór najemców został przeprowadzony na podstawie warunków określonych przez gminę lub spółkę gminną⁵,
- będzie respektował założenia programu.

W obu przypadkach ustawowo wskazane uprawnienia i obowiązki inwestora związane z wynajmem mieszkań są przyznawane również podmiotowi, który:

- nabył mieszkanie od inwestora z przeznaczeniem na wynajem,
- działając na podstawie umowy w sprawie wynajmu mieszkań, zawartej z investorem, wynajmuje mieszkanie najemcy.

Gminy

W programie może uczestniczyć **każda zainteresowana gmina**. Warunkiem udziału jest:

- nawiązanie współpracy z podmiotem realizującym na terenie gminy inwestycję mieszkaniową o profilu objętym programem, zainteresowanym realizacją takiej inwestycji lub dysponującym niezasiedlonymi mieszkaniami (przypadek mieszkań niezasiedlonych przed dniem wejścia w życie ustawy),
- określenie warunków naboru najemców (przypadek mieszkań zasiedlonych przed dniem wejścia w życie ustawy)⁶,
- respektowanie założeń programu.

Gmina może powierzyć niektóre czynności podejmowane w ramach programu **spółce gminnej**. Należą do nich:

- zawarcie umowy z investorem,
- czynności związane z naborem najemców.

Działania podmiotów uczestniczących w realizacji programu

Program „Mieszkanie na Start” opiera się na **zaangażowaniu środków budżetu państwa i efektywnej współpracy między gminami a inwestorami** w celu pomocy osobom przeżywającym trudności w samodzielnym zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.

Mieszkania niezasiedlone przed dniem wejścia w życie ustawy

Pierwszym krokiem w ramach programu jest **zawarcie przez inwestora umowy z gminą** właściwą miejscowo dla inwestycji mieszkaniowej, określającej podstawy współpracy między stronami. Kolejny krok stanowi zabezpieczenie środków na dopłaty poprzez **zawarcie umowy między gminą a Bankiem Gospodarstwa Krajowego** jako dysponentem środków Funduszu Dopłat przeznaczonych na wsparcie

⁵ Warunek dotyczący naboru nie odnosi się do naboru najemców mieszkań powstałych z udziałem finansowania zwrotnego udzielonego na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

⁶ Wskazany w tym przypadku warunek uznaje się za spełniony również wówczas, gdy wspomniane warunki naboru określi spółka gminna.

w ramach instrumentu. Z uwagi na potrzebę zapewnienia elastyczności programu, umożliwiającej uwzględnianie w jego prowadzeniu lokalnych uwarunkowań, ustawa nie wskazuje terminu realizacji inwestycji mieszkaniowej ani naboru kandydatów na najemców, pozostawiając tę materię do uzgodnień między inwestorem a gminą. Z tego względu **sposób realizacji programu może być zróżnicowany w skali kraju.**

Podstawowe czynności inwestora:

- ✓ nawiązanie współpracy z gminą,
- ✓ realizacja inwestycji mieszkaniowej,
- ✓ ocena zdolności czynszowej kandydatów na najemców przedstawionych przez gminę, zawieranie umów najmu i ewentualne przeprowadzenie naboru uzupełniającego,
- ✓ dokonywanie korekt wysokości czynszów płaconych bezpośrednio przez najemców na podstawie rozstrzygnięć w zakresie dopłat przekazywanych inwestorowi do wiadomości przez gminę,
- ✓ wybór kolejnych najemców zgodnie z warunkami określonymi w umowie z gminą (w okresie 20 lat od miesiąca zakończenia inwestycji mieszkaniowej).

Podstawowe czynności gminy:

- ✓ nawiązanie współpracy z inwestorem,
- ✓ zawarcie z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowy w sprawie stosowania dopłat,
- ✓ przeprowadzenie naboru kandydatów na najemców i przekazanie listy kandydatów inwestorowi,
- ✓ przyznawanie dopłat i podejmowanie innych czynności służących prawidłowemu stosowaniu dopłat,
- ✓ comiesięczne występowanie do Banku Gospodarstwa Krajowego z wnioskiem o wypłatę dopłat i przekazywanie środków przeznaczonych na dopłaty na rachunek inwestora,
- ✓ coroczne weryfikowanie spełniania przez beneficjentów dopłat warunku dochodowego.

Przykładowy model działania w programie „Mieszkanie na Start”



Mieszkania zasiedlone przed dniem wejścia w życie ustawy

Poniżej przedstawiono podstawowe czynności podmiotów zaangażowanych w realizację programu w przypadku obejmującym mieszkania zasiedlone przed dniem wejścia w życie ustawy. Niezależnie od poniższego w celu stosowania dopłat niezbędne jest wcześniejsze spełnienie warunków ustawowych dotyczących np. przeprowadzenia naboru najemców na podstawie warunków określonych przez gminę lub spółkę gminną.



Podstawowe czynności inwestora:

- ✓ zgłoszenie gminie liczby lokali objętych możliwością stosowania dopłat ze wskazaniem danych dotyczących tych lokali i ich najemców niezbędnych do ustalenia wstępnych kwot zapotrzebowania na środki zabezpieczające stosowanie dopłat,
- ✓ dokonywanie korekt wysokości czynszów płaconych bezpośrednio przez najemców na podstawie rozstrzygnięć w zakresie dopłat przekazywanych inwestorowi do wiadomości przez gminę.

Podstawowe czynności gminy:

- ✓ zawarcie z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowy w sprawie stosowania dopłat,
- ✓ przyznawanie dopłat i podejmowanie innych czynności służących prawidłowemu stosowaniu dopłat,
- ✓ comiesięczne występowanie do Banku Gospodarstwa Krajowego z wnioskiem o wypłatę dopłat i przekazywanie środków przeznaczonych na dopłaty na rachunek inwestora,
- ✓ coroczne weryfikowanie spełniania przez beneficjentów dopłat warunku dochodowego.

Rola gmin w programie

Gmina działa w ramach programu jako **podmiot mający kluczowy wpływ na sposób realizacji instrumentu na terenie jej właściwości, pośredniczący w relacjach** między osobami zainteresowanymi najmem mieszkań objętych możliwością stosowania dopłat a inwestorami oraz między Bankiem Gospodarstwa Krajowego, zarządzającym środkami finansowymi programu, a stronami umów najmu mieszkań.

W dalszej części materiału zostaną przedstawione działania podejmowane przez gminy w ramach systemu dopłat w przypadku dotyczącym mieszkań niezasiedlonych przed dniem wejścia w życie ustawy. W drugim przypadku działania gminy ograniczają się do procedury stosowania dopłat (analogicznej do opisanej poniżej).

Podstawowe działania gmin w programie

W celu przystąpienia do programu gmina:

- ✓ określa w uchwale rady gminy o randze aktu prawa miejscowego:
 - zasady naboru najemców mieszkań objętych możliwością stosowania dopłat, położonych na terenie gminy,
 - obowiązującą na terenie gminy maksymalną wysokość parametrów zdolności czynszowej (tj. zdolności najemcy do terminowego uiszczania opłat wynikających z umowy najmu w zakresie niepokrywanym dopłatą), czyli:
 - dochodu gospodarstwa domowego,
 - kaucji zabezpieczającej umowę najmu,
- ✓ dokonuje wyboru inwestora i zawiera z nim umowę dotyczącą inwestycji mieszkaniowej (zasady pozyskania inwestora ustala gmina).

W celu przystąpienia do realizacji procedury udzielania dopłat gmina:

- ✓ występuje do Banku Gospodarstwa Krajowego z wnioskiem o zawarcie umowy w sprawie stosowania dopłat, służącej zabezpieczeniu środków na dopłaty stosowane w związku z najmem wszystkich mieszkań objętych możliwością stosowania dopłat w ramach danej inwestycji mieszkaniowej,
- ✓ zawiera z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowę w sprawie stosowania dopłat,
- ✓ przeprowadza nabór kandydatów na najemców,
- ✓ przekazuje listę kandydatów na najemców inwestorowi w celu zawarcia przez niego umów najmu z osobami posiadającymi zdolność czynszową.

Otwarte na lokalne uwarunkowania zasady programu umożliwiają dokonanie przez gminę niektórych czynności w dowolnej kolejności. Przykładowo, w przypadkach motywowanych szczególnymi potrzebami gminy nabór kandydatów na najemców może zostać przeprowadzony przed wystąpieniem przez nią z wnioskiem o zawarcie umowy w sprawie stosowania dopłat. Zawarcie umów najmu powinno jednak nastąpić dopiero po zawarciu umowy w sprawie stosowania dopłat, gwarantującej środki na dopłaty do najmu mieszkań, których dotyczy nabór.

W ramach procedury stosowania dopłat gmina w szczególności:

- ✓ przyznaje dopłaty:
 - na pisemny wniosek najemcy lokalu objętego możliwością stosowania dopłat (położonego na terenie gminy), spełniającego warunki ustawowe,
 - w drodze decyzji wójta, burmistrza lub prezydenta miasta,
 - na okres do 15 lat,
- ✓ podejmuje inne czynności (w tym wydaje decyzje) mające wpływ na prawo do dopłat, w szczególności weryfikuje co roku spełnianie przez najemców warunków dochodowych uprawniających do dopłat,
- ✓ co miesiąc występuje do Banku Gospodarstwa Krajowego z wnioskiem o wypłatę środków na dopłaty i przekazuje je na rachunek wynajmującego.

W okresie stosowania dopłat wobec danego najemcy **gmina podejmuje czynności mające na celu zgodne z przepisami prawa stosowanie pomocy finansowej**. W szczególności:

- ✓ wznawia postępowanie w sprawie dopłat w przypadku powzięcia informacji o możliwości przyznania dopłat na podstawie fałszywych oświadczeń lub dokumentów albo w innych przypadkach świadomego wprowadzenia organu właściwego w błąd przez najemcę,
- ✓ wydaje decyzję w sprawie pozbawienia prawa do dopłat w przypadku najemcy, który przestał spełniać warunki majątkowe określone w ustawie (np. uzyskał tytuł własności do innego lokalu mieszkalnego lub podnajął lokal objęty dopłatami),
- ✓ weryfikuje corocznie spełnianie przez najemcę warunków dochodowych uprawniających do dopłat.

W celu uzyskania środków na dopłaty **gmina co miesiąc** (nie później niż w terminie 10 dni kalendarzowych przed upływem miesiąca poprzedzającego miesiąc objęty wnioskiem) **występuje do Banku Gospodarstwa Krajowego z wnioskiem o wypłatę dopłat. BGK wypłaca jej łączną kwotę środków** przeznaczonych na dopłaty w danym miesiącu **do dziesiątego dnia** tego miesiąca. **Gmina wpłaca otrzymane środki, w imieniu najemców, na rachunek inwestora w terminie 3 dni roboczych** od dnia otrzymania.

Beneficjenci programu

Dopłaty do czynszu są adresowane do osób posiadających zdolność regularnej zapłaty czynszu za najem mieszkania, których **dochody** są jednak **niewystarczające do zakupu lokalu mieszkalnego czy opłacania czynszu rynkowego bez konieczności nadmiernego ograniczania koniecznych wydatków** gospodarstwa domowego związanych np. z wychowaniem dzieci.

O dopłaty może ubiegać się każda osoba fizyczna, która:

- ✓ jest obywatelem polskim lub cudzoziemcem przebywającym w Polsce na podstawie wskazanego w ustawie tytułu, np. w związku ze świadczeniem pracy,
- ✓ jest najemcą mieszkania:
 - utworzonego lub poddanego działaniom rewitalizacyjnym w ramach współpracy inwestora z gminą⁷,
 - zasiedlonego po raz pierwszy w terminie 12 miesięcy od dnia zakończenia inwestycji mieszkaniowej i nie wcześniej niż na 12 miesięcy przed dniem wejścia w życie ustawy,
 - w przypadku którego nie upłynął jeszcze dopuszczalny okres stosowania dopłat (20 lat od miesiąca zakończenia inwestycji mieszkaniowej),
- ✓ spełnia warunki ustawowe (dochodowe, majątkowe, związane z używaniem mieszkania), w tym:
 - osiąga dochody na poziomie utrudniającym samodzielne zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych,
 - nie ma tytułu własności lub współwłasności innego mieszkania,
 - zamieszkuje mieszkanie objęte prawem do dopłat,
- ✓ posiada zdolność czynszową i zawarła umowę najmu w wyniku naboru przeprowadzonego przez gminę (spełniając wymogi wskazane przez gminę, motywowane lokalną sytuacją mieszkaniową)⁸ lub naboru uzupełniającego przeprowadzonego przez inwestora.

⁷ Dotyczy przypadku obejmującego mieszkania niezasiedlone przed dniem wejścia w życie ustawy.

⁸ Warunek w zakresie naboru przeprowadzanego przez gminę dotyczy przypadku obejmującego mieszkania niezasiedlone przed dniem wejścia w życie ustawy. W pozostałych przypadkach warunkiem jest przeprowadzenie naboru w oparciu o warunki określone przez gminę i spółkę gminną (z wyjątkiem naboru najemców lokali powstałych z wykorzystaniem finansowania zwrotnego udzielonego na podstawie *ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*).

Gospodarstwo domowe	Próg dochodowy			
	Przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w 2017 r.	%	w zł	w zł/os
1-osobowe	4271,51	60,0	2 562,91	2 562,91
2-osobowe	4271,51	90,0	3 844,36	1 922,18
3-osobowe	4271,51	120,0	5 125,81	1 708,60
4-osobowe	4271,51	150,0	6 407,27	1 601,82
5-osobowe	4271,51	180,0	7 688,72	1 537,74

Najemca ubiegający się o dopłaty **nie musi być pierwszym najemcą danego mieszkania**. Dopłaty mogą mu jednak zostać przyznane jedynie **w okresie 20 lat od miesiąca zakończenia inwestycji mieszkaniowej** obejmującej dane mieszkanie.

W celu uzyskania dopłat najemca składa **pisemny wniosek o dopłaty wraz z wymaganymi załącznikami⁹ w urzędzie gminy właściwym ze względu na położenie mieszkania. Może uczynić to jeszcze przed zawarciem umowy najmu**, na podstawie tzw. umowy rezerwacyjnej (tj. umowy zobowiązującej do zawarcia umowy najmu). Decyzja w sprawie dopłat wydawana jest jednak dopiero po przedstawieniu kopii umowy najmu.

Parametry dopłat do czynszu

Dopłaty do czynszu mogą być stosowane w związku z najmem lokalu mieszkalnego objętego możliwością stosowania dopłat **w okresie 20 lat od miesiąca zakończenia inwestycji mieszkaniowej** obejmującej ten lokal. **Dopłaty są jednak przyznawane danemu najemcy maksymalnie na okres 15 lat.** Okres ten ulega skróceniu w przypadkach wskazanych w ustawie.

Okres stosowania dopłat może zostać przerwany np. w wyniku negatywnej weryfikacji spełniania przez gospodarstwo domowe warunku dochodowego. **Najemca może jednak ponownie ubiegać się o dopłaty.** łączny okres stosowania dopłat wobec tej osoby (przy jednoczesnym uwzględnieniu innych przyczyn skracania okresu) nie może być mimo to dłuższy niż 15 lat.

Do okresu stosowania dopłat wobec danego najemcy wlicza się okresy, w których dopłaty były wstrzymane z powodu niedopełnienia przez najemcę obowiązków wskazanych w ustawie. Do tego okresu nie wlicza się natomiast okresów pomiędzy zakończeniem uzyskiwania dopłat na podstawie poprzedniej decyzji

w sprawie dopłat i rozpoczęciem uzyskiwania dopłat na podstawie nowej decyzji.

Miesięczna wysokość dopłaty jest ustalana na podstawie:

9

Wzór wniosku o dopłaty oraz wymaganych oświadczeń i zobowiązań określi rozporządzenie.

- ✓ kosztów budowy lokali mieszkalnych na terenie gminy¹⁰,
- ✓ tzw. powierzchni normatywnej mieszkania, zależnej od liczby osób w gospodarstwie domowym, wynoszącej 20 m² w przypadku singla i ulegającej zwiększeniu o 15 m² na każdą kolejną osobę w gospodarstwie, nie więcej jednak niż do wielkości powierzchni użytkowej mieszkania,
- ✓ współczynnika dopłaty wynoszącego 1,8%.

Maksymalna wysokość dopłat do czynszu z uwzględnieniem wskaźników ustawowych (na podstawie wartości odtworzeniowej obowiązującej w III kwartale 2018 r.).

Wysokość średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m ² powierzchni użytkowej (zł)		Miesięczna wysokość dopłaty za 1 m ² (zł)	Maksymalna wysokość dopłat ze względu na wielkość gospodarstwa domowego (zł)					
			1,80%	1 os.	2 os.	3 os.	4 os.	5 os.
Wrocław	4829,75	7,24	145	254	362	471	580	688
gminy sąsiadujące	4260,88	6,39	128	224	320	415	511	607
województwo dolnośląskie	3692,00	5,54	111	194	277	360	443	526
Bydgoszcz	4452,75	6,68	134	234	334	434	534	635
gminy sąsiadujące	3970,38	5,96	119	208	298	387	476	566
Toruń	4452,75	6,68	134	234	334	434	534	635
gminy sąsiadujące	3970,38	5,96	119	208	298	387	476	566
województwo kujawsko-pomorskie	3488,00	5,23	105	183	262	340	419	497
Lublin	4300,75	6,45	129	226	323	419	516	613
gminy sąsiadujące	3881,65	5,82	116	204	291	378	466	553
województwo lubelskie	3462,54	5,19	104	182	260	338	416	493
Gorzów Wielkopolski	4048,75	6,07	121	213	304	395	486	577
gminy sąsiadujące	3873,13	5,81	116	203	290	378	465	552
Zielona Góra	4048,75	6,07	121	213	304	395	486	577
gminy sąsiadujące	3873,13	5,81	116	203	290	378	465	552

10

Ustala się je w oparciu o wskaźniki przeliczeniowe kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłaszane przez wojewodów.

województwo lubuskie	3697,50	5,55	111	194	277	361	444	527
Łódź	3845,00	5,77	115	202	288	375	461	548
gminy sąsiadujące	3567,63	5,35	107	187	268	348	428	508
województwo łódzkie	3290,25	4,94	99	173	247	321	395	469
Kraków	4848,75	7,27	145	255	364	473	582	691
gminy sąsiadujące	4360,13	6,54	131	229	327	425	523	621
województwo małopolskie	3870,00	5,81	116	203	290	377	464	551
Warszawa	5753,28	8,63	173	302	431	561	690	820
gminy sąsiadujące	4171,20	6,26	125	219	313	407	501	594
województwo mazowieckie	3476,00	5,21	104	182	261	339	417	495
Opole	3836,13	5,75	115	201	288	374	460	547
gminy sąsiadujące	3487,16	5,23	105	183	262	340	418	497
województwo opolskie	3138,19	4,71	94	165	235	306	377	447
Rzeszów	4269,25	6,40	128	224	320	416	512	608
gminy sąsiadujące	3717,63	5,58	112	195	279	362	446	530
województwo podkarpackie	3166,00	4,75	95	166	237	309	380	451
Białystok	4107,25	6,16	123	216	308	400	493	585
gminy sąsiadujące	3804,13	5,71	114	200	285	371	456	542
województwo podlaskie	3501,00	5,25	105	184	263	341	420	499
Gdańsk	5200,25	7,80	156	273	390	507	624	741
gminy sąsiadujące	4928,25	7,39	148	259	370	481	591	702
województwo pomorskie	4656,25	6,98	140	244	349	454	559	664
Katowice	4339,50	6,51	130	228	325	423	521	618
gminy sąsiadujące	3936,88	5,91	118	207	295	384	472	561
województwo śląskie	3534,25	5,30	106	186	265	345	424	504
Kielce	4438,70	6,66	133	233	333	433	533	633
gminy sąsiadujące	3870,30	5,81	116	203	290	377	464	552
województwo świętokrzyskie	3301,91	4,95	99	173	248	322	396	471
Olsztyn	4584,50	6,88	138	241	344	447	550	653
gminy sąsiadujące	4126,50	6,19	124	217	309	402	495	588
województwo warmińsko-mazurskie	3668,50	5,50	110	193	275	358	440	523
Poznań	5293,25	7,94	159	278	397	516	635	754
gminy sąsiadujące	4104,60	6,16	123	215	308	400	493	585
województwo wielkopolskie	3420,50	5,13	103	180	257	333	410	487
Szczecin	4187,50	6,28	126	220	314	408	503	597
gminy sąsiadujące	3888,50	5,83	117	204	292	379	467	554
województwo zachodniopomorskie	3589,50	5,38	108	188	269	350	431	512

Finansowanie programu

Ustawa nie nakłada na gminy obowiązku finansowego zaangażowania w inwestycje mieszkaniowe objęte programem „Mieszkanie na Strat”. Inwestycje będą realizowane ze środków pozyskanych przez

inwestorów. Nie ma jednak przeszkód, by w ramach inwestycji objętej programem dopłat do czynszu powstawały również mieszkania na wynajem dofinansowywane np. w ramach programu wsparcia budownictwa komunalnego (bezzwrotne finansowe wsparcie z budżetu państwa pokrywające część finansowego udziału gminy w kosztach budowy mieszkań na wynajem przez inny podmiot).

Dopłaty do czynszu będą udzielane ze środków zgromadzonych w Funduszu Dopłat. W najbliższych latach na realizację programu dostępne będą środki w kwocie:

- 200 mln zł – w 2019 r.,
- z poprzedniego roku powiększonej o dodatkowe 200 mln zł – w każdym roku w latach 2020-2033,
- 3200 mln zł – w 2034 r. i w każdym kolejnym roku.

Kwoty te będą pomniejszane w każdym roku o łączną wartość wstępnego zapotrzebowania na środki na dopłaty wynikającego z zawartych przez Bank Gospodarstwa Krajowego z gminami umów w sprawie stosowania dopłat (korygowanego przez wartość faktycznie wypłacanych dopłat).

W celu zagwarantowania środków na dopłaty dla wszystkich najemców mających prawo do dopłat (nawet w przypadku zmiany sytuacji gospodarstwa mającej wpływ na wysokość dopłat) **budżet państwa przeznaczony na wsparcie w najbliższych latach środki do wysokości:**

- 400 mln zł – w 2019 r.,
- 800 mln zł – w 2020 r.,
- 1200 mln zł – w 2021 r.,
- 1600 mln zł – w 2022 r.,
- 2000 mln zł – w latach 2023-2028.

Wejście w życie ustawy

Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. poz. 1540), ogłoszona 10 sierpnia 2018 r., **wejdzie w życie 1 stycznia 2019 r.** W związku z koniecznością podjęcia działań przygotowujących do uruchomienia programu dopłat do czynszu **wybrane przepisy zaczną jednak obowiązywać z upływem 14 dni od daty ogłoszenia.** Przepisy te obejmują:

- zawarcie umowy między gminą a investorem,
- określanie przez radę gminy w drodze uchwały zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umów najmu oraz maksymalnej wysokości parametrów zdolności czynszowej obowiązującej na terenie danej gminy,
- przeprowadzenie przez gminę naboru wniosków o zawarcie umów najmu,
- wystąpienie przez gminę z wnioskiem o zawarcie umowy w sprawie stosowania dopłat i zawarcie tej umowy,
- zawieranie umów najmu,
- działania prowadzące do zawarcia umowy w sprawie stosowania dopłat w przypadku mieszkań zasiedlonych przed dniem wejścia w życie ustawy.

KONTAKT W SPRAWIE PROGRAMU

