

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:

- 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,

¹ Dz. U. poz. 1540.

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

³ Dz. U. z 2018 r. poz. 1020.

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

- 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

Finansowa pomoc najemcom w ponoszeniu wydatków z tytułu najmu mieszkania – utworzonego lub poddanego działaniom rewitalizacyjnym w ramach współpracy inwestora z gminą.

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

Poprawa dostępności mieszkań dla osób o dochodach utrudniających samodzielne zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych: zwiększenie liczby mieszkań na wynajem i pomoc finansowa dla najemców.

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

Podmioty uczestniczące w realizacji programu

Podmioty realizujące inwestycje mieszkaniowe i wynajmujące mieszkania, gminy, Bank Gospodarstwa Krajowego.

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 umożliwia 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.

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*.

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 inwestorem, 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 inwestorem,
- czynności związane z naborem najemców.

Działania podmiotów uczestniczących w realizacji programu

Inwestorzy: współpraca z gminą, realizacja inwestycji mieszkaniowej, wynajmowanie mieszkań.

Gminy: współpraca z inwestorem, współpraca z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, nabór najemców, przyznawanie dopłat, wnioskowanie o środki na dopłaty oraz wypłata tych środków.

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 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**.

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

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

Podmiot odgrywający kluczową rolę w funkcjonowaniu systemu, pośredniczący w relacjach między uczestnikami programu i zapewniający jego realizację zgodnie z lokalnymi potrzebami mieszkaniowymi.

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).

Ważne!

Zasady naboru najemców:

Rada gminy określa m. in. kryteria pierwszeństwa zawarcia umowy najmu, brane pod uwagę w ramach oceny punktowej wniosków o zawarcie umów najmu lokali objętych możliwością stosowania dopłat. Korzysta w tym względzie z katalogu ustawowego, wybierając kryteria szczególnie istotne w kontekście rozwiązywania problemów mieszkaniowych na danym terenie i dokonując ich parametryzacji (wyboru np. wielkości objętej zakresem kryterium, wartości punktów przypisanych poszczególnym kryteriom). Może nadać części kryteriów charakter bezwzględnie obowiązujący (spełnienie kryterium jest wówczas warunkiem udziału w naborze). Może ponadto uzupełnić ww. kryteria o dodatkowe, szczególnie ważne dla rozwoju gminy.

Ważne!

Ustawowy katalog kryteriów pierwszeństwa:

Przy ustalaniu kryteriów pierwszeństwa zawarcia umów najmu lokali objętych możliwością stosowania dopłat rada gminy zobowiązana jest wybrać co najmniej jedno kryterium z katalogu ustawowego. Preferencje ustawowe są następujące:

- względnie niska wysokość dochodu w grupie ubiegających się o najem,
- co najmniej jedno dziecko w gospodarstwie,
- brak (również w przeszłości) określonych w ustawie tytułów do innego budynku/lokalu mieszkalnego,
- zmiana miejsca zamieszkania w celu podjęcia pracy lub nauki,
- ponowne uczestnictwo w naborze kandydatów na najemców lokali objętych możliwością stosowania dopłat,
- chęć przeniesienia z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- status repatrianta,
- najemca w wieku co najmniej 65 lat,
- niepełnosprawność w zakresie wskazanym w ustawie,
- posiadanie Karty Polaka,
- utrata przez najemcę mieszkania wskutek działania żywiołu lub katastrofy budowlanej,
- wskazany w ustawie tytuł prawny do nieruchomości podlegającej wywłaszczeniu.

Ważne!

Parametry zdolności czynszowej:

Rada gminy nie jest zobowiązana do ustalania jednego limitu dotyczącego poszczególnych parametrów dla wszystkich inwestycji realizowanych na terenie gminy. Może zróżnicować te parametry (np. w zależności od wysokości czynszów lub źródeł finansowania inwestycji), czyli ustalić kilku progów maksymalnej wysokości dochodu gospodarstwa domowego i kaucji jako warunków potwierdzających zdolność czynszową.

Ważne!

Umowa gminy z inwestorem:

Umowa powinna określać co najmniej:

- ✓ standardy dotyczące mieszkań (np. ich strukturę i wykończenie),
- ✓ wysokość parametrów określających zdolność czynszową,
- ✓ liczbę i powierzchnię poszczególnych mieszkań,
- ✓ planowane terminy rozpoczęcia i zakończenia naboru kandydatów na najemców (jeśli nie został przeprowadzony przed zawarciem umowy)
- ✓ planowany termin pierwszego zasiedlenia mieszkań,
- ✓ stosowane przy naborze kandydatów na najemców kryteria pierwszeństwa,
- ✓ zasady wyboru przez inwestora kolejnego najemcy mieszkania w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu mieszkania zawartej z dotychczasowym najemcą w okresie dopuszczalności stosowania dopłat w związku z najmem tego mieszkania.

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.

Ważne!

Wniosek o zawarcie umowy w sprawie stosowania dopłat:

Gmina określa we wniosku o zawarcie umowy w sprawie stosowania dopłat wstępne kwoty zapotrzebowania na środki zabezpieczające stosowanie dopłat, ustalając je zgodnie z założeniami wskazanymi w ustawie.

Bank rozpatruje wnioski w kolejności wpływu. Umowa zostaje zawarta, jeżeli wstępne kwoty zapotrzebowania na środki zabezpieczające stosowanie dopłat nie powodują przekroczenia dostępnych limitów środków przewidzianych na program w Funduszu Dopłat w żadnym roku zakładanego stosowania dopłat wynikającym z danego wniosku (BGK co miesiąc ogłasza informacje o aktualnie dostępnych środkach w Biuletynie Informacji Publicznej).

Ważne!

Umowa w sprawie stosowania dopłat:

Umowa powinna określać co najmniej:

- ✓ planowany okres stosowania dopłat,
- ✓ zobowiązanie BGK do wypłaty gminie środków przeznaczonych na dopłaty w wysokości odpowiadającej faktycznemu (a nie wstępnemu) zapotrzebowaniu,
- ✓ tryb i terminy składania i rozpatrywania wniosków o wypłatę dopłat, przekazywania przez BGK gminie środków przeznaczonych na dopłaty oraz zwrotu tych środków w przypadkach określonych w ustawie,
- ✓ uprawnienia BGK do dokonywania kontroli prawidłowości wydatkowania środków na dopłaty;
- ✓ obowiązki informacyjne BGK i gminy związane z udzielaniem i wypłacaniem środków na dopłaty,
- ✓ zakres danych zawartych w prowadzonej przez BGK ewidencji najemców uzyskujących dopłaty.

Umowa może być zmieniona np. w przypadku potrzeby zwiększenia liczby lokali objętych możliwością stosowania dopłat. Zmiana nie może jednak powodować przekroczenia dostępnych limitów środków przeznaczonych na program w żadnym roku zakładanego stosowania dopłat.

Ważne!

Nabór kandydatów na najemców:

Gmina ustala kolejność na liście kandydatów na najemców, uszeregowując zainteresowanych w kolejności od największej do najmniejszej liczby punktów uzyskanych w ramach oceny punktowej dokonywanej w oparciu o kryteria pierwszeństwa (niespełnienie kryterium bezwzględnego eliminuje zainteresowanego z naboru, niespełnienie któregoś z pozostałych pozbawia go jedynie przyznawanych za nie punktów). Lista jest przekazywana inwestorowi wraz z wnioskami o zawarcie umów najmu.

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.

Ważne!

Zawieranie umów najmu:

Inwestor zawiera umowy najmu z kandydatami na najemców posiadającymi zdolność czynszową w kolejności wynikającej z listy przekazanej przez gminę. Z listy wykluczane są zatem przez inwestora osoby, które nie dają gwarancji terminowego uiszczania opłat z tytułu najmu.

Jeżeli po zawarciu umów najmu ze wszystkimi osobami z listy gminy posiadającymi zdolność czynszową inwestor dysponuje jeszcze niezasiedlonymi lokalami objętymi możliwością stosowania dopłat, może zawierać umowy najmu z wybranymi przez siebie osobami niewskazanymi na liście.

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.

Ważne!

Wniosek o dopłaty:

Wzory wniosku o dopłaty i dokumentów dołączanych do wniosku, potwierdzających prawo do dopłat (np. oświadczenia o dochodach), określi rozporządzenie ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

W przypadku uzasadnionych wątpliwości co do prawdziwości danych zawartych w oświadczeniu o dochodach organ właściwy do wydania decyzji w sprawie dopłat może wezwać najemcę do przedstawienia zaświadczeń potwierdzających dane zawarte w tym oświadczeniu, a nawet samodzielnie je zweryfikować, występując o stosowne dane do innych organów.

Ważne!

Decyzja w sprawie dopłat:

Organ właściwy wydaje decyzję w sprawie dopłat w terminie miesiąca od dnia wpływu wniosku o dopłaty. Dopłaty są przyznawane, co do zasady, na okres 15 lat. Decyzja określa krótszy okres stosowania dopłat, np. jeżeli stosowano już wcześniej dopłaty wobec danego najemcy albo jeżeli dopuszczalny okres, w którym możliwe jest stosowanie dopłat w związku z najmem danego mieszkania, jest krótszy niż 15 lat (przypadek dotyczący kolejnego najemcy mieszkania).

Decyzja przesyłana jest do wiadomości inwestorowi w celu dokonania przez niego korekty wysokości czynszu płaconego bezpośrednio przez najemcę. Niezależnie od tego gmina informuje inwestora o wszelkich rozstrzygnięciach mających wpływ na wspomnianą wysokość czynszu.

Ważne!

Czynności gminy w ramach procedury stosowania dopłat a umowa gminy z inwestorem:

W przypadku, gdy dana osoba zawrze umowę najmu lokalu objętego możliwością stosowania dopłat, gmina jest zobowiązana do dokonywania względem niej czynności w ramach procedury stosowania dopłat nawet w przypadku rozwiązania umowy zawartej między gminą a inwestorem.

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.

Ważne!

Weryfikacja spełniania przez najemcę kryterium dochodowego:

Najemca jest zobowiązany składać corocznie (nie wcześniej niż w terminie 2 miesięcy, jednak nie później niż w terminie miesiąca przed rozpoczęciem każdego kolejnego roku uzyskiwania dopłat) oświadczenia o dochodach i liczbie osób w gospodarstwie domowym.

Gmina dokonuje weryfikacji w terminie 14 dni od złożenia oświadczeń przez najemcę.

W zależności od jej wyniku może:

- wydać decyzję w sprawie pozbawienia prawa do dopłat – gdy dochody gospodarstwa przekraczają limit ustawowy o wartość co najmniej równą dopłacie do czynszu lub niższą od niej o mniej niż 25 zł,
- zmienić decyzję w sprawie dopłat – gdy gospodarstwo spełnia warunek dochodowy, ale zmianie uległa liczba osób, wpływając na wysokość dopłaty, albo gdy kwota przekroczenia limitu dochodowego jest niższa od wysokości dopłaty o co najmniej 25 zł,
- poinformować najemcę o stosowaniu dopłat w dotychczasowej wysokości – w pozostałych przypadkach.

Przy weryfikacji do dochodu nie wlicza się uzyskanych przez najemcę 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.

Ważne!

Wniosek o wypłatę dopłat:

Wniosek zawiera:

- ✓ wskazanie najemców i pozostałych osób wchodzących w skład poszczególnych gospodarstw domowych,
- ✓ informacje o powierzchni użytkowej poszczególnych mieszkań,
- ✓ informację o wysokości dopłat należnej poszczególnym najemcom,
- ✓ informację o prognozowanej wysokości dopłat należnej poszczególnym najemcom do końca okresu stosowania dopłat.

Beneficjenci programu

Najemcy mieszkań objętych programem spełniający warunki ustawowe.

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 użytkowaniem 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).

Ważne!Warunek dla beneficjentów dopłat związany z używaniem mieszkania:

Najemca i pozostali członkowie gospodarstwa domowego zobowiązani są do faktycznego zamieszkiwania w lokalu objętym możliwością stosowania dopłat.

- ✓ posiadać spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego),
- ✓ być właścicielem lub współwłaścicielem budynku, jeżeli jego udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden lokal mieszkalny.

Jeżeli w dniu złożenia wniosku o dopłaty najemca jest najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub lokalu utworzonego przy wykorzystaniu wsparcia udzielonego na podstawie *ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* (innego niż lokal, w związku z najmem którego ubiega się o dopłaty) lub przysługuje mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, zobowiązany jest do zrzeczenia się tego tytułu, opróżnienia lokalu i poinformowania o tym gminę do końca trzeciego miesiąca uzyskiwania dopłat.

Warunki majątkowe dotyczą również pozostałych osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego najemcy. Obowiązują ponadto, co do zasady, również w okresie uzyskiwania dopłat przez najemcę. Najemca nie może w tym czasie podnajmować lokalu objętego dopłatami.

Najemca zobowiązany jest poinformować gminę o zaprzestaniu spełniania warunków majątkowych przez członka gospodarstwa domowego w terminie 30 dni od zaprzestania.

Ważne!Warunek dochodowy dla beneficjentów dopłat:

Średni miesięczny dochód netto gospodarstwa domowego nie może przekroczyć:

- ✓ w przypadku singli 60% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej,
- ✓ w pozostałych przypadkach 60% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej zwiększonego o dodatkowe 30 punktów procentowych na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym.

Przy obliczaniu wspomnianego dochodu bierze się pod uwagę dochody z roku wyznaczonego przez datę złożenia wniosku o dopłaty. Dochody te są korygowane przez wartości dochodów uzyskanych i utraconych przez poszczególne osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego.

| 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 |

Ważne!

Warunek dla beneficjentów dopłat związany z użytkowaniem mieszkania:

Najemca i pozostali członkowie gospodarstwa domowego zobowiązani są do faktycznego zamieszkiwania w lokalu objętym możliwością stosowania dopłat.

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.

Ważne!

Nabór kolejnych najemców:

W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu zawartej z dotychczasowym najemcą w okresie 20 lat od miesiąca zakończenia inwestycji mieszkaniowej inwestor dokonuje wyboru kolejnego najemcy posiadającego zdolność czynszową w oparciu o zasady określone w umowie gminy z inwestorem. Dotyczy to przypadku mieszkań niezasiedlonych przed dniem wejścia w życie ustawy.

W celu uzyskania dopłat najemca składa **pisemny wniosek o dopłaty wraz z wymaganymi załącznikami⁹ w urządzie 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 są przyznawane, co do zasady, na okres 15 lat. Ich wysokość jest uzależniona od przeciętnych kosztów budowy lokali mieszkalnych na danym terenie oraz liczby osób w gospodarstwie.

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.

⁹ Wzór wniosku o dopłaty oraz wymaganych oświadczeń i zobowiązań określi rozporządzenie.

Ważne!

Przyczyny skrócenia okresu stosowania dopłat wobec danego najemcy:

Przewidziany w ustawie maksymalny okres stosowania dopłat ulega skróceniu np. gdy:

- ✓ najemca uzyskiwał wcześniej dopłaty (w związku z najmem tego lub innego mieszkania) – okres uzyskiwania dopłat ulega skróceniu o liczbę miesięcy wcześniejszego uzyskiwania dopłat,
- ✓ najemca wstąpił w stosunek najmu mieszkania w miejsce zmarłego beneficjenta dopłat lub skorzystał z pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu mieszkania po śmierci beneficjenta dopłat z uwagi na zamieszkiwanie z dotychczasowym beneficjentem przed jego śmiercią – okres ulega skróceniu o liczbę miesięcy stosowania dopłat w związku z najmem przedmiotowego mieszkania wobec dotychczasowego beneficjenta,
- ✓ w skład gospodarstwa domowego najemcy wchodzi osoba, która uzyskiwała dopłaty – okres ulega skróceniu o liczbę miesięcy stosowania dopłat wobec tej osoby,
- ✓ dopuszczalny okres, w którym możliwe jest stosowanie dopłat w związku z najmem danego mieszkania, jest krótszy niż 15 lat (przypadek dotyczący kolejnego najemcy mieszkania) – okres jest równy okresowi pozostałemu do upływu okresu 20 lat od miesiąca zakończenia inwestycji.

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:

- ✓ 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%.

Ważne!

Niższa wysokość dopłaty:

Wysokość dopłaty może być niższa niż wartość dopłaty przysługująca najemcy na podstawie ustawy, np. w przypadku ustalenia w wyniku przeprowadzanej co roku weryfikacji, że gospodarstwo domowe nie spełnia warunku dochodowego. W takiej sytuacji najemca nie będzie pozbawiany dopłat, jeżeli kwota przekroczenia limitu dochodowego będzie niższa od ustawowej wysokości dopłaty o co najmniej 25 zł. Nadwyżka pomniejszy jednak wartość dopłaty uzyskiwanej przez beneficjenta.

¹⁰ Ustala się je w oparciu o wskaźniki przeliczeniowe kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłaszane przez wojewodów.

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 |
| 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

Inwestycje mieszkaniowe będą realizowane ze środków pozyskanych przez inwestorów. Dopłaty do czynszu będą natomiast pokrywane ze środków budżetu państwa.

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 przeznaczy 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 wejdzie w życie 1 stycznia 2019 r. Wybrane przepisy zaczną jednak obowiązywać z upływem 14 dni od daty jej ogłoszenia.

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 inwestorem,
- 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

W przypadku jakichkolwiek pytań i wątpliwości dotyczących programu „Mieszkanie na Start” uprzejmie prosimy o przesyłanie ich na adres: m+@miir.gov.pl

W celu podpisania umowy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego uprzejmie prosimy o kontakt mailowy: mns@bgk.pl

Gminy zainteresowane realizacją na swoim terenie inwestycji finansowanych przez BGK Nieruchomości S.A. prosimy o kontakt mailowy: samorzad@bgkn.pl