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 (tekst jednolity Dz.U. z 2024r. poz. 506) zwana dalej „Ustawą" .

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:

maks. dochody gosp. domowego "mieszkanie na start"	kwota
przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w roku 2025	8 903,56
wynagrodzenie bazowe	**8 903,56**
gospodarstwo 1 os.	8 903,56
gospodarstwo 2 os.	12 464,98
gospodarstwo 3 os.	16 026,41
gospodarstwo 4 os.	19 587,83
na każdą następną os. 40% bazowej	*3 561,42*
gospodarstwo 5 os.	23 149,26
gospodarstwo 6 os.	26 710,68

Wzór (zgodnie z art. 5 Ustawy):
Limit dochodów (netto) = określony % x przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej (Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 9 lutego 2026 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w 2025 r.)

Wysokość przyznanych dopłat:

gospodarstwo	pow.normatywna	podzielone przez 12 m-cy
wartość odtw. 1 m2		*6 604,00*
współczynnik 1,8%		*0,018*
1-osobowe	20	198,12
2-osobowe	35	346,71
3-osobowe	50	495,30
4-osobowe	65	643,89
5-osobowe	80	792,48
6-osobowe	95	941,07

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 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. 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. Dopłaty będą 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).

Art. 5 [Ograniczenia dochodowe]
1.Dopłaty mogą zostać udzielone, jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego nie przekracza:
1)w przypadku gospodarstw domowych jednoosobowych - 100%,
2)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 do31 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 każdych 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 branym 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 oraz ust. 9a.
9a. Jeżeli od ostatniej weryfikacji, o której mowa w ust. 1, nastąpiło podwyższenie stawki czynszu za 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu objętego umową w sprawie stosowania dopłat, organ właściwy, na wniosek najemcy, zmienia decyzję w sprawie dopłat, podwyższając jej wysokość proporcjonalnie do wyrażonego w procentach wzrostu tej stawki, jednak nie więcej niż o wzrost średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 94 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych do tego wskaźnika ogłoszonego dla roku poprzedzającego rok, w którym nastąpiło podwyższenie tej stawki.
9b. Decyzję zmieniającą decyzję w sprawie dopłat, na podstawie wniosku, o którym mowa w ust. 9a, organ właściwy wydaje w terminie 14 dni od dnia wpływu tego wniosku.
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 albo ust. 9a, 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.