

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. 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 m ² | | 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 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 spełnienia przez gospodarstwo domowe warunku, o którym mowa w art. 5 ust. 1.

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

3. Do oświadczeń, o których mowa w ust. 1, przepis art. 14 ust. 5 stosuje się odpowiednio.

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

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

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

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

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

9. Organ właściwy:

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

a) jest wyższa niż kwota dopłaty, jaka zostałaby ustalona dla gospodarstwa domowego zgodnie z art. 10 ust. 1, albo

b) nie przekracza kwoty dopłaty, jaka zostałaby ustalona dla gospodarstwa domowego zgodnie z art. 10 ust. 1, a różnica pomiędzy tą kwotą a nadwyżką wynosi mniej niż 25 zł;

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

a) spełnia warunek, o którym mowa w art. 5 ust. 1, jeżeli nastąpiła zmiana liczby osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego wpływająca na wartość podstawy obliczenia wysokości dopłat, z uwzględnieniem art. 32 ust. 4 pkt 2, albo

b) nie spełnia warunku, o którym mowa w art. 5 ust. 1, jeżeli nadwyżka nie przekracza kwoty dopłaty, jaka zostałaby ustalona dla gospodarstwa domowego zgodnie z art. 10 ust. 1, a różnica pomiędzy tą kwotą a nadwyżką wynosi co najmniej 25 zł;

3) informuje najemcę o stosowaniu dopłat w stosunku do tego najemcy w miesięcznej wysokości wynikającej z dotychczasowej decyzji w sprawie dopłat, w przypadkach innych niż określone w pkt 1 i 2 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.