

Zgodnie z założeniami programu „Mieszkanie na start”, każdy najemca będzie miał możliwość otrzymania dopłaty do czynszu. Poniżej przedstawiamy szczegółowe założenia programu opracowane przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii.

Mieszkanie na start

Podstawowe założenia

Dopłaty do czynszu dla osób, które wynajmują nowe mieszkanie lub mieszkanie oddane do użytku po rewitalizacji.

Dla kogo

Dla każdego, kto spełnia warunki dochodowe i majątkowe oraz wynajmuje mieszkanie:

- objęte umową w sprawie stosowania dopłat zawartą między gminą a Bankiem Gospodarstwa Krajowego;
- oddane do użytku w wyniku inwestycji zrealizowanej przez podmiot, który podpisał umowę w sprawie współpracy z gminą (lub spółką gminną);
- wynajmowane w formule „lokal za grunt” (lokal mieszkalny lub budynek mieszkalny jednorodzinny);
- wynajmowane przez społeczną agencję najmu „SAN” (lokal mieszkalny lub budynek mieszkalny jednorodzinny);
- wynajmowane po raz pierwszy w terminie 24 miesięcy od dnia zakończenia inwestycji mieszkaniowej (warunek ten nie dotyczy mieszkań wynajmowanych w formule „lokal za grunt” oraz przez społeczne agencje najmu „SAN”);
- w przypadku którego nie upłynął termin stosowania dopłat (20 lat od zakończenia inwestycji).

Krok po kroku – jak skorzystać z instrumentu

1. Krok I: Podpisanie umowy najmu/podnajmu (lub umowy zobowiązującej do zawarcia umowy najmu).

- Sprawdź listę gmin uczestniczących w programie dopłat Mieszkanie na Start w Biuletynie Informacji Publicznej Banku Gospodarstwa Krajowego i wybierz lokalizację mieszkania.
- Skontaktuj się z wybraną gminą w sprawie możliwości najmu/podnajmu lokalu objętego prawem do dopłat lub zapoznaj się z informacjami w tej sprawie na stronie internetowej gminy.
- Złóż wniosek o zawarcie umowy najmu/podnajmu i dokumenty potwierdzające, że Twoja rodzina (gospodarstwo domowe) spełnia warunki najmu określone przez gminę w terminie naboru organizowanego przez wybraną gminę (lub spółkę gminną). Pamiętaj, że Twój wniosek będzie podlegał ocenie punktowej.
- Jeśli spełniasz warunki gminy, znajdziesz się na liście kandydatów na najemców przekazanej wynajmującemu, a w przypadku ubiegania się o umowę podnajmu – umowę podpiszesz bezpośrednio z gminą. Jeśli spełniasz wymagania w zakresie zdolności czynszowej (minimalny dochód lub odpowiedniej wysokości kaucja), wynajmujący poinformuje Cię o warunkach, procedurze i terminie zawarcia umowy najmu (lub umowy zobowiązującej do zawarcia umowy najmu).

2. Krok II: Ubieganie się o dopłaty do czynszu.

Po podpisaniu umowy najmu/podnajmu (lub umowy zobowiązującej do zawarcia umowy najmu) złożź wniosek o dopłaty w urzędzie gminy. Do wniosku dołącz:

- kopię umowy najmu/ podnajmu (lub umowy zobowiązującej do zawarcia umowy najmu);
- oświadczenia i zobowiązania wskazane w ustawie, w tym o liczbie osób w Twoim gospodarstwie domowym, dochodach za rok wskazany w ustawie, spełnianiu warunków majątkowych.

Pamiętaj, że gmina może wezwać Cię do przedstawienia zaświadczeń potwierdzających prawdziwość złożonych oświadczeń, a także samodzielnie je zweryfikować.

Wójt, burmistrz lub prezydent miasta ma miesiąc na wydanie decyzji w sprawie dopłat. Zostaniesz niezwłocznie poinformowany o rozstrzygnięciu. W przypadku umów najmu informacja o decyzji zostanie także przekazana wynajmującemu.

W przypadku przyznania Ci dopłat wysokość czynszu zostanie skorygowana przez wynajmującego o wysokość miesięcznej dopłaty. Będziesz płacić czynsz pomniejszony o dopłatę, natomiast dopłata zostanie przekazana przez gminę bezpośrednio na rachunek wynajmującego. Przy zachowaniu wszystkich warunków ustawowych możesz uzyskiwać dopłaty przez okres do 15 lat.

Korzyści

Miesięczna dopłata do kosztów najmu sięgająca 12,34 zł za m² wynajmowanej powierzchni mieszkania. To realne obniżenie Twoich opłat za mieszkanie.

Terminy

Ustawa nie określa terminu na złożenie wniosku o dopłaty. Natomiast osoby uzyskujące dopłaty są poddawane corocznej weryfikacji w zakresie uprawnienia do dalszego otrzymywania dopłat. W terminie 2 miesięcy, jednak nie później niż miesiąc przed rozpoczęciem każdego kolejnych 12 miesięcy, w jakich dopłaty będą stosowane, jako najemca musisz złożyć w gminie oświadczenie o liczbie osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego oraz wysokości dochodów gospodarstwa. W wyniku weryfikacji prawo do dopłat może zostać utrzymane lub możesz zostać tego prawa pozbawiony.

Pytania i odpowiedzi

Czy jako najemca, który korzysta z dopłaty do czynszu na podstawie ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, mogę jednocześnie korzystać z dodatku mieszkaniowego?

Tak, możesz. Musisz spełniać warunki i kryteria określone w odpowiednich ustawach regulujących zasady udzielania każdego z tych dwóch rodzajów wsparcia. Jeżeli spełnienie warunków uprawniających do skorzystania z dopłat do czynszu i dodatków mieszkaniowych nie wyklucza się wzajemnie. Połączenie obu form wsparcia jest dopuszczalne.

Czy decyzja w sprawie dopłat jest wydawana na cały okres stosowania dopłat, tzn. 15 lat?

Co do zasady tak. Ale jeżeli masz umowę najmu/podnajmu na okres krótszy niż 15 lat, decyzja może być wydana na okres zgodny z okresem obowiązywania tej umowy. Umowa najmu mieszkania objętego dopłatami zawarta na czas określony ulega wygaśnięciu po tym

terminie, na jaki została zawarta. Decyzja w sprawie dopłat wydana na okres obowiązywania umowy najmu przestaje obowiązywać po zakończeniu umowy.

Co powinienem zrobić jako najemca jeśli po 5 latach uzyskiwania dopłat mój dochód wzrośnie na tyle, że stracę uprawnienie do otrzymywania dopłat, a następnie np. w przypadku utraty zatrudnienia znowu będę kwalifikował się do ich otrzymywania?

W takiej sytuacji jeśli spełniasz kryteria dochodowe i majątkowe, musisz złożyć wniosek o dopłaty do urzędu gminy. Po przeanalizowaniu Twojego wniosku urząd wyda decyzję uprawniającą do otrzymywania dopłat. Okres otrzymywania dopłat ulegnie skróceniu o pierwszych 5 lat, kiedy dopłaty były już wypłacane.

Czy osoba z obywatelstwem ukraińskim, która posiada mieszkanie na terytorium Ukrainy, może skorzystać z dopłat do czynszu w przypadku wynajęcia mieszkania w Polsce?

Nie. Nie jest możliwe udzielenie dopłat do czynszu najemcy legitymującemu się obywatelstwem ukraińskim, który posiada prawo własności budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo lokalu mieszkalnego położonego na terytorium Ukrainy. Warunek nieposiadania nieruchomości mieszkalnej jest warunkiem bezwzględnie obowiązującym, niezależnie od tego czy znajduje się ona na w Polsce czy w Ukrainie, jak również niezależnie od faktu, czy o dopłaty ubiega się osoba legitymująca się obywatelstwem polskim czy ukraińskim.