

U S T A W A

z dnia

o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania¹⁾

Rozdział 1

Przepisy ogólne

Art. 1. Ustawa określa zasady stosowania dopłat pokrywających część czynszu za najem mieszkania.

Art. 2. Użyte w ustawie określenia oznaczają:

- 1) dochód – dochód w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1952, z późn. zm.²⁾);
- 2) dochód gospodarstwa domowego – sumę dochodów osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego;
- 3) utrata dochodu – utratę dochodu w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych;
- 4) uzyskanie dochodu – uzyskanie dochodu w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych;
- 5) gospodarstwo domowe – gospodarstwo prowadzone przez najemcę albo gospodarstwo prowadzone przez najemcę wspólnie z osobami stale z nim zamieszkującymi;
- 6) lokal mieszkalny – samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 zdanie pierwsze ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2018 r. poz. 716), znajdujący się w budynku, w skład którego wchodzi co najmniej dwa lokale;
- 7) dom jednorodzinny – budynek wolno stojący lub budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym wydzielono wyłącznie lokal mieszkalny;

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa, ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych oraz ustawę z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 107, 138, 650, 730, 912 i 1000.

- 8) mieszkanie – lokal mieszkalny, w związku z najmem którego mogą być stosowane dopłaty do czynszu;
- 9) inwestycja mieszkaniowa:
 - a) budowę budynku mieszkalnego, w którym zostanie wyodrębnione przynajmniej jedno mieszkanie, albo
 - b) przebudowę budynku, w wyniku której nastąpi zmiana sposobu użytkowania z budynku niemieszkalnego na budynek mieszkalny, w którym zostanie wyodrębnione przynajmniej jedno mieszkanie, albo
 - c) wykonanie robót budowlanych polegających na remoncie lub przebudowie budynku mieszkalnego znajdującego się na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1023, 1529 i 1566 oraz z 2018 r. poz. 756), w którym będzie się znajdowało przynajmniej jedno mieszkanie;
- 10) inwestor – podmiot, który realizuje inwestycję mieszkaniową;
- 11) najemca – najemcę w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2018 r. poz. 1025 i 1104), będącego stroną umowy najmu mieszkania, albo osobę ubiegającą się o zawarcie umowy najmu mieszkania;
- 12) organ właściwy – wójta, burmistrza lub prezydenta miasta właściwego ze względu na miejsce położenia mieszkania;
- 13) spółka gminna – spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółkę akcyjną, w której gmina lub gminy dysponują odpowiednio ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu;
- 14) pierwsze zasiedlenie – oddanie do używania mieszkania najemcy, jako pierwszemu po zakończeniu inwestycji mieszkaniowej użytkownikowi, na podstawie umowy najmu zawartej z inwestorem albo z podmiotem, który nabył mieszkanie od inwestora z przeznaczeniem na wynajem, albo z podmiotem, który, działając na podstawie umowy w sprawie wynajmu mieszkań, zawartej z inwestorem, wynajmuje mieszkanie najemcy;
- 15) średni wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych – średnią arytmetyczną wartości wskaźnika, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, z 2017 r. poz. 1442 i 1529 oraz z 2018 r. poz. 374 i 756), ogłoszonego w dwóch ostatnich okresach dla:

- a) miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa – w przypadku gdy mieszkanie położone jest na terenie miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa,
 - b) pozostałych gmin w województwie – w przypadku gdy mieszkanie położone jest na terenie gminy niesąsiadującej z miastem będącym siedzibą wojewody lub sejmiku województwa,
 - c) miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa oraz pozostałych gmin w województwie, nie więcej jednak niż 120% wartości ustalonej zgodnie z lit. b – w przypadku gdy mieszkanie położone jest na terenie gminy sąsiadującej z miastem będącym siedzibą wojewody lub sejmiku województwa;
- 16) zdolność czynszowa – zdolność najemcy do terminowego uiszczania świadczeń pieniężnych wynikających z umowy najmu mieszkania, ustaloną w oparciu o warunki wskazane w umowie, o której mowa w art. 7;
- 17) Fundusz Dopłat – Fundusz Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2017 r. poz. 650 i 1529 oraz z 2018 r. poz. 756);
- 18) powierzchnia użytkowa – powierzchnię użytkową lokalu w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 2

Dopłaty do czynszu

Art. 3. Dopłaty do czynszu, zwane dalej „dopłatami”, przysługują najemcy mieszkania.

Art. 4. 1. Dopłaty mogą zostać udzielone, jeżeli najemca:

- 1) jest osobą fizyczną posiadającą obywatelstwo polskie i zamieszkującą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej albo cudzoziemcem:
 - a) będącym:
 - obywatelem innego państwa członkowskiego Unii Europejskiej,
 - obywatelem państwa członkowskiego Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) – strony umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym,
 - obywatelem Konfederacji Szwajcarskiej,
 - członkiem rodziny obywatela, o którym mowa w tiret pierwszym, drugim lub trzecim, w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 14 lipca 2006 r. o wjeździe na

terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, pobycie oraz wyjeździe z tego terytorium obywateli państw członkowskich Unii Europejskiej i członków ich rodzin (Dz. U. z 2017 r. poz. 900 oraz z 2018 r. poz. 650)

– posiadającym prawo pobytu lub prawo stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej,

b) przebywającym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na podstawie zezwolenia na pobyt czasowy udzielonego w związku z okolicznościami, o których mowa w art. 127 ustawy z dnia 12 grudnia 2013 r. o cudzoziemcach (Dz. U. z 2017 r. poz. 2206 i 2282 oraz z 2018 r. poz. 107, 138 i 771),

c) posiadającym kartę pobytu z adnotacją „dostęp do rynku pracy”, z wyłączeniem obywateli państw trzecich, którzy uzyskali zezwolenie na pracę na terytorium państwa członkowskiego na okres nieprzekraczający 6 miesięcy, obywateli państw trzecich przyjętych w celu podjęcia studiów lub pracy sezonowej oraz obywateli państw trzecich, którzy mają prawo do wykonywania pracy na podstawie wizy,

d) przebywającym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na podstawie:

– zezwolenia na pobyt czasowy, o którym mowa w art. 139a ust. 1 lub art. 139o ust. 1 ustawy z dnia 12 grudnia 2013 r. o cudzoziemcach, lub

– dokumentu pobytowego, o którym mowa w art. 1 ust. 2 lit. a rozporządzenia Rady (WE) nr 1030/2002 z dnia 13 czerwca 2002 r. ustanawiającego jednolity wzór dokumentów pobytowych dla obywateli państw trzecich (Dz. Urz. UE L 157 z 15.06.2002, str. 1, z późn. zm. – Dz. Urz. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 19, t. 6, str. 3, z późn. zm.), z adnotacją „ICT”, wydanego przez inne państwo członkowskie Unii Europejskiej, i gdy celem jego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej jest wykonywanie pracy w charakterze pracownika kadry kierowniczej, specjalisty lub pracownika odbywającego staż w ramach przeniesienia wewnątrz przedsiębiorstwa, o którym mowa w art. 3 pkt 13b ustawy z dnia 12 grudnia 2013 r. o cudzoziemcach, przez okres nieprzekraczający 90 dni w okresie 180 dni

– z wyłączeniem cudzoziemców, którym zezwolono na pobyt i pracę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez okres nieprzekraczający 9 miesięcy, chyba że przepisy o koordynacji systemów zabezpieczenia społecznego lub dwustronne umowy międzynarodowe o zabezpieczeniu społecznym stanowią inaczej;

2) w okresie uzyskiwania dopłat nie jest:

- a) właścicielem lub współwłaścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego,
 - b) osobą, której przysługuje, w całości lub w części, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny,
 - c) właścicielem lub współwłaścicielem budynku, jeżeli jego udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden lokal mieszkalny,
 - d) najemcą lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z wyjątkiem lokalu mieszkalnego utworzonego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1020), w związku z najmem którego są stosowane dopłaty,
 - e) najemcą innego niż wskazany w lit. d lokalu mieszkalnego utworzonego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego lub kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego, zwany dalej „Bankiem”, na podstawie wniosku o kredyt złożonego do dnia 30 września 2009 r., o których mowa w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, z wyjątkiem lokalu mieszkalnego, w związku z najmem którego są stosowane dopłaty,
 - f) osobą, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny;
- 3) w dniu złożenia wniosku o dopłaty nie jest:
- a) właścicielem lub współwłaścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego,
 - b) osobą, której przysługuje, w całości lub w części, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny,
 - c) właścicielem lub współwłaścicielem budynku, jeżeli jego udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden lokal mieszkalny.

2. W przypadku najemcy, który w dniu złożenia wniosku o dopłaty jest najemcą lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. d lub e, z wyjątkiem lokalu mieszkalnego, w związku z najmem którego ubiega się o dopłaty, lub przysługuje mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, warunkiem udzielenia dopłat jest zobowiązanie się odpowiednio do:

- 1) rozwiązania umowy najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego,

2) zrzeczenia się spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, na rzecz spółdzielni mieszkaniowej i opróżnienia tego lokalu lub domu

– i poinformowania organu właściwego o dokonaniu czynności, o których mowa odpowiednio w pkt 1 lub 2, najpóźniej do końca trzeciego miesiąca uzyskiwania dopłat na podstawie tego wniosku.

3. W przypadku niepoinformowania organu właściwego o dokonaniu czynności, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lub 2, w terminie wskazanym w tym ustępie wypłata dopłat podlega wstrzymaniu.

4. Organ właściwy informuje inwestora o wstrzymaniu wypłaty dopłat, o którym mowa w ust. 3.

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, dopłaty wypłaca się od miesiąca następującego po miesiącu, w którym najemca poinformował organ właściwy o dokonaniu czynności, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lub 2. Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio.

6. Okres, w którym wypłata dopłat była wstrzymana, wlicza się do okresu stosowania dopłat, o którym mowa w art. 10 ust. 1.

7. W okresie uzyskiwania dopłat najemca nie może podnajmować lokalu mieszkalnego, w związku z najmem którego są stosowane dopłaty, lub części tego lokalu.

8. Warunki, o których mowa w ust. 1 i 2, dotyczą również pozostałych osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, o dokonaniu czynności, o których mowa w tym ustępie, przez inną niż najemca osobę wchodzącą w skład gospodarstwa domowego organ właściwy informuje najemca.

9. Warunki, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a i b, nie dotyczą przypadku, w którym nabycie na zasadach współwłasności w częściach ułamkowych budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego lub uzyskanie ułamkowej części prawa, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. b, w okresie stosowania dopłat nastąpiło w drodze spadku.

Art. 5. 1. Dopłaty mogą zostać udzielone, jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) w przypadku gospodarstw domowych jednoosobowych – 60%,
 - 2) w przypadku pozostałych gospodarstw domowych – 60% zwiększonego o dodatkowe 30 punktów procentowych na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym
- ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, publikowanego 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 2017 r. poz. 1383, z późn. zm.³⁾).

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 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.

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 1386 i 2120 oraz z 2018 r. poz. 138, 357, 730, 912 i 1076.

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) 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. 6. 1. Dopłaty mogą zostać udzielone, jeżeli lokal mieszkalny, w związku z najmem którego mają być stosowane dopłaty:

- 1) służy zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych najemcy i pozostałych osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego;
- 2) jest używany przez najemcę na zasadzie pierwszego zasiedlenia;
- 3) jest położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- 4) nie jest lokalem wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z wyjątkiem lokalu mieszkalnego utworzonego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

2. Dopłaty mogą zostać udzielone, w przypadku gdy pierwsze zasiedlenie mieszkania przez najemcę miało miejsce w okresie 12 miesięcy od dnia zakończenia inwestycji mieszkaniowej.

3. Przez dzień zakończenia inwestycji mieszkaniowej, o którym mowa w ust. 2, rozumie się:

- 1) dzień, w którym zgodnie z odrębnymi przepisami można przystąpić do użytkowania budynku mieszkalnego, którego dotyczyła inwestycja mieszkaniowa – w przypadku inwestycji mieszkaniowej, z którą związany jest obowiązek zawiadomienia, o którym mowa w art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 i 1529 oraz z 2018 r. poz. 12, 317, 352 i 650), lub obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, o którym mowa w art. 55 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
- 2) dzień zakończenia robót budowlanych wskazany w protokole odbioru końcowego, o którym mowa w art. 3 pkt 13 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane – w pozostałych przypadkach.

Art. 7. Dopłaty mogą zostać udzielone, jeżeli z realizacją inwestycji mieszkaniowej dotyczącej mieszkania jest związana umowa zawarta między inwestorem a gminą właściwą miejscowo dla tej inwestycji, określająca co najmniej:

- 1) wymagania związane z realizacją inwestycji mieszkaniowej, w tym dotyczące struktury i powierzchni mieszkań, wykończenia mieszkań, dostępności mieszkań i budynku dla osób niepełnosprawnych oraz sposobu zagospodarowania powierzchni wspólnych w budynku;
- 2) warunki, których spełnienie uznaje się za potwierdzenie posiadania przez najemcę zdolności czynszowej, przez wskazanie minimalnej wysokości:
 - a) miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego lub
 - b) obowiązkowej kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu w dniu opróżnienia mieszkania;
- 3) planowaną liczbę mieszkań, których dotyczy inwestycja mieszkaniowa, z uwzględnieniem przewidywanej powierzchni użytkowej poszczególnych mieszkań;
- 4) planowane terminy rozpoczęcia i zakończenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkań, których dotyczy inwestycja mieszkaniowa, przez wskazanie roku i kwartału, jeżeli nabór nie został przeprowadzony przed zawarciem umowy;
- 5) planowany termin pierwszego zasiedlenia mieszkań, których dotyczy inwestycja mieszkaniowa, przez wskazanie roku i kwartału;
- 6) dodatkowe warunki, na podstawie których odbywa się nabór wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkań, których dotyczy inwestycja mieszkaniowa, określone w uchwale rady gminy, o której mowa w art. 9 ust. 1, zwane dalej „kryteriami pierwszeństwa”, w tym warunki mające charakter bezwzględnie obowiązujący.

Art. 8. Lokale mieszkalne, w związku z najmem których mogą być stosowane dopłaty, są lokalami mieszkalnymi na wynajem przez okres nie krótszy niż 10 lat od dnia zakończenia inwestycji mieszkaniowej.

Art. 9. 1. Rada gminy określa w drodze uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego:

- 1) zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, o którym mowa w art. 12 ust. 1, w tym kryteria pierwszeństwa i zasady przeprowadzania oceny punktowej, o której mowa w art. 12 ust. 2;
- 2) maksymalną wysokość parametrów potwierdzających posiadanie przez najemcę zdolności czynszowej, o których mowa w art. 7 pkt 2.

2. Określając kryteria pierwszeństwa, o których mowa w ust. 1, rada gminy dokonuje wyboru kryteriów spośród następujących:

- 1) w grupie ubiegających się o zawarcie umowy najmu wysokość dochodu gospodarstwa domowego jest względnie niższa;
- 2) w gospodarstwie domowym jest co najmniej jedno dziecko;
- 3) żadna osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego nie jest i w przeszłości nie była właścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego oraz nie przysługuje jej i w przeszłości nie przysługiwało jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem jest lub był lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, oraz nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku, jeżeli jego udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden lokal mieszkalny;
- 4) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego zmienia miejsce zamieszkania w celu podjęcia pracy lub nauki poza miejscem obecnego zamieszkania;
- 5) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego wcześniej złożyła wniosek o zawarcie umowy najmu mieszkania w tej samej miejscowości, jednak nie zawarła umowy najmu z powodu większej liczby najemców posiadających zdolność czynszową niż liczba dostępnych mieszkań;
- 6) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, który zobowiązuje się do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia tego lokalu w terminie miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu mieszkania przez najemcę;
- 7) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego ma status repatrianta;
- 8) najemca ukończył 65 lat;
- 9) osoba do 16 roku życia wchodząca w skład gospodarstwa domowego legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2018 r. poz. 511, 1000 i 1076);
- 10) osoba powyżej 16 roku życia wchodząca w skład gospodarstwa domowego legitymuje się orzeczeniem o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych;
- 11) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego posiada Kartę Polaka, o której

mowa w ustawie z dnia 7 września 2007 r. o Karcie Polaka (Dz. U. z 2017 r. poz. 1459 i 2282 oraz z 2018 r. poz. 650);

- 12) najemca był w przeszłości właścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego lub przysługiwało mu w przeszłości spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem był lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, lecz wskutek działania żywiołu lub katastrofy budowlanej utracił ten budynek lub lokal;
- 13) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości obejmującej budynek mieszkalny lub budynek o funkcji mieszanej, obejmującej funkcję mieszkaniową, która podlega wywłaszczeniu.

3. W uchwale, o której mowa w ust. 1, rada gminy może nadać części kryteriów pierwszeństwa charakter bezwzględnie obowiązujący.

Art. 10. 1. Dopłaty stosuje się przez okres 9 lat, licząc od miesiąca dokonania pierwszej wpłaty dopłaty na rachunek inwestora.

2. Prawo do dopłat stosowanych przez okres 9 lat przysługuje najemcy jednorazowo, z zastrzeżeniem ust. 4.

3. Najemcy lokalu mieszkalnego, w związku z najmem którego stosowano dopłaty przez okres krótszy niż 9 lat, przysługuje prawo ponownego ubiegania się o dopłaty, z zastrzeżeniem, że łączny okres stosowania dopłat nie może przekroczyć 9 lat.

4. W przypadku gdy w skład gospodarstwa domowego najemcy wchodzi osoba, która w przeszłości była najemcą innego lokalu mieszkalnego, w związku z najmem którego były stosowane dopłaty, okres, o którym mowa w ust. 1, pomniejsza się o liczbę miesięcy stosowania tych dopłat.

Art. 11. 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.

3. Rada Ministrów może, w drodze rozporządzenia, dla określonego obszaru ustalić, na

czas oznaczony albo nieoznaczony, wartość współczynnika dopłaty na poziomie wyższym niż wskazany w ust. 1, biorąc pod uwagę występujące na określonym obszarze wysokości stawek czynszu, wartości średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, wysokości dochodów ludności oraz sytuację demograficzną, a także sytuację finansów publicznych, w tym budżetu państwa.

Rozdział 3

Zasady przyznawania dopłat

Art. 12. 1. Gmina, która zawarła z inwestorem umowę, o której mowa w art. 7, przeprowadza nabór wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkań, których dotyczy inwestycja mieszkaniowa.

2. Wnioski, o których mowa w ust. 1, podlegają ocenie punktowej, zgodnie z kryteriami pierwszeństwa.

3. Po przeprowadzeniu oceny punktowej wszystkich wniosków, o których mowa w ust. 1, gmina sporządza listę wniosków uszeregowanych w kolejności od największej do najmniejszej liczby uzyskanych punktów, obejmującą imiona i nazwiska najemców, zwaną dalej „listą najemców”.

Art. 13. 1. Gmina właściwa miejscowo dla inwestycji mieszkaniowej będącej przedmiotem umowy, o której mowa w art. 7, występuje do Banku z wnioskiem o zawarcie umowy w sprawie stosowania dopłat, w celu zabezpieczenia środków na dopłaty do czynszu najmu mieszkań, których dotyczy inwestycja mieszkaniowa.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, wskazuje wstępne kwoty zapotrzebowania na środki zabezpieczające stosowanie dopłat, określone, dla każdego roku, przy uwzględnieniu poniższych założeń:

- 1) dopłaty są stosowane w związku z najmem wszystkich mieszkań, których dotyczy inwestycja mieszkaniowa, w wysokości ustalonej z uwzględnieniem:
 - a) aktualnej, na dzień złożenia tego wniosku, wartości średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych,
 - b) powierzchni normatywnych wynoszących, w przypadku każdego mieszkania, którego dotyczy inwestycja mieszkaniowa, 65 m², nie więcej jednak niż przewidywana powierzchnia użytkowa danego mieszkania, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) powierzchni normatywnych ustalonych dla listy najemców zgodnie z kolejnością

zajmowaną na liście – w przypadku gdy został już przeprowadzony nabór i ocena punktowa, o których mowa w art. 12;

- 2) dla wszystkich mieszkań:
 - a) początkiem okresu stosowania dopłat, zwanego dalej „okresem dopłatowym”, będzie początek kwartału wskazany jako planowany termin pierwszego zasiedlenia w umowie, o której mowa w art. 7,
 - b) dopłaty są stosowane nieprzerwanie przez 9 lat.

3. Bank rozpatruje wnioski, o których mowa w ust. 1, w kolejności wpływu. Jeżeli wniosek nie spełnia wymogu, o którym mowa w ust. 2, Bank wzywa gminę do uzupełnienia lub korekty wniosku, wskazując zakres tego uzupełnienia lub korekty i termin na dokonanie, nie dłuższy niż 21 dni od dnia doręczenia wezwania gminie.

4. Bank informuje gminę o pozostawieniu bez rozpatrzenia wniosku, o którym mowa w ust. 1, w przypadku:

- 1) niedokonania uzupełnienia lub korekty wniosku w terminie, o którym mowa w ust. 3;
- 2) niespełnienia warunku, o którym mowa w art. 30 ust 1.

5. Umowa w sprawie stosowania dopłat określa co najmniej:

- 1) planowany okres dopłatowy, zgodnie z wnioskiem, o którym mowa w ust. 1;
- 2) zobowiązanie Banku do wypłaty gminie środków przeznaczonych na dopłaty w wysokości odpowiadającej zapotrzebowaniu wynikającemu z wniosków o wypłatę dopłat, o których mowa w art. 20 ust. 1;
- 3) tryb i terminy składania i rozpatrywania wniosków o wypłatę dopłat, przekazywania przez Bank gminie środków przeznaczonych na dopłaty oraz zwrotu tych środków w przypadkach wskazanych w ustawie;
- 4) uprawnienia Banku do dokonywania kontroli prawidłowości wydatkowania środków na dopłaty;
- 5) obowiązki informacyjne Banku i gminy związane z udzielaniem i wypłacaniem środków na dopłaty;
- 6) zakres danych zawartych w ewidencji, o której mowa w art. 21.

6. W przypadku zawarcia umowy w sprawie stosowania dopłat wstępne kwoty zapotrzebowania na środki zabezpieczające stosowanie dopłat pomniejszają dostępne limity kwalifikacji, o których mowa w art. 30 ust. 1.

7. Strony mogą dokonać zmiany postanowień umowy w sprawie stosowania dopłat, z zastrzeżeniem, że zmiana postanowień umowy nie spowoduje przekroczenia aktualnych

limitów kwalifikacji, o których mowa w art. 30 ust. 1, w żadnym roku stosowania dopłat.

Art. 14. 1. Gmina, która zawarła z inwestorem umowę, o której mowa w art. 7, przekazuje inwestorowi listę najemców wraz z wnioskami o zawarcie umowy najmu.

2. Inwestor zawiera umowy najmu z najemcami posiadającymi zdolność czynszową, według kolejności wynikającej z listy najemców, po zawarciu przez gminę umowy w sprawie stosowania dopłat.

3. W przypadku gdy liczba najemców, o których mowa w ust. 2, jest niższa niż liczba mieszkań, których dotyczy inwestycja mieszkaniowa, inwestor może zawierać umowy najmu mieszkań z najemcami posiadającymi zdolność czynszową, niewskazanymi na liście najemców.

4. W przypadku gdy najemca zawarł umowę najmu mieszkania, o której mowa w ust. 2 albo 3, prawo do dopłat stosowanych w związku z najmem tego mieszkania przysługuje mu również w przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w art. 7.

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, określone w ustawie czynności gminy wykonuje gmina właściwa miejscowo dla inwestycji mieszkaniowej, która była przedmiotem umowy, o której mowa w art. 7.

Art. 15. 1. Dopłaty przysługują na pisemny wniosek najemcy złożony w urzędzie gminy lub miasta właściwym ze względu na miejsce położenia mieszkania.

2. W przypadku gdy najemcą są małżonkowie, wniosek o dopłaty składa jeden z małżonków. 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.

3. Do wniosku o dopłaty najemca dołącza:

- 1) kopię umowy najmu, o której mowa w art. 14 ust. 2 albo 3;
- 2) oświadczenie o liczbie osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego;
- 3) oświadczenie o wysokości dochodów gospodarstwa domowego za rok kalendarzowy, o którym mowa w art. 5 ust. 2, z wyodrębnieniem dochodów poszczególnych osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego oraz informacją o wysokości dochodów utraconych lub uzyskanych przez te osoby i miesiącu ich utraty lub uzyskania;
- 4) oświadczenie o spełnieniu warunku, o którym mowa w art. 4 ust. 1 pkt 3;
- 5) zobowiązanie, o którym mowa w art. 4 ust. 2 – w przypadku, o którym mowa w tym przepisie;

- 6) oświadczenie o wcześniejszym stosowaniu dopłat wraz ze wskazaniem liczby miesięcy, w jakich dopłaty były stosowane przed ponownym ubieganiem się najemcy o dopłaty – w przypadku, o którym mowa w art. 10 ust. 3;
- 7) oświadczenie o wcześniejszym stosowaniu dopłat w przypadku osoby, która w przeszłości była najemcą innego lokalu mieszkalnego, w związku z najmem którego były stosowane dopłaty, wraz ze wskazaniem liczby miesięcy stosowania dopłat – w przypadku, o którym mowa w art. 10 ust. 4;
- 8) oświadczenie o wcześniejszym stosowaniu dopłat wraz ze wskazaniem liczby miesięcy, w jakich dopłaty były stosowane wobec zmarłego najemcy – w przypadkach, o których mowa w art. 19 ust. 1 i 2.

4. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzór wniosku o dopłaty oraz wzory oświadczeń i zobowiązania, o których mowa w ust. 3, mając na względzie potrzebę zagwarantowania poprawności i kompletności tych dokumentów oraz zapewnienia danych niezbędnych do monitorowania realizacji celów inwestycyjnych i społecznych ustawy.

5. Dokumenty i oświadczenia, o których mowa w ust. 2 i 3, składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań. W oświadczeniach zamieszcza się klauzulę w brzmieniu: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu właściwego o odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

6. W przypadku powzięcia uzasadnionych wątpliwości co do prawdziwości danych zawartych w oświadczeniu, o którym mowa w ust. 3 pkt 3, organ właściwy wzywa najemcę do przedstawienia zaświadczeń potwierdzających dane zawarte w tym oświadczeniu i do udzielenia upoważnienia do uzyskania danych, o których mowa w ust. 7.

7. W przypadku braku możliwości przedstawienia przez najemcę zaświadczeń, o których mowa w ust. 6, z przyczyn nieleżących po stronie najemcy lub utrzymujących się uzasadnionych wątpliwości co do prawdziwości danych zawartych w oświadczeniu, o którym mowa w ust. 3 pkt 3, organ właściwy dokonuje weryfikacji danych zawartych w oświadczeniu na podstawie informacji uzyskanych od organów podatkowych, organów emerytalno-rentowych oraz z rejestrów publicznych, obejmujących informacje o:

- 1) najemcy oraz pozostałych osobach wchodzących w skład gospodarstwa domowego, w tym:

- a) imię i nazwisko,
 - b) adres zamieszkania,
 - c) numer PESEL,
 - d) numer i serię dokumentu potwierdzającego tożsamość oraz datę urodzenia w przypadku osób, które nie posiadają numeru PESEL,
 - e) stan cywilny,
 - f) obywatelstwo;
- 2) najemcy oraz pozostałych osobach wchodzących w skład gospodarstwa domowego, rozliczających się na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 200, z późn. zm.⁴⁾), udzielane przez naczelnika właściwego urzędu skarbowego, zawierające dane o:
- a) wysokości dochodu,
 - b) wysokości należnego podatku;
- 3) najemcy oraz pozostałych osobach wchodzących w skład gospodarstwa domowego rozliczających się na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne, udzielane przez naczelnika właściwego urzędu skarbowego, zawierające odpowiednio dane o:
- a) formie opłacanego podatku,
 - b) wysokości przychodu,
 - c) stawce podatku,
 - d) wysokości należnego podatku;
- 4) dochodzie, o którym mowa w art. 3 pkt 1 lit. c tiret dwudzieste dziewięte ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych;
- 5) wysokości składek na ubezpieczenie zdrowotne, w tym informacji o wysokości składek od poszczególnych płatników i okresach opłacania przez nich tych składek.

8. Organy podatkowe, organy emerytalno-rentowe oraz podmioty prowadzące rejestry publiczne przekazują informacje, o których mowa w ust. 7, niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku organu właściwego.

Art. 16. 1. Dopłaty przyznaje organ właściwy w drodze decyzji administracyjnej.

2. Decyzję w sprawie dopłat wydaje się w terminie miesiąca od dnia wpływu wniosku

⁴⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 317, 398, 650, 685, 858, 912 i 1076.

o dopłaty do organu właściwego.

3. Organ właściwy przesyła decyzję w sprawie dopłat do wiadomości inwestorowi w celu dokonania przez niego korekty wysokości miesięcznych należności wynikających z umowy najmu, podlegających zapłacie bezpośrednio przez najemcę.

4. Wniesienie odwołania od decyzji w sprawie dopłat nie powoduje wstrzymania wypłaty dopłat.

5. Jeżeli w wyniku wznowienia postępowania stwierdzono, że dopłaty przyznano na podstawie fałszywych oświadczeń lub dokumentów albo w innych przypadkach świadomego wprowadzenia organu właściwego w błąd przez najemcę, najemca jest obowiązany do zwrotu nienależnie pobranych kwot wraz z odsetkami ustawowymi. Odsetki są naliczane od pierwszego dnia następującego po dniu wpłaty pierwszej nienależnie pobranej kwoty na rachunek inwestora do dnia zwrotu.

6. Nienależnie pobrane kwoty wraz z odsetkami ustawowymi, o których mowa w ust. 5, stanowią przychód Funduszu Dopłat i podlegają przymusowemu ściągnięciu w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

7. W przypadku, o którym mowa w ust. 5, wypłata dopłat podlega wstrzymaniu. Przepis art. 4 ust. 4 stosuje się odpowiednio.

8. W przypadku, o którym mowa w ust. 5, dopłaty w skorygowanej wysokości wypłaca się od miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło wyegzekwowanie nienależnie pobranych kwot wraz z odsetkami ustawowymi. Przepisy art. 4 ust. 4 i 6 stosuje się odpowiednio.

9. Do decyzji wydanych w wyniku wznowienia postępowania albo kończących postępowanie odwoławcze ust. 3 stosuje się odpowiednio.

10. W przypadku rozwiązania umowy najmu mieszkania decyzja w sprawie dopłat, na podstawie której najemca nabył prawo do uzyskiwania dopłat, ulega wygaśnięciu.

Art. 17. 1. Nie wcześniej niż w terminie 2 miesięcy, jednak nie później niż w terminie miesiąca przed rozpoczęciem każdego kolejnych 12 miesięcy stosowania dopłat, najemca uzyskujący dopłaty składa organowi właściwemu:

- 1) oświadczenie o liczbie osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego,
- 2) oświadczenie o 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. Do oświadczeń, o których mowa w ust. 1, art. 15 ust. 4 i 5 stosuje się odpowiednio.

3. 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.

4. Po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w ust. 3, wypłata dopłat podlega wstrzymaniu. Przepisy art. 4 ust. 4 i 6 stosuje się odpowiednio.

5. Organ właściwy dokonuje weryfikacji, o której mowa w ust. 1, w terminie 14 dni od dnia złożenia oświadczeń przez najemcę. Przepisy art. 15 ust. 6–8 stosuje się odpowiednio.

6. 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.

7. Do dochodu, o którym mowa w ust. 6, nie wlicza się udzielonych dopłat.

8. W przypadku stwierdzenia, że gospodarstwo domowe:

- 1) nie spełnia warunku, o którym mowa w art. 5 ust. 1, organ właściwy wydaje decyzję w sprawie pozbawienia prawa do dopłat;
- 2) spełnia warunek, o którym mowa w art. 5 ust. 1, organ właściwy:
 - a) zmienia decyzję w sprawie dopłat w zakresie wysokości dopłaty – w przypadku zmiany liczby osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego wpływającej na wartość podstawy obliczenia wysokości dopłat, z zastrzeżeniem art. 31 ust. 4 pkt 2,
 - b) informuje najemcę o stosowaniu dopłat w stosunku do tego najemcy w miesięcznej wysokości wynikającej z dotychczasowej decyzji w sprawie dopłat – w przypadku innym niż wskazany w lit. a.

9. Organ właściwy niezwłocznie doręcza najemcy informację, o której mowa w ust. 8 pkt 2 lit. b.

10. Do decyzji, o której mowa w ust. 8 pkt 1 albo pkt 2 lit. a, art. 16 ust. 3 stosuje się odpowiednio.

11. Wniesienie odwołania od decyzji, o której mowa w ust. 8 pkt 1 albo pkt 2 lit. a, nie wstrzymuje jej wykonania.

Art. 18. 1. Najemca uzyskujący dopłaty informuje, w formie pisemnej, organ właściwy o dokonaniu czynności prawnej skutkującej niespełnieniem przez niego lub inną osobę wchodzącą w skład gospodarstwa domowego warunku, o którym mowa w art. 4 ust. 1 pkt 2 lub ust. 7, w terminie 30 dni od dnia dokonania tej czynności.

2. Po uzyskaniu informacji, o której mowa w ust. 1, organ właściwy, z wyłączeniem przypadku wskazanego w art. 4 ust. 9, wydaje decyzję w sprawie pozbawienia prawa do dopłat. Przepis art. 16 ust. 3 stosuje się odpowiednio.

3. W przypadku gdy najemca nie poinformował o dokonaniu czynności, o której mowa w ust. 1, w terminie 30 dni od dnia jej dokonania, decyzja, o której mowa w ust. 2, zawiera zobowiązanie najemcy do niezwłocznego zwrotu na rachunek gminy środków stanowiących równowartość kwoty dopłat wraz z odsetkami ustawowymi, uzyskanych w okresie od dnia dokonania czynności do dnia, w którym decyzja stała się wykonalna. Odsetki są naliczane od pierwszego dnia następującego po dniu wpłaty pierwszej nienależnie pobranej kwoty na rachunek inwestora do dnia zwrotu.

4. Gmina niezwłocznie wpłaca środki, o których mowa w ust. 3, na rachunek Funduszu Dopłat.

5. Wniesienie odwołania od decyzji, o której mowa w ust. 2, nie wstrzymuje jej wykonania.

Art. 19. 1. W razie śmierci najemcy o dopłaty może ubiegać się osoba, która wstąpiła w stosunek najmu mieszkania, pod warunkiem że jest jedynym najemcą tego mieszkania.

2. W razie wygaśnięcia stosunku najmu mieszkania z powodu śmierci najemcy o dopłaty może ubiegać się osoba, która wchodziła w skład gospodarstwa domowego najemcy do chwili jego śmierci, będąca następnym najemcą tego mieszkania.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, warunku, o którym mowa w art. 6 ust. 1 pkt 2, nie stosuje się.

4. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 i 2, okres, o którym mowa w art. 10 ust. 1, pomniejsza się o liczbę miesięcy stosowania dopłat wobec zmarłego najemcy.

Rozdział 4

Zasady wypłacania dopłat

Art. 20. 1. Dopłaty wypłaca Bank ze środków Funduszu Dopłat na wniosek gminy, która zawarła z Bankiem umowę w sprawie stosowania dopłat.

2. Wniosek o wypłatę dopłat składany jest co miesiąc, nie później niż w terminie 10 dni kalendarzowych przed upływem miesiąca poprzedzającego miesiąc, którego dotyczy wniosek.

3. Wniosek o wypłatę dopłat zawiera w szczególności:

- 1) wskazanie najemców oraz pozostałych osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego danego najemcy;
- 2) informację o powierzchni użytkowej poszczególnych mieszkań;
- 3) informację o wysokości dopłaty należnej poszczególnym najemcom;
- 4) informację o prognozowanej wysokości dopłat należnych poszczególnym najemcom do końca okresu wypłaty dopłat, przy założeniu, że podstawa obliczenia wysokości dopłat jest taka sama jak w miesiącu składania wniosku.

4. Bank wypłaca gminie łączną kwotę środków przeznaczonych na dopłaty wynikającą z wniosku o wypłatę dopłat w terminie do dziesiątego dnia miesiąca, którego dotyczy wniosek, po zweryfikowaniu na podstawie danych zawartych w ewidencji, o której mowa w art. 21, praw najemców do dopłat.

5. Gmina wpłaca dopłaty, w imieniu najemców, na rachunek inwestora w terminie 3 dni roboczych od dnia otrzymania środków, o których mowa w ust. 4.

Art. 21. 1. Bank prowadzi ewidencję najemców.

2. W ewidencji, o której mowa w ust. 1, zamieszcza się również informacje o wysokości i okresie stosowania dopłat wobec najemców wskazanych w ewidencji.

Art. 22. Bank ogłasza w Biuletynie Informacji Publicznej:

- 1) wysokości średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązujące w kwartale kalendarzowym;
- 2) listę gmin, które zawarły z Bankiem umowę w sprawie stosowania dopłat, według stanu na początek każdego miesiąca.

Art. 23. 1. Bank, w okresach kwartalnych, w terminie do końca miesiąca następującego po kwartale, którego dotyczy informacja, informuje Prezesa Rady Ministrów, ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz

mieszkalnictwa, ministra właściwego do spraw rodziny oraz ministra właściwego do spraw finansów publicznych o finansowym wsparciu udzielonym na podstawie ustawy.

2. Zakres i formę informacji, o której mowa w ust. 1, określa umowa zawarta między ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa oraz Bankiem w sposób umożliwiający monitorowanie udzielonego finansowego wsparcia w celu zapewnienia prawidłowego planowania wydatków budżetu państwa na zasilenie Funduszu Dopłat z przeznaczeniem na sfinansowanie wydatków, o których mowa w art. 31 ust. 1.

Art. 24. 1. Gmina może powierzyć dokonanie czynności, o których mowa w art. 7, art. 12 i art. 14 ust. 1, spółce gminnej, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W przypadku inwestycji mieszkaniowych realizowanych przez spółkę gminną czynności, o których mowa w art. 7, art. 12 i art. 14 ust. 1, dokonuje gmina.

Art. 25. W przypadkach, o których mowa w art. 4 ust. 4 i 5, art. 10 ust. 1, art. 14 ust. 1–3, art. 16 ust. 3, 5, 7–9, art. 17 ust. 4 i 10, art. 18 ust. 2 i 3 oraz art. 20 ust. 5, przez inwestora rozumie się również podmiot, który nabył mieszkanie od inwestora z przeznaczeniem na wynajem, albo podmiot, który, działając na podstawie umowy w sprawie wynajmu mieszkań, zawartej z inwestorem, wynajmuje mieszkanie najemcy.

Rozdział 5

Zmiany w przepisach obowiązujących

Art. 26. W ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 200, z późn. zm.⁴⁾) w art. 21 w ust. 1 w pkt 144 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 145 w brzmieniu:

„145) kwoty dopłat udzielonych na podstawie ustawy z dnia ... o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. poz. ...).”.

Art. 27. W ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2018 r. poz. 800, 1000, 1039 i 1075) w art. 299 w § 3 dodaje się pkt 9a w brzmieniu:

„9a) wójtom, burmistrzom lub prezydentom miast właściwym ze względu na miejsce położenia mieszkania w zakresie prowadzonych postępowań o przyznanie dopłat do czynszu, o których mowa w ustawie z dnia ... o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U.

poz. ...);”.

Art. 28. W ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 180 oraz z 2018 r. poz. 756) w art. 3 w ust. 3 zdanie drugie otrzymuje brzmienie:

„Do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego, dodatku energetycznego, zapomogi pieniężnej, o której mowa w przepisach o zapomodze pieniężnej dla niektórych emerytów, rencistów i osób pobierających świadczenie przedemerytalne albo zasiłek przedemerytalny w 2007 r., świadczenia pieniężnego i pomocy pieniężnej, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 20 marca 2015 r. o działaczach opozycji antykomunistycznej oraz osobach represjonowanych z powodów politycznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 690), świadczenia wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 11 lutego 2016 r. o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci (Dz. U. z 2017 r. poz. 1851 oraz z 2018 r. poz. 107, 138, 650, 1000 i 1076), dodatku wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2018 r. poz. 998 i 1076), oraz dopłaty do czynszu, o której mowa w ustawie z dnia ... o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. poz. ...).”.

Art. 29. W ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2017 r. poz. 650 i 1529 oraz z 2018 r. poz. 756) w art. 5 w ust. 3 po pkt 1d dodaje się pkt 1e w brzmieniu:

„1e) dopłaty do czynszu, o których mowa w ustawie z dnia ... o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. poz. ...);”.

Rozdział 6

Przepisy dostosowujące i końcowe

Art. 30. 1. Warunkiem zawarcia umowy w sprawie stosowania dopłat, o której mowa w art. 13 ust. 1, jest stwierdzenie przez Bank, że wstępne kwoty zapotrzebowania na środki zabezpieczające stosowanie dopłat wskazane we wniosku, o którym mowa w art. 13 ust. 1,

w każdym roku stosowania dopłat nie przekraczają aktualnych limitów kwalifikacji, ustalonych w wysokości:

- 1) 200 mln zł – dla 2019 r.,
- 2) 400 mln zł – dla 2020 r.,
- 3) 600 mln zł – dla 2021 r.,
- 4) 800 mln zł – dla 2022 r.,
- 5) 1000 mln zł – dla każdego roku w okresie 2023–2025,
- 6) 1200 mln zł – dla 2026 r. i dla każdego kolejnego roku

– pomniejszonej, odpowiednio w każdym roku, o łączną wartość przypadających na dany rok wstępnych kwot zapotrzebowania na środki zabezpieczające stosowanie dopłat, dotyczących zawartych przez Bank umów, o których mowa w art. 13 ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Jeżeli wstępne kwoty zapotrzebowania na środki zabezpieczające stosowanie dopłat dotyczące zawartej umowy, o której mowa w art. 13 ust. 1, będą różne od kwot dopłat wypłacanych w kolejnych latach z Funduszu Dopłat w związku z tą umową na podstawie wniosków, o których mowa w art. 20 ust. 1, Bank, ustalając aktualne limity kwalifikacji na zasadach wskazanych w ust. 1, uwzględnia kwoty zapotrzebowania na środki zabezpieczające stosowanie dopłat w wysokościach ustalonych w oparciu o wypłacane dopłaty.

3. W przypadku wpływu do Banku wniosku, o którym mowa w art. 13 ust. 1, dla którego nie jest spełniony warunek, o którym mowa w ust. 1, Bank niezwłocznie ogłasza w Biuletynie Informacji Publicznej informację o wstrzymaniu zawierania nowych umów w sprawie stosowania dopłat, w przypadku których początek planowanego okresu dopłatowego przypada:

- 1) w roku, dla którego nastąpiło przekroczenie aktualnego limitu kwalifikacji, lub
- 2) w jednym z lat poprzedzających rok, o którym mowa w pkt 1.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, zawieranie przez Bank kolejnych umów, o których mowa w art. 13 ust. 1, może nastąpić wyłącznie w przypadku dostępności limitów kwalifikacji skutkujących możliwością spełnienia warunku, o którym mowa w ust. 1, z uwagi na niższe wykorzystanie środków Funduszu Dopłat w stosunku do wstępnych kwot zapotrzebowania, które zmniejszyły limit zgodnie z art. 13 ust. 6.

5. Bank ogłasza w Biuletynie Informacji Publicznej:

- 1) informację o aktualnych limitach kwalifikacji, według stanu na koniec każdego miesiąca;
- 2) informację o wznowieniu przyjmowania wniosków, o których mowa w art. 13 ust. 1,

w przypadku, o którym mowa w ust. 4.

Art. 31. 1. Maksymalny limit wydatków budżetu państwa, do wysokości których może zostać zasilony Fundusz Dopłat z przeznaczeniem na sfinansowanie wypłaty dopłat, nie może w poszczególnych latach przekroczyć:

- 1) w 2019 r. – 400 mln zł;
- 2) w 2020 r. – 800 mln zł;
- 3) w 2021 r. – 1200 mln zł;
- 4) w 2022 r. – 1600 mln zł;
- 5) w 2023 r. – 2000 mln zł;
- 6) w 2024 r. – 2000 mln zł;
- 7) w 2025 r. – 2000 mln zł;
- 8) w 2026 r. – 2000 mln zł;
- 9) w 2027 r. – 2000 mln zł;
- 10) w 2028 r. – 2000 mln zł.

2. W danym roku środki planowane w budżecie państwa na zasilenie Funduszu Dopłat z przeznaczeniem na sfinansowanie wydatków, o których mowa w ust. 1, określa się z uwzględnieniem warunku, że do sfinansowania wypłaty dopłat w pierwszej kolejności przyjmuje się dostępne środki Funduszu Dopłat, o których mowa w art. 5 ust. 2 pkt 4a ustawy z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej, które zgodnie z planem finansowym Funduszu Dopłat będą mogły zostać przeznaczone na sfinansowanie wydatków, o których mowa w ust. 1.

3. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa monitoruje wykorzystanie limitu środków, o którym mowa w ust. 1.

4. W przypadku gdy łączna kwota dopłat wypłaconych z Funduszu Dopłat w ostatnim pełnym miesiącu na podstawie wniosków, o których mowa w art. 20 ust. 1, osiągnie równowartość 1/12 kwoty określonej jako 90% planowanych, z uwzględnieniem ust. 1 i 2, wydatków Funduszu Dopłat ustalonych jako sumy środków określonych na ten cel w ustawie budżetowej na dany rok oraz środków Funduszu Dopłat wskazanych w art. 5 ust. 2 pkt 4a ustawy z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej, które zgodnie z planem finansowym Funduszu Dopłat będą mogły zostać przeznaczone na sfinansowanie wypłaty dopłat w tym roku:

- 1) wstrzymuje się przyjmowanie nowych wniosków o dopłaty, o których mowa w art. 15

ust. 1;

- 2) dla dopłat już stosowanych miesięczna wysokość dopłat w przypadku, o którym mowa w art. 17, nie ulega zwiększeniu.

5. Bank ogłasza w Biuletynie Informacji Publicznej informację o wystąpieniu zdarzenia, o którym mowa w ust. 4.

6. Informacje, o których mowa w ust. 5 oraz art. 30 ust. 2, Bank przekazuje niezwłocznie ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa oraz gminom, z którymi zawarł umowy w sprawie stosowania dopłat.

Art. 32. 1. Pochodzące z budżetu państwa środki Funduszu Dopłat przeznaczone na dopłaty, w części niewykorzystanej do końca roku budżetowego, podlegają odprowadzeniu do budżetu państwa.

2. Środki Funduszu Dopłat pochodzące ze zwrotu dopłat finansowanych z budżetu państwa wypłaconych w poprzednich latach stanowią dochód budżetu państwa.

Art. 33. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w terminie do dnia 31 marca 2025 r., przedstawi Radzie Ministrów informację o realizacji celów inwestycyjnych i społecznych ustawy wraz z oceną realizacji i rekomendacjami w zakresie kontynuacji rozwiązań określonych w ustawie.

Art. 34. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2019 r., z wyjątkiem art. 7, art. 9 i art. 13, które wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

UZASADNIENIE

Wstęp

27 września 2016 r. Rada Ministrów podjęła uchwałę nr 115/2016 w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego. Dokument ten zawiera część diagnostyczną identyfikującą – w oparciu o analizę danych statystycznych – podstawowe problemy polskiego mieszkalnictwa. Na podstawie szczegółowej diagnozy sformułowano cele polityki mieszkaniowej w perspektywie do 2030 r. oraz towarzyszące im działania, które powinny przyczynić się do realizacji tych celów. Po ok. 1,5 roku funkcjonowania Programu następuje reorientacja części zapowiadanych instrumentów, wynikająca z rekomendacji Rady Mieszkalnictwa, powołanej przez Prezesa Rady Ministrów 29 stycznia 2018 r.

Podstawowe przesądzenie Rady Mieszkalnictwa dotyczy rezygnacji z planowanego systemu wsparcia oszczędzania na cele mieszkaniowe na rzecz systemu dopłat do czynszów. Zmiana ta lepiej odwzorowuje najważniejszy cel polityki mieszkaniowej w Polsce, jakim jest potrzeba zwiększenia dostępności mieszkań dla osób, których dochody są zbyt wysokie, aby ubiegać się o mieszkania gminne, i jednocześnie zbyt niskie, aby zaciągnąć kredyt na zakup własnego mieszkania. Szacuje się, że w podobnej sytuacji jest ok. 40% społeczeństwa, w tym głównie młode osoby rozpoczynające karierę zawodową. Problemem w ich sytuacji jest nie tylko wysokość dochodów (przeciętnie niższa niż w innych grupach wiekowych), ale również forma zatrudnienia (umowy o pracę na czas określony, umowy zlecenia lub umowy o dzieło, które nie gwarantują zdolności kredytowej niezbędnej do zaciągnięcia długoletniego kredytu mieszkaniowego).

Docelowo problem mieszkaniowy będzie również udziałem osób starszych, które stanowią coraz większy odsetek społeczeństwa. Doświadczenia krajów zachodnio- i północnoeuropejskich wskazują, że ta grupa społeczeństwa będzie generowała coraz wyższy popyt na mieszkania na wynajem, gdzie zamieszkiwanie jest połączone z zapewnieniem dodatkowych usług opiekuńczych.

Rynek mieszkaniowy nie wygenerował dotąd segmentu mieszkań na wynajem, dostępnych dla wyżej zdefiniowanej grupy. Na niszową skalę działają przede wszystkim prywatni inwestorzy instytucjonalni oferujący najem mieszkań w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Próba popularyzacji tej formy najmu były

działania Banku Gospodarstwa Krajowego (inwestycje funduszy inwestycyjnych BGK, których aktywa są zarządzane przez BGK Nieruchomości S.A.). Aby wzmocnić ten sektor rynku i zapewnić odpowiednią liczbę mieszkań na wynajem, niezbędne są inwestycje innych podmiotów, działających zarówno na zasadach społecznych/*not-for-profit* (towarzystwa budownictwa społecznego, spółdzielnie mieszkaniowe), jak i na zasadach rynkowych (np. deweloperzy).

Rekomendowane w ustawie rozwiązanie w formie dopłat do czynszu realizuje 2 główne cele:

- 1) cel społeczny, przez adresowanie dopłat do osób o dochodach uniemożliwiających samodzielny zakup mieszkania o odpowiednim standardzie na obecnym rynku mieszkaniowym;
- 2) cel inwestycyjny, przez adresowanie dopłat do osób zasiedlających nowe budynki, których realizacja zwiększa wolumen inwestycji mieszkaniowych.

Dodatkowo dopłaty do czynszu wzmocniają wymiar lokalny polityki mieszkaniowej przez wiodącą rolę samorządów gminnych w wyborze inwestora i kwalifikacji najemców. Dopłaty mogą być również elementem polityki zachęcającej do inwestycji na terenach poddawanych rewitalizacji (o dopłaty do czynszu można się ubiegać również w przypadku budynków mieszkalnych poddanych remontom lub przebudowie, znajdujących się na terenach Specjalnych Stref Rewitalizacji).

W ramach realizacji celu społecznego system dopłat do czynszów uzupełnia instrumentarium polityki prorodzinnej (w tym programu „Rodzina 500+”), odpowiadając na wyniki badań społecznych. Można na ich podstawie wnioskować, że jednym z podstawowych czynników wpływających na decyzję o założeniu rodziny i posiadaniu dzieci jest posiadanie odpowiednich warunków mieszkaniowych.

Najistotniejsze rozwiązania zawarte w projekcie ustawy obejmują:

- wprowadzenie systemu dopłat do czynszów dla gospodarstw domowych spełniających ustawowe kryteria dochodowe,
- stosowanie dopłat w przypadku nowo budowanych mieszkań oraz mieszkań na obszarach poddawanych rewitalizacji,
- przyznawanie dopłat na 9 lat,

- uzależnienie wysokości dopłaty od lokalnego kosztu budowy mieszkań oraz od powierzchni zajmowanego mieszkania, przy ograniczeniach związanych z liczbą członków gospodarstwa domowego,
- weryfikację prawa do dopłat co roku pod kątem dalszego spełniania kryteriów dochodowych oraz ew. zmiany wysokości dopłaty ze względu na zmianę liczby członków gospodarstwa domowego,
- nabór najemców prowadzony przez gminy (które będą mogły korzystać również z pośrednictwa spółek gminnych), z uwzględnieniem kryteriów określanych przez radę gminy,
- zawieranie umowy najmu z najemcą po zbadaniu zdolności do terminowego opłacania czynszu.

Program będzie finansowany ze środków Funduszu Dopłat, w ramach wydatków określonych w Narodowym Programie Mieszkaniowym na wsparcie systemu oszczędzania na cele mieszkaniowe. W założeniu projektodawcy nastąpi płynne przejście od realizowanych dotychczas programów wsparcia osób fizycznych w nabyciu własnego mieszkania („Rodzina na swoim”, „Mieszkanie dla młodych”) do programu finansowania dopłat do czynszów.

Prognoza wydatków budżetowych w latach 2017–2028 (mln zł) na programy adresowane do osób fizycznych, od 2019 r. – wydatki po wprowadzeniu programu dopłat do czynszów

| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|------------------------|--------------|--------------|------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Rodzina na swoim | 319 | 355 | 250 | 150 | - | - | - | - | - | - | - |
| Mieszkanie dla młodych | 746 | 762 | 15 | 12 | 9 | 6 | 3 | - | - | - | - |
| Dopłaty do czynszów | - | - | 400 | 800 | 1 200 | 1 600 | 2 000 | 2 000 | 2 000 | 2 000 | 2 000 |
| Razem | 1 065 | 1 117 | 665 | 962 | 1 209 | 1 606 | 2 003 | 2 000 | 2 000 | 2 000 | 2 000 |

Skutki finansowe programu zostały uwzględnione na poziomie, który zapobiegnie sytuacji, że jakkolwiek beneficjent finansowego wsparcia będzie mógł się liczyć z ryzykiem utraty lub wstrzymania dopłat w okresie dopłatowym. Przedstawione kwoty w pełni zabezpieczają pewność dla najemców i inwestorów, jednak w praktyce wydatki budżetowe powinny być niższe. Przy założeniu, że do systemu co roku wchodzi ok. 30 tys. gospodarstw domowych, realne wydatki nie powinny docelowo (w 2026 r.) przekroczyć kwoty ok. 1 mld zł, co zapobiegnie konieczności stosowania

przewidzianych ustawą mechanizmów korygujących zabezpieczających budżet państwa przed niekontrolowanym wzrostem wydatków.

Operacyjnie program będzie obsługiwany przez samorzady gminne i Bank Gospodarstwa Krajowego, jako podmiot zarządzający Funduszem Dopłat.

Zaproponowane rozwiązania kierowane są do:

- najemców – zwiększając ich możliwości finansowe i umożliwiając płacenie czynszu rynkowego za mieszkanie, którego wynajem zapewnia stabilność życiową; dopłaty do czynszów mogą się przyczynić do stworzenia możliwości wynajęcia samodzielnego mieszkania lub do zwiększenia standardu (np. powierzchniowego) mieszkania i lepszego przystosowania go do potrzeb rodziny,
- samorządów gminnych – zwiększając zakres dostępnych instrumentów lokalnej polityki mieszkaniowej; samorzady będą miały możliwość zwiększenia zasobu mieszkaniowego na swoim terenie oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności bez bezpośredniego angażowania środków publicznych w realizację inwestycji mieszkaniowych,
- inwestorów – umożliwiając im rozszerzenie dotychczasowej skali działalności o nowy rynek z dużym potencjałem na stabilne i długoletnie źródło przychodów czynszowych; dzięki zastosowaniu dopłat do czynszów oraz włączeniu gmin w proces naboru najemców zmniejsza się ryzyko braku odpowiedniego popytu na mieszkania na wynajem budowane w oparciu o zasady rynkowe.

Uzasadnienie szczegółowe proponowanych rozwiązań

Proponowany **tytuł ustawy** odzwierciedla zasadnicze cele, jakim ma służyć przedłożony projekt rozwiązań prawnych, tj. cel pomocy finansowej w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osobom o dochodach uniemożliwiających im samodzielny zakup lub najem mieszkania o odpowiednim standardzie w warunkach komercyjnych oraz zwiększenie zaangażowania inwestorów w rozwój rynku mieszkań na wynajem.

I. Przepisy ogólne

W rozdziale 1. projektu ustawy zawarto przepisy określające przedmiot regulacji ustawowej (art. 1) oraz definicje podstawowych pojęć stosowanych w przepisach szczegółowych przedmiotowego aktu normatywnego (art. 2). Ich celem jest związłe

przedstawienie treści ustawy, a także zapewnienie przejrzystości i syntetyczności tekstu prawnego oraz zrozumiałości opisu norm zawartych w poszczególnych przepisach.

Zgodnie z **art. 1** ustawa określa zasady stosowania dopłat pokrywających część czynszu za najem mieszkania, którego dotyczyła inwestycja mieszkaniowa w rozumieniu nadanym przez niniejszą ustawę (czyli mieszkania utworzonego w wyniku np. budowy budynku mieszkalnego albo mieszkania w poddanym np. remontowi budynku mieszkalnym znajdującym się na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji).

W **art. 2** określono znaczenie najważniejszych stosowanych w projekcie ustawy sformułowań, ograniczając w niektórych przypadkach na potrzeby projektowanej ustawy zakres definicji funkcjonujących na gruncie innych aktów normatywnych.

W związku z tym w przedmiotowym przepisie zdefiniowano m.in. pojęcie:

- mieszkania, rozumianego jako samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 zdanie pierwsze ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2018 r. poz. 716), znajdujący się w budynku, w skład którego wchodzi co najmniej dwa lokale; pojęcie mieszkania na gruncie projektowanej ustawy funkcjonuje przy tym wyłącznie na określenie lokalu mieszkalnego, w związku z najmem którego mogą być stosowane dopłaty do czynszu (i, jak wcześniej wspomniano, w związku z inwestycją mieszkaniową w rozumieniu przedmiotowej ustawy),
- inwestycji mieszkaniowej, czyli budowy budynku mieszkalnego, w którym zostanie wyodrębnione przynajmniej jedno mieszkanie (tj. lokal, w związku z najmem którego mogą być stosowane dopłaty), przebudowy budynku, w wyniku której nastąpi zmiana sposobu użytkowania z budynku niemieszkalnego na budynek mieszkalny, w którym zostanie wyodrębnione przynajmniej jedno mieszkanie, albo wykonania robót budowlanych polegających na remoncie lub przebudowie budynku mieszkalnego znajdującego się na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji [(Dz. U. z 2017 r. poz. 1023, 1529 i 1566 oraz z 2018 r. poz. 756); w tym przypadku również mieszkanie objęte tymi robotami będzie lokalem związanym z możliwością stosowania dopłat],
- inwestora, którym, w celu zagwarantowania równości w dostępie do systemu, może być każdy podmiot realizujący inwestycję mieszkaniową w rozumieniu ustawy, np. deweloper, towarzystwo budownictwa społecznego, spółdzielnia mieszkaniowa, osoba fizyczna etc.,

- gospodarstwa domowego, tj. gospodarstwa prowadzonego przez najemcę (rozumianego również jako osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu) albo przez najemcę wspólnie z osobami stale z nim zamieszkującymi, np. pozostającymi z nim w relacji wynikającej z pokrewieństwa lub powinowactwa (w zakresie pojęcia mieści się gospodarstwo domowe prowadzone przez najemcę, przykładowo, z małżonkiem niebędącym współnajemcą mieszkania, konkubentem, dziećmi, dziadkami, osobą przysposabiającą lub przysposobioną, rodzeństwem, teściami, ale również z innymi osobami, także niespokrewnionymi i niespowinowaconymi z najemcą, pod warunkiem że osoby te, jak wspomniano, stale zamieszkują z najemcą; tak szeroka definicja gospodarstwa jest motywowana celami społecznym i proinwestycyjnym projektowanej ustawy; uwzględnienie różnych sytuacji faktycznych powoduje zwiększenie liczby potencjalnych beneficjentów wsparcia, umożliwiając dotarcie z pomocą do wszystkich potrzebujących),
- pierwszego zasiedlenia, stanowiącego pierwsze oddanie do używania mieszkania objętego prawem do dopłat na podstawie umowy najmu (przez to pojęcie rozumie się zatem pierwsze po zakończeniu inwestycji mieszkaniowej w rozumieniu niniejszej ustawy oddanie na podstawie umowy najmu mieszkania do używania, czyli oddanie mieszkania do używania pierwszemu najemcy w „historii” tego mieszkania po zakończeniu inwestycji, również tej polegającej na remoncie); w ramach tej definicji doprecyzowano również, że możliwa jest sytuacja, w której inwestor po zakończeniu inwestycji sprzedaje mieszkania innemu podmiotowi prowadzącemu działalność w zakresie wynajmu mieszkań; przepis ten jednoznacznie przesądza również, że inwestor może działać także przez pośrednika, który na podstawie umowy z inwestorem dokonuje w jego imieniu czynności związanych z najmem (np. zawiera umowy najmu, zarządza budynkiem, windykuje należności czynszowe etc.).

II. Dopłaty do czynszu

W rozdziale 2. zawarto przepisy określające istotę dopłat do czynszu oraz warunki ich stosowania (art. 3–11). Wskazują one zatem beneficjentów wsparcia (w tym ograniczenia w ubieganiu się o dopłaty), wysokość dopłat i okres ich stosowania, a także inne wymogi warunkujące przystąpienie do systemu. Mają one zapewnić adekwatną do założeń polityki mieszkaniowej państwa efektywność instrumentu.

Zgodnie z **art. 3** dopłaty przysługują najemcy mieszkania, którego dotyczyła inwestycja mieszkaniowa w rozumieniu ustawy. Zakres tej normy wyznacza dwie kluczowe przesłanki stosowania finansowego wsparcia wprowadzanego projektowaną ustawą. Zgodnie z pierwszą z nich o dopłaty może ubiegać się wyłącznie najemca. Z kręgu ubiegających zostały zatem wykluczone osoby będące wprawdzie członkami gospodarstwa domowego najemcy oraz zamieszkujące z nim w danym mieszkaniu, ale które nie są stroną umowy najmu mieszkania (mimo że projektodawca ujmuje w zakresie pojęcia najemcy również osoby ubiegające się o najem, z brzmienia przepisów regulujących zasady ubiegania się o dopłaty wynika, że wniosek o dopłaty może złożyć wyłącznie osoba, która już zawarła umowę najmu). W tym kontekście należy uzupełnić, że przepisy projektowanej ustawy uwzględniają również sytuację, w której najemcą mieszkania są oboje małżonkowie. Tematyka ta zostanie omówiona w dalszej części uzasadnienia, w tym miejscu trzeba jednak zaznaczyć, że w takim przypadku wniosek o dopłaty będzie składany przez jednego z małżonków (będzie to równoznaczne ze zgodą współmałżonka na uczestnictwo w systemie dopłat z konsekwencjami w zakresie okresu stosowania dopłat – okres stosowania dopłat obejmie obu małżonków).

Drugą przesłankę wyznacza pojęcie mieszkania. Należy powtórzyć, że na gruncie projektowanego aktu pojęcie to funkcjonuje wyłącznie na określenie samodzielnych lokali mieszkalnych, z których najmem związana jest możliwość stosowania dopłat. Takie lokale muszą być przy tym związane z inwestycją mieszkaniową w rozumieniu projektowanej ustawy. Inwestycję w tym znaczeniu stanowi, po pierwsze, przedsięwzięcie prowadzące do powstania budynku mieszkalnego, w którym zostanie wyodrębniony przynajmniej jeden lokal objęty możliwością stosowania dopłat. Takie przedsięwzięcie może polegać nie tylko na budowie budynku mieszkalnego, ale również na przebudowie skutkującej zmianą sposobu użytkowania budynku niemieszkalnego na budynek mieszkalny. Należy przy tym zauważyć, że w drugim przypadku nie wprowadzono zastrzeżenia, zgodnie z którym budynek powinien być położony w Specjalnej Strefie Rewitalizacji. Takie zastrzeżenie zawarto natomiast w odniesieniu do drugiego typu inwestycji mieszkaniowych objętych zakresem projektowanej ustawy. Inwestycją w tym kontekście jest bowiem wykonanie robót budowlanych polegających na remoncie lub przebudowie istniejącego budynku mieszkalnego położonego we wspomnianej strefie. Rozwiązanie to ma stanowić zachętę

do realizacji inwestycji poprawiających standard budynków na obszarach objętych rewitalizacją. W konsekwencji również najemcom mieszkań znajdujących się w takich budynkach przysługują dopłaty na zasadach określonych w projektowanej ustawie.

Art. 4 wprowadza ograniczenia dla najemców mieszkań objętych możliwością stosowania dopłat, które skutkują wyłączeniem ich z grona beneficjentów wsparcia. W tym kontekście trzeba wspomnieć, że nie należy mylić tych warunków z warunkami, których spełnienie uprawnia do najmu ww. mieszkań, uregulowanymi w dalszej części projektowanej ustawy. Jeżeli osoba ubiegająca się o najem spełnia warunki wskazane w zasadach naboru najemców, może wynająć mieszkanie nawet wówczas, gdy nie posiada prawa do dopłat (nie spełnia warunków dla beneficjentów dopłat) lub z różnych względów nie zamierza ubiegać się o dopłaty (mimo że spełnia warunki dla beneficjentów dopłat). Z drugiej jednak strony, osoba, która w okresie ubiegania się o najem nie spełnia warunków do zawarcia umowy najmu, *de facto* nie będzie beneficjentem dopłat, gdyż nie wynajmie mieszkania objętego możliwością stosowania dopłat. Warunki najmu mają zatem pośredni wpływ na prawo do dopłat. Ponadto z uwagi na to, że projektodawca nie limituje okresu, w którym wniosek o dopłaty może być złożony, najemca, który nie posiada prawa do dopłat lub z różnych względów nie ubiega się o dopłaty w okresie tuż po zawarciu umowy najmu, będzie mógł złożyć wniosek w przyszłości, np. w sytuacji, gdy zacznie spełniać warunki dla beneficjentów dopłat (ograniczeniu podlega jedynie okres, jaki upłynął od zakończenia inwestycji mieszkaniowej do pierwszego zasiedlenia, co zostanie omówione w dalszej części niniejszego uzasadnienia).

Dopłaty mogą zostać udzielone, jeżeli najemca jest osobą fizyczną. Projektowana ustawa wprowadza jednak w tym względzie ograniczenia dotyczące obywatelstwa. Beneficjent dopłat powinien być obywatelem Polski i zamieszkiwać na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej albo cudzoziemcem przebywającym na terytorium Polski na podstawie jednego z określonych w projektowanej ustawie tytułów lub dokumentów. Cel takiego ograniczenia wyznacza cel projektowanej ustawy stanowiącej odpowiedź na zdiagnozowane potrzeby mieszkaniowe Polaków. Instrument dopłat do czynszu to bowiem przede wszystkim program poprawy dostępności mieszkań dla polskich rodzin. W kontekście cudzoziemców szczególnie istotne staje się to, by pomoc była kierowana do tych osób, które wiążą z Polską ścieżkę zawodową. Osoby ubiegające się o dopłaty powinny być w stanie sprostać obciążeniom wynikającym z umowy najmu w zakresie

nieobjętym dopłatą. Z uwagi na to, że w przypadku cudzoziemców będą to osoby, których życie jest przez pewien czas związane z Polską, np. osoby tu pracujące, ryzyko wynikające z niewypłacalności najemcy maleje. Takie przesądzenie rodzi ponadto korzyści motywowane potrzebami rynku pracy, który w niektórych branżach (np. w budownictwie) cierpi na brak pracowników.

W dniu złożenia wniosku o dopłaty najemca nie może być właścicielem lub współwłaścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, lub budynku, jeżeli jego udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden lokal mieszkalny. Nie może mu również przysługiwać w całości lub w części spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny. Jest to motywowane charakterem instrumentu, który ma za zadanie wspierać osoby mniej zamożne, napotykające trudności finansowe związane z utrzymaniem wynajmowanych mieszkań. Poza tytułami umożliwiającymi władanie nieruchomością jako właściciel ograniczono również prawo do ubiegania się o dopłaty najemcom innych określonych rodzajowo lokali mieszkalnych (innych niż lokale objęte prawem do dopłat), a także osobom, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. W pierwszym wskazanym przypadku ograniczenie w postaci zobowiązania do rozwiązania umowy najmu odnosi się do najemców innych niż lokal, w związku z najmem którego mają być stosowane dopłaty, lokali mieszkalnych powstałych z wykorzystaniem preferencyjnego finansowego wsparcia udzielanego na mocy *ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* (Dz. U. z 2018 r. poz. 1020), a także najemców innych niż wcześniej wymienione lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Innymi słowy, zgodnie z intencją ustawodawcy zobowiązanie do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia lokalu musi złożyć najemca, który jest:

- 1) najemcą innego niż wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy lokalu mieszkalnego utworzonego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego lub kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. (z wyjątkiem lokalu, w związku z najmem którego ubiega się o dopłaty);

- 2) najemcą lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy (z wyjątkiem lokalu wybudowanego przez spółkę gminną z udziałem finansowania zwrotnego, w związku z najmem którego ubiega się o dopłaty).

Pierwsze ograniczenie wynika z faktu, że najemca, pragnąc otrzymywać dopłaty, nie powinien wynajmować jednocześnie innego lokalu mieszkalnego, z którym związana była pomoc ze środków publicznych. Blokowałby bowiem zasób, który mógłby służyć innym osobom wymagającym szczególnego zainteresowania ze strony państwa (warto w tym kontekście podkreślić, że zgodnie z projektowanymi przepisami najemca nie może wynajmować dwóch lokali, z najmem których są stosowane dopłaty). Rozstrzygnięcie w kontekście osób uprawnionych do najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest natomiast konsekwencją tego, że do takich osób skierowane są najbardziej angażujące władze publiczne działania wspierające (również z udziałem środków budżetowych) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych. Celem instrumentu nie jest zastąpienie funkcji realizowanych przez zasób komunalny czy powielanie rozwiązań funkcjonujących w ramach innych instrumentów wsparcia mieszkalnictwa, np. dodatków mieszkaniowych. Nie należy również zapominać, że najemcy ww. lokali płacą znacznie niższy czynsz niż najemcy lokali na rynku komercyjnym. Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego wynosi on przeciętnie 4,51 zł/m² (dane za 2016 r.). W przypadku lokali objętych możliwością stosowania dopłat czynsz, co do zasady, będzie natomiast ustalany na poziomie rynkowym. Z uwagi na to, że dopłata w pierwszych trzech latach użytkowania mieszkania wyniesie ok. 6 zł/m², zaś przeciętny czynsz rynkowy to 25–40 zł/m², najemcy lokali komunalnych i tak będą ponosili mniejsze obciążenia z tytułu użytkowania mieszkania niż najemcy lokali o czynszu rynkowym. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy korzystają ponadto z preferencji polegającej na pewności najmu (pod warunkiem regularnego opłacania czynszu) i nie podlegają – poza momentem ubiegania się o najem – okresowym badaniom dochodów. Dlatego mimo ich wyłączenia z możliwości ubiegania się o dopłatę do czynszu najemcy mieszkań komunalnych nadal są objęci najbardziej intensywnym wsparciem mieszkaniowym.

W kontekście omawianych ograniczeń warto pamiętać, że najemca zobowiązany jest na gruncie art. 6 do faktycznego zamieszkiwania w lokalu objętym prawem do dopłat. Nieuzasadnione w związku z tym byłoby sztuczne blokowanie przez niego zasobu

spełniającego inne istotne funkcje społeczne (z uwagi na wymagania projektowanej ustawy najemca nie mógłby bowiem mieszkać w lokalu pochodzącym z takiego zasobu). Niezależnie od powyższego, z uwagi na społeczny cel instrumentu, pomoc powinna być ponadto kierowana do tych osób, które przeżywają trudności w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.

Posiadanie przez najemcę wyżej omawianego statusu wymaga zobowiązania się przez niego do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia lokalu (w przypadku najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy lub innego niż lokal z mieszkaniowego zasobu gminy lokalu powstałego z udziałem wsparcia, o którym mowa w *ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*) lub do zrzeczenia się spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i opróżnienia go (w przypadku gdy najemcy przysługuje takie prawo) oraz poinformowania organu właściwego o dokonaniu wskazanych czynności w terminie do końca trzeciego miesiąca uzyskiwania dopłat na podstawie składanego wniosku o dopłaty (tak długi termin ma na celu ułatwienie najemcom dokonania zmian związanych z miejscem zamieszkania i dopełnieniem powstałych w związku z tym formalności). Jeżeli najemca nie dopełni tego zobowiązania w terminie, wypłata dopłat ulegnie wstrzymaniu do czasu spełnienia ciążącego na najemcy obowiązku (z dodatkowym negatywnym skutkiem, gdyż okres wstrzymania wypłaty dopłat pomniejszy 9-letni okres stosowania dopłat wobec tego najemcy). W tym przypadku wypłata dopłat zostanie wznowiona dopiero od miesiąca następującego po miesiącu, w którym najemca dopełnił obowiązku poinformowania o dokonaniu opróżnienia objętego zobowiązaniem lokalu. Z uwagi na to, że informacja o wstrzymaniu i wznowieniu dopłat jest szczególnie istotna z punktu widzenia wynajmującego z uwagi na konieczność dokonywania korekt wysokości obciążeń czynszowych podlegających zapłacie bezpośrednio przez najemcę, każda taka sytuacja będzie rodziła po stronie organu właściwego obowiązek poinformowania wynajmującego o omawianym fakcie.

Ograniczenia majątkowe dla beneficjentów dopłat zostały również wprowadzone w toku stosowania dopłat. W okresie tym najemca nie może być:

- właścicielem lub współwłaścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego,

- osobą, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (w całości lub w części) lub spółdzielcze lokatorskie 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,
- wspomnianym już najemcą lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy (z wyjątkiem lokalu mieszkalnego utworzonego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, w związku z najmem którego są stosowane dopłaty) lub innego niż lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy lokalu mieszkalnego utworzonego przy wykorzystaniu wsparcia, o którym mowa w *ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* (z wyjątkiem lokalu mieszkalnego, w związku z najmem którego są stosowane dopłaty).

Projektodawca wprowadza jednak w zakresie warunku dotyczącego tytułu własności i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w okresie uzyskiwania dopłat jedno kluczowe odstępstwo. W ocenie projektodawcy niezasadne jest bowiem pozbawianie dopłat najemcy, który w okresie ich stosowania stanie się współwłaścicielem budynku w wyniku niezależnych od niego przyczyn, tj. w drodze postępowania spadkowego.

Powyższe ograniczenia w dniu złożenia wniosku o dopłaty przez najemcę oraz w okresie stosowania dopłat wobec tego najemcy dotyczą również pozostałych osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego najemcy. Przesądzenie to umożliwia zniwelowanie ryzyka, że pomoc będzie trafiała do osób, które jej *de facto* nie potrzebują. Nie należy zapominać, że mieszkanie objęte dopłatami ma służyć faktycznemu zaspokajaniu potrzeb gospodarstwa domowego. Nieuzasadnione byłoby zatem np. przyznawanie dopłat w przypadku, gdy członek rodziny zamieszkujący lokal objęty dopłatami ma własne mieszkanie, które może zaspokajać potrzeby mieszkaniowe rodziny, lub które można wynająć i czerpać z tego tytułu dochody. Odnosząc się w omawianym kontekście do zobowiązania czynionego przez najemcę w związku ze składaniem wniosku o dopłaty, należy zauważyć, że o dokonaniu czynności rozwiązania umowy najmu i opróżnienia lokalu (lub zrzeczenia się spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i opróżnienia tego lokalu) przez inną osobę wchodzącą w skład gospodarstwa domowego organ właściwy (tj. wójta, burmistrza lub prezydenta miasta właściwego ze względu na miejsce położenia mieszkania) informuje najemca

(w przypadku gdy najemcą są oboje małżonkowie, będzie to osoba, która złożyła wniosek o dopłaty).

Najemca uzyskujący dopłaty nie może ponadto podnajmować lokalu mieszkalnego lub części lokalu mieszkalnego, w związku z najmem którego są stosowane dopłaty, co wynika z podstawowego założenia systemu, zgodnie z którym mieszkanie powinno zaspokajać własne potrzeby mieszkaniowe najemcy oraz innych osób wchodzących w skład jego gospodarstwa domowego. W ocenie projektodawcy środki budżetowe powinny być kierowane efektywnie, do osób faktycznie ich potrzebujących w związku z wynajmem mieszkania. Jeżeli ktoś podnajmuje mieszkanie i osiąga z tego tytułu wpływy w wysokości rynkowych stawek czynszu, nie powinien korzystać z pomocy państwa, która jest przekazywana w związku z najmem mieszkania.

W **art. 5** określone zostały ograniczenia dochodowe dla beneficjentów dopłat, zapewniające kierowanie finansowego wsparcia do tych osób, które wymagają szczególnego zainteresowania ze strony państwa w kontekście zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. W myśl tego przepisu dopłaty nie będą mogły być udzielane, jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego najemcy w okresie podlegającym analizie przekracza w przypadku gospodarstw jednoosobowych 60% ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, publikowanego 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 2017 r. poz. 1383, z późn. zm.). Podstawą jest tu ostatni w stosunku do dnia złożenia wniosku o dopłaty komunikat Prezesa GUS. Przykładowo w przypadku wniosku złożonego w styczniu 2022 r. będzie to komunikat za 2020 r., w przypadku zaś wniosku złożonego w marcu 2022 r. lub sierpniu 2022 r. – komunikat za 2021 r., mimo że punktem odniesienia w przypadku gospodarstwa domowego najemcy są dochody, odpowiednio, za 2020 r. i 2021 r. Takie przesądzenie stanowi konsekwencję czasowej inercji w publikowaniu wskaźników statystycznych (niezbędnej w celu zebrania i opracowania przez GUS danych niezbędnych do ogłoszenia danego wskaźnika). Ze względu na skalę wzrostu wynagrodzeń (kilkuprocentowe zmiany w ujęciu rocznym) nie spowoduje to jednak znacznego zniekształcenia informacji o faktycznym stanie dochodów potencjalnego beneficjenta oraz punktu odniesienia do ujawniania tych dochodów. W przypadku pozostałych gospodarstw domowych limit ten zwiększa się o 30% za każdą kolejną osobę w gospodarstwie (przykładowo w

gospodarstwie trzyosobowym limit ten będzie wynosił 120% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej).

Ograniczenia dochodowe zostały określone po szczegółowej analizie obejmującej możliwość zakupu mieszkania o standardowej powierzchni (uzależnionej od cen na rynku lub wynajmu mieszkania o czynszu rynkowym na poszczególnych rynkach mieszkaniowych, dla których istnieją oficjalne dane w tym zakresie, gromadzone przez Narodowy Bank Polski). W analizie przyjęto, że czynsz najmu lub rata kredytu nie powinna przekraczać 40% wydatków gospodarstwa domowego. Dodatkowo przyjęto, że każde gospodarstwo domowe musi pokryć inne wydatki, określone na poziomie minimum socjalnego.

W celu określenia parametru dostępu do systemu dopłat dla poszczególnych typów gospodarstw domowych (S – singiel, M – małżeństwo, DM – dziecko młodsze, DS – dziecko starsze) oszacowano, jakie muszą być minimalne zarobki miesięczne, aby posiadać zdolność kredytową na zakup mieszkania o odpowiedniej powierzchni (S – 30 m²; M – 40 m² + 10 m² za każde dziecko).

Analizy dokonano dla 17 miast, dla których Narodowy Bank Polski publikuje dane dot. rynku nieruchomości (m.in. ceny transakcyjne 1 m² mieszkania na rynku pierwotnym) oraz przykładowego „małego miasta”, dla którego założono cenę 1 m² mieszkania na rynku pierwotnym (=4 tys. zł/m²). Szacunkowy kredyt hipoteczny określały następujące parametry: okres spłaty – 25 lat, oprocentowanie – 4% (WIBOR 3M + 2,3% marży).

Bazując na danych przeciętnych, analizując dostępność mieszkań w poszczególnych lokalizacjach należało przyjąć dodatkowe założenia związane z kredytowaniem nabycia mieszkania. Zgodnie z rekomendacjami Komisji Nadzoru Finansowego, sugerowana rata spłaty kredytu na nabycie własnego mieszkania nie powinna przekroczyć 40% dochodów kredytobiorcy (w przypadku kredytobiorców zarabiających poniżej przeciętnego poziomu wynagrodzeń). Środki, które dane gospodarstwo domowe może przeznaczyć na zakup (spłatę raty kredytu), pozostają w budżecie domowym po zaspokojeniu innych potrzeb na poziomie minimum socjalnego. Informacje nt. poziomu minimum socjalnego zaczerpnięto z publikacji Instytutu Pracy i Spraw Socjalnych i obliczono średnią arytmetyczną z pierwszych trzech kwartałów 2017 r. dla poszczególnych typów gospodarstw domowych oraz oszacowano przeciętną wysokość minimum na młodsze i starsze dziecko (zarówno dla gospodarstw z jednym dzieckiem,

jak i z każdym kolejnym). W celu określenia minimalnych zarobków niezbędnych do posiadania zdolności kredytowej przyjęto, że muszą one wynosić sumę minimum socjalnego dla poszczególnego typu gospodarstwa domowego oraz kwoty miesięcznej raty. Przy czym kwota raty nie może przekraczać 40% całego dochodu gospodarstwa domowego.

Następnie obliczone wysokości minimalnych dochodów netto w poszczególnych lokalizacjach zestawiono z przeciętnym wynagrodzeniem netto w gospodarce narodowej, zarówno krajowego jak i w poszczególnych województwach. Dla „przeciętnego małego miasta” założono wynagrodzenie w wysokości 90% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej dla całego kraju. Na podstawie powyższego zestawienia obliczono jaki procent przeciętnego wynagrodzenia w danych miastach stanowi dochód minimalny.

Tab.1. Dochód minimalny zapewniający zdolność kredytową wg miast i typów gospodarstw domowych w wybranych miastach.

| min. socjalne (zł/miesiąc) | powierzchnia mieszkania w m ² | Miasto | Cena za m ² | | 5 096,00 | | 7 703,86 | | 4 000,00 | |
|-------------------------------|--|---------------|-------------------------|--------------|----------|--------------|---------------|--------------|----------|--|
| | | | Lublin | | Warszawa | | „małe miasto” | | | |
| | | | Struktura gosp. dom. | dochód netto | | dochód netto | | dochód netto | | |
| | | | na 1 os. | ogółem | na 1 os. | ogółem | na 1 os. | ogółem | | |
| 1 127,70 | 30,0 | S | 1934,65 | 1934,65 | 2347,61 | 2347,61 | 1761,10 | 1761,10 | | |
| 2 068,05 | 40,0 | S+DM | 1572,00 | 3144,00 | 1847,30 | 3694,61 | 1456,30 | 2912,59 | | |
| 2 709,66 | 50,0 | S+DM+DM | 1351,53 | 4054,58 | 1580,95 | 4742,85 | 1255,11 | 3765,33 | | |
| 3 523,84 | 60,0 | S+DS+DM+DM | 1284,44 | 5137,75 | 1490,92 | 5963,67 | 1197,66 | 4790,65 | | |
| 4 333,25 | 70,0 | S+DS+DS+DM+DM | 1243,23 | 6216,15 | 1435,94 | 7179,71 | 1162,24 | 5811,19 | | |
| 1 863,59 | 40,0 | M | 1469,77 | 2939,53 | 1745,07 | 3490,14 | 1354,06 | 2708,13 | | |
| 2 803,95 | 50,0 | M+DM | 1382,96 | 4148,87 | 1612,38 | 4837,14 | 1286,54 | 3859,62 | | |
| 3 445,55 | 60,0 | M+DM+DM | 1264,87 | 5059,46 | 1471,34 | 5885,38 | 1178,09 | 4712,36 | | |
| 4 259,73 | 70,0 | M+DS+DM+DM | 1228,53 | 6142,63 | 1421,24 | 7106,20 | 1147,53 | 5737,67 | | |
| 5 069,14 | 80,0 | M+DS+DS+DM+DM | 1203,50 | 7221,03 | 1387,04 | 8322,24 | 1126,37 | 6758,22 | | |

Tab. 2. Udział dochodu minimalnego w przeciętnym wynagrodzeniu w gospodarce narodowej w wybranych miastach w 2017 r.

| brutto | Lublin | | Warszawa | | „małe miasto” | |
|----------------------|----------|--------|----------|--------|---------------|--------|
| | 4047,21 | | 4047,21 | | 4047,21 | |
| netto | 2886,42 | | 2886,42 | | 2886,42 | |
| Udział netto w% | | | | | | |
| | na 1 os. | ogółem | na 1 os. | ogółem | na 1 os. | ogółem |
| S | 47,8 | 47,8 | 58,0 | 58,0 | 43,5 | 43,5 |
| S+DM | 38,8 | 77,7 | 45,6 | 91,3 | 36,0 | 72,0 |
| S+DM+DM | 33,4 | 100,2 | 39,1 | 117,2 | 31,0 | 93,0 |
| S+DS+DM+DM | 31,7 | 126,9 | 36,8 | 147,4 | 29,6 | 118,4 |
| S+DS+DS+DM+DM | 30,7 | 153,6 | 35,5 | 177,4 | 28,7 | 143,6 |
| M | 36,3 | 72,6 | 43,1 | 86,2 | 33,5 | 66,9 |
| M+DM | 34,2 | 102,5 | 39,8 | 119,5 | 31,8 | 95,4 |
| M+DM+DM | 31,3 | 125,0 | 36,4 | 145,4 | 29,1 | 116,4 |
| M+DS+DM+DM | 30,4 | 151,8 | 35,1 | 175,6 | 28,4 | 141,8 |
| M+DS+DS+DM+DM | 29,7 | 178,4 | 34,3 | 205,6 | 27,8 | 167,0 |

Ostateczne propozycje limitów dochodowych, ustalonych w oparciu o wyniki powyższej analizy i odpowiednio zaokrąglone w celu uwzględnienia wszystkich analizowanych przypadków (także Warszawy, gdzie ceny mieszkań są przeciętnie najwyższe), prezentuje poniższa tabela.

Tab. 3. Progi dochodowe umożliwiające ubieganie się o dopłaty do czynszów, według danych za 2017 r.

| Gospodarstwo domowe | Próg dochodowy | | |
|---------------------|----------------|----------|-----------|
| | %* | w zł** | w zł/os** |
| 1-osobowe | 60,0 | 2 562,91 | 2 562,91 |
| 2-osobowe | 90,0 | 3 844,36 | 1 922,18 |
| 3-osobowe | 120,0 | 5 125,81 | 1 708,60 |
| 4-osobowe | 150,0 | 6 407,27 | 1 601,82 |
| 5-osobowe | 180,0 | 7 688,72 | 1 537,74 |
| 6-osobowe | 210,0 | 8 970,17 | 1 495,03 |

* w stosunku do przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej

** dochody „netto”

Omawiając zagadnienie ograniczeń dochodowych, należy zauważyć, że ze względów praktycznych, motywowanych terminami wynikającymi z procedury rozliczeń podatkowych, projektodawca zróżnicował okresy podlegające badaniu pod kątem spełniania przez gospodarstwo domowe najemcy kryterium dochodowego w zależności od daty złożenia wniosku o dopłaty. W przypadku wniosków złożonych w okresie od

1 stycznia do 31 lipca danego roku średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego ustala się w oparciu o dane z roku kalendarzowego poprzedzającego rok, po upływie którego najemca składa wniosek (w przypadku wniosku złożonego w marcu 2022 r. punktem odniesienia będą zatem dochody za rok 2020), natomiast w przypadku wniosków złożonych w okresie od 1 sierpnia do 31 grudnia danego roku – dane za rok kalendarzowy, po upływie którego najemca składa wniosek (w przypadku wniosku złożonego we wrześniu 2022 r. punktem odniesienia będą zatem dochody za rok 2021).

W celu zapewnienia adekwatnego do aktualnej sytuacji dochodowej gospodarstwa domowego odniesienia dla oceny spełniania przez gospodarstwo domowe najemcy kryterium dochodowego projektodawca wprowadził ponadto obowiązek korekty wysokości dochodów tego gospodarstwa w oparciu o wysokość dochodu utraconego i uzyskanego, na wzór rozwiązań stosowanych przy przyznawaniu świadczeń społecznych, w tym również świadczeń w ramach programu „Rodzina 500+”. W przypadku gdy członek gospodarstwa domowego w analizowanym okresie lub w okresie od 1 stycznia roku następującego po analizowanym okresie do dnia złożenia wniosku o dopłaty utracił dochód uzyskiwany w analizowanym okresie, dochodu tego nie uwzględnia się przy obliczaniu średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego. Przy dokonywaniu takiego obliczenia uwzględnia się natomiast wysokość dochodu uzyskanego przez członka gospodarstwa domowego, pod warunkiem że dochód ten jest nadal uzyskiwany przez tę osobę. Z uwagi na ww. cel przepisu i wspomniany warunek uwzględniany przy obliczaniu średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, dochód ustala się w następujący sposób:

- 1) jeżeli dochód został uzyskany w analizowanym roku, dochód ten dzieli się przez liczbę miesięcy, w których był uzyskiwany;
- 2) jeżeli dochód został uzyskany po analizowanym roku, średni miesięczny dochód tej osoby z analizowanego okresu powiększa się o kwotę uzyskanego dochodu za miesiąc następujący po miesiącu, w którym nastąpiło uzyskanie dochodu.

Należy przy tym zaznaczyć, że pojęcia „uzyskania” i „utruty” dochodów są stosowane na wzór przepisów regulujących zasady przyznawania świadczeń społecznych, w tym również świadczeń w ramach programu „Rodzina 500+”.

W projekcie dodatkowo doprecyzowano, że w przypadku ustalania dochodu z działalności podlegającej opodatkowaniu na podstawie przepisów o zryczałtowanym

podatku dochodowym przyjmuje się dochód miesięczny w wysokości 1/12 dochodu ogłaszanego corocznie, w drodze obwieszczenia, ministra właściwego do spraw rodziny. Także w tym przypadku dochody przyjmuje się za rok kalendarzowy, określony zgodnie z art. 5 ust. 2.

Art. 6 wprowadza natomiast warunki dotyczące mieszkania. Lokal mieszkalny objęty możliwością stosowania dopłat charakteryzuje się tym, że:

- służy zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych najemcy i pozostałych osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego najemcy (oznacza to, że najemca i pozostałe osoby, których dochody brane są pod uwagę przy ustalaniu spełnienia przez beneficjenta dopłat warunku dochodowego, faktycznie w tym mieszkaniu zamieszkują; wyklucza to możliwość fikcyjnego dokwaterowywania w celu zwiększenia limitu dochodowego uprawniającego do dopłat oraz równoczesnego uwzględniania dochodów danej osoby przy ustalaniu prawa do dopłat w kontekście np. dwóch lokali objętych możliwością ich stosowania),
- jest używany przez najemcę na zasadzie pierwszego zasiedlenia (zgodnie z definicją zawartą w słowniczku do projektowanej ustawy),
- jest położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (jest to motywowane m.in. potrzebą rozwijania rodzimego rynku najmu oraz zapewniania celowego i oszczędnego wydatkowania środków publicznych),
- nie jest lokalem wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy z wyjątkiem mieszkań wybudowanych przez spółki gminne z wykorzystaniem finansowania zwrotnego udzielonego na mocy *ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* (cele tego przesądzenia zostały omówione w kontekście warunków majątkowych dla beneficjentów).

W kontekście warunku wskazanego w punkcie drugim należy zauważyć, że uzasadnieniem dla ograniczenia zakresu stosowania dopłat do rynku pierwotnego jest proinwestycyjny cel projektowanej ustawy. Jak wspomniano we wstępie, ma ona za zadanie pobudzić inwestorów do większego zaangażowania się w realizację inwestycji mieszkaniowych skutkujących rozwojem rynku lokali mieszkalnych na wynajem (w tym głównie rozwojem instytucjonalnego rynku takich lokali, na wzór rozwiązań upowszechnionych w Europie zachodniej i północnej), co jest zgodne z diagnozą postawioną w Narodowym Programie Mieszkaniowym. Celem z tym związanym jest również otwarcie instrumentu na osoby wkraczające dopiero w przestrzeń zawodową,

które mają jeszcze trudności w utrzymaniu lokali mieszkalnych. Przeznaczenie nowego, stabilnego w użytkowaniu zasobu zapewni dobry i godny start w początkowym okresie wyzwań dorosłości.

Warto zauważyć, że w przypadku ewentualnego wprowadzenia dopłat na rynek wtórny, obok braku możliwości przewidzenia skutków budżetowych takiego rozwiązania, występuje ryzyko wzrostu popytu przy danej nieelastycznej podaży, co może prowadzić do wzrostu stawek czynszowych. W takiej sytuacji środki budżetowe trafiłyby *de facto* do właścicieli mieszkań na wynajem, nie mając realnego wpływu na sytuację najemców.

Niezależnie od powyższego, należy przypomnieć, że instrument nie ma charakteru powszechnego – z uwagi na charakter propodażowy stosowanie dopłat jest związane jedynie z mieszkaniami będącymi przedmiotem inwestycji mieszkaniowych w rozumieniu projektowanej ustawy. Prawo ubiegania się o dopłaty przysługuje wyłącznie pierwszym najemcom mieszkań objętych umową między inwestorem a gminą. Z istoty samego instrumentu, motywowanej celami regulacji, wynika zatem ograniczony zakres lokali mieszkalnych, z najmem których mogą być związane dopłaty. Takie przesądzenie nie stanowi naruszenia konstytucyjnej zasady równości, należy bowiem zauważyć, że wszyscy pierwsi najemcy lokali objętych prawem do dopłat mogą się ubiegać o dopłaty. Warunkiem jest jednak spełnianie wymogów dla beneficjentów dopłat, np. warunków dochodowych. Innymi słowy, jeżeli dana osoba upatruje możliwości poprawy swojej sytuacji mieszkaniowej w otrzymywaniu dopłat, ubiega się o najem niezasiedlanego dotychczas lokalu objętego taką możliwością.

Niezależnie od powyższego projektodawca wprowadza możliwość objęcia dopłatami również tych lokali, które są już od pewnego czasu użytkowane przez najemcę na zasadzie pierwszego zasiedlenia. Do stosowania dopłat w takim przypadku konieczne jest jednak to, by pierwsze zasiedlenie tego lokalu nastąpiło w ciągu 12 miesięcy od daty zakończenia inwestycji mieszkaniowej w rozumieniu projektowanej ustawy (limitowi czasowemu podlega zatem, jak wcześniej wspomniano, nie sama czynność złożenia wniosku, ale pierwsze zasiedlenie).

Przepisy art. 7, art. 8 i art. 9 regulują warunki dotyczące inwestycji, gospodarowania lokalami mieszkalnymi i naboru najemców, przesądzające *de facto* o prawie do dopłat. W myśl **art. 7** dopłaty mogą być udzielone, jeżeli z realizacją inwestycji mieszkaniowej

obejmującej lokale mieszkalne, w ramach najmu których mogą być stosowane dopłaty, jest związana umowa zawarta między investorem a gminą właściwą miejscowo dla danej inwestycji. Obowiązek zawarcia umowy został podyktowany m.in. potrzebą wsparcia realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej oraz zapewnienia gminie wpływu na realizację programu na terenie jej właściwości. W ocenie projektodawcy istotne jest zapewnienie, by w systemie opierającym się na naborze najemców spełniających określone kryteria uchwalane przez radę gminy i dopłatach do czynszów udzielanych ze środków publicznych niezbędne było podpisanie umów gmina-inwestor określających podstawowe parametry planowanych inwestycji. Warto przy tym podkreślić, że ustawa określa jedynie katalog spraw do dalszego doprecyzowania w umowie, szczegółowe zapisy będą przedmiotem zgody obu stron umowy.

Wskazana umowa ma precyzować m.in. uwarunkowane lokalnie wymogi w zakresie inwestycji (czyli wymogi wynikające ze specyfiki danej inwestycji, zależne np. od położenia nieruchomości; mogą one dotyczyć np. struktury (pod względem liczby pokoi) i standardu powierzchniowego mieszkań, dostępności budynku i mieszkań dla osób niepełnosprawnych, standardu wykończenia i minimalnego wyposażenia budynku i mieszkań, zagospodarowania powierzchni wspólnej budynku). Przekazanie materii wymagań dotyczących inwestycji mieszkaniowej do uregulowań umownych wynika ponadto z rynkowego charakteru inwestycji. Warunkiem wpływającym na prawo do dopłat jest najem mieszkania objętego inwestycją będącą przedmiotem umowy między investorem a gminą, nie zaś określone standardy realizacji tej inwestycji. W związku z tym niespełnienie wymogów umownych będzie rodziło konsekwencje wskazane w umowie, nie zaś konsekwencje dla prawa do dopłat. Nie należy zapominać, że to na inwestorze ciąży ostatecznie ryzyko wypłacalności inwestycji. W związku z tym zagwarantowanie odpowiedniego standardu mieszkań zachęcającego osoby spełniające warunki dla dopłat do zawarcia umowy najmu leży w jego interesie.

Omawiana umowa będzie regulowała również m.in.:

- uzgodnione przez strony umowy warunki, których spełnienie uznaje się za potwierdzenie posiadania przez najemcę zdolności czynszowej (projektowana ustawa określa w tym względzie ramy dla takiego ustalenia, które podlegają doprecyzowaniu w uchwale rady gminy przewidującej maksymalne parametry potwierdzające zdolność kredytową; ostatecznie określenie zdolności czynszowej zostanie uzgodnione przez strony w umowie); o zdolności czynszowej najemcy

może świadczyć spełnienie przez gospodarstwo minimalnego limitu dochodowego, zdolność do opłacenia kaucji w określonej wysokości albo oba warunki jednocześnie,

- liczbę mieszkań, których dotyczy inwestycja mieszkaniowa, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej poszczególnych mieszkań (czyli lokali objętych możliwością stosowania dopłat),
- planowane terminy rozpoczęcia i zakończenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkań, których dotyczy inwestycja mieszkaniowa (przez wskazanie roku i kwartału, jeżeli nabór nie został przeprowadzony przed zawarciem umowy),
- planowany termin pierwszego zasiedlenia mieszkań, których dotyczy inwestycja mieszkaniowa (przez wskazanie roku i kwartału), a także
- dodatkowe warunki, na podstawie których odbywa się nabór wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkań, których dotyczy inwestycja mieszkaniowa (w tym mające charakter bezwzględnie obowiązujący), określone w uchwale rady gminy (zwane „kryteriami pierwszeństwa”).

Przedmiotem wskazanej umowy będą ponadto postanowienia istotne z punktu widzenia samej umowy, np. warunki i konsekwencje jej rozwiązania, również dla systemu dopłat. Z uwagi na rynkowy charakter inwestycji mieszkaniowej objętej umową niezasadne jest regulowanie wspomnianej sytuacji na poziomie ustawy, ale oddanie materii do swobodnego ukształtowania przez strony zgodnie z zasadą swobody umów. Należy zauważyć, że kluczowe w kontekście instrumentu jest zagwarantowanie w przepisach ustawy, by pierwszy najemca lokalu objętego dopłatami, spełniający warunki ustawowe, miał prawo do ubiegania się o dopłaty. W związku z powyższym do czasu zawarcia umów najmu mieszkań objętych inwestycją mieszkaniową rozwiązanie umowy między inwestorem a gminą nie rodzi negatywnych skutków w kontekście powyższego zastrzeżenia. W celu zagwarantowania prawa najemcy do ubiegania się o dopłaty w przypadku rozwiązania umowy ustawodawca zawarł natomiast w przepisach normę, zgodnie z którą prawo do dopłat przysługuje najemcy nawet w przypadku rozwiązania umowy między inwestorem a gminą.

W kontekście obowiązku zawarcia przez inwestora umowy z gminą należy zauważyć, że działania gminy w ramach systemu dopłat wpisują się w zadania własne w zakresie zaspokajania zbiorowych potrzeb lokalnej wspólnoty w sferze mieszkaniowej. Dopłaty

to bowiem kolejny instrument angażujący gminy realizujący podobne cele jak wprowadzony na mocy *ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustawy* (Dz. U. poz. 756) instrument wspierający budowę dostępnych mieszkań na wynajem w ramach współdziałania gmin z inwestorami (bezzwrotne wsparcie w wysokości do 20% kosztów przedsięwzięcia). Dopłaty są bowiem dedykowane tym członkom lokalnej wspólnoty, którzy mogą mieć trudności w ponoszeniu obciążeń z tytułu najmu mieszkań na rynku komercyjnym. Ułatwienia przewidziane w ramach projektowanej ustawy będą pośrednio skutkować tym, że takie osoby będą mogły zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe na rynku, a nie w ramach zasobu komunalnego (zasób komunalny będzie zatem służył docelowo osobom faktycznie potrzebującym wsparcia w tej formie, czyli słabiej uposażonym). Nie należy również zapominać o fakultatywności przystąpienia gminy do systemu. Umowa z inwestorem jest dobrowolna. Jeżeli zatem gmina stwierdzi, że nie ma interesu w przystąpieniu do systemu, np. w sytuacji, gdy jest w stanie sama zaspokoić potrzeby mieszkaniowe członków lokalnej wspólnoty z wykorzystaniem innych instrumentów (np. budownictwa komunalnego), to tego nie uczyni. Innymi słowy instrument może stanowić istotne narzędzie realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej, która wpisuje się w zadania własne gminy.

Niezależnie od powyższego należy zauważyć, że prognozowana skala decyzji w sprawie dopłat będzie wielokrotnie niższa niż np. decyzji dotyczących dodatków mieszkaniowych. Analiza systemu obsługi dodatków mieszkaniowych przeprowadzona przez Departament Polityki Mieszkaniowej w Kancelarii Prezesa Rady Ministrów wykazała, że gminy dysponują dużymi rezerwami w zakresie możliwości angażowania pracowników wydających decyzje o dodatkach mieszkaniowych w procedurę wydawania decyzji w sprawie dopłat, bez konieczności zatrudniania dodatkowych osób.

W **art. 8** przesądzono, że lokale objęte na podstawie umowy inwestora z gminą prawem stosowania dopłat muszą posiadać status lokali na wynajem przez okres co najmniej 10 lat od dnia zakończenia inwestycji mieszkaniowej (niezależnie od prawa do dopłat stosowanego wobec najemców tych lokali). Wynika to z proinwestycyjnego celu regulacji mającej zachęcić inwestorów do angażowania się w rozwój rynku najmu.

Przyjęty dziesięcioletni a nie dziewięcioletni obowiązek zachowania rotacyjnego charakteru zasobu jest w tym kontekście motywowany również faktem odniesienia okresu użytkowania lokali na zasadach najmu do możliwości stosowania dopłat i daty zakończenia inwestycji. Jak wcześniej wspomniano, dopłaty mogą być stosowane również wobec tych najemców, którzy po raz pierwszy zasiedlili mieszkanie przed upływem 12 miesięcy od dnia zakończenia inwestycji.

Poza wymogiem dotyczącym inwestycji mieszkaniowej, związanym z koniecznością zawarcia umowy między inwestorem a gminą, możliwość stosowania dopłat projektodawca uzależnił również od dodatkowych warunków dla najemców, motywowanych lokalną sytuacją mieszkaniową (mimo że warunki te są wymogami warunkującymi wynajęcie mieszkania, a nie uzyskanie dopłat, to przez fakt limitowania dostępu do mieszkań, wpływają pośrednio na możliwość uzyskania dopłat; ich spełnienie gwarantuje bowiem najem lokalu objętego możliwością stosowania dopłat). Zgodnie z **art. 9** określa je rada gminy w drodze uchwały (stanowiącej akt prawa miejscowego) jako kryteria pierwszeństwa, na podstawie których odbywa się nabór wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkań objętych inwestycją mieszkaniową. Należy zauważyć, że rada gminy nie ma jednak pełnej swobody w wyborze ww. kryteriów. Musi w tym względzie skorzystać z katalogu ustawowego, wybierając kryteria szczególnie istotne w kontekście lokalnej sytuacji mieszkaniowej i społecznej na danym terenie, dokonując ich parametryzacji (nie tylko w kontekście np. wielkości objętej zakresem kryterium, ale również w zakresie wartości przypisanych kryterium pierwszeństwa punktów) i ewentualnego wyodrębnienia kryteriów bezwzględnie obowiązujących. Katalog ustawowy obejmuje m.in. kryteria dochodowe, wiekowe, niepełnosprawność, tytuł prawny do innej nieruchomości, migracje w celu podjęcia pracy lub nauki, status repatrianta, posiadanie Karty Polaka, status ofiary katastrof naturalnych, wyprowadzkę z mieszkaniowego zasobu gminy etc.

Obowiązkowym elementem uchwały jest również określenie maksymalnych parametrów potwierdzających posiadanie przez najemcę zdolności czynszowej. Chodzi o określenie maksymalnego wysokości minimalnego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego oraz maksymalnej wysokości kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu w dniu opróżnienia mieszkania, stanowiących gwarancję terminowego wywiązywania się najemcy z obowiązków wynikających z umowy najmu. Ostateczna wysokość dochodu lub kaucji będzie przedmiotem umowy

gmina-inwestor, jednak strony umowy będą mogły się poruszać w granicach wyznaczonych uchwałą rady gminy. W tym kontekście należy podkreślić, że przesądzenie o określeniu maksymalnych parametrów w zakresie zdolności czynszowej w uchwale rady gminy nie oznacza, że rada jest zobowiązana do ustalania jednego limitu dotyczącego tych parametrów dla wszystkich inwestycji realizowanych na terenie jej własności. Z uwagi na rynkowy charakter inwestycji zasadne jest dopuszczenie możliwości parametryzowania przez radę gminy tych wysokości w zależności np. od wysokości czynszów czy źródeł finansowania inwestycji, czyli ustalanie np. kilku progów maksymalnej wysokości minimalnego dochodu gospodarstwa.

Rada gminy w ww. uchwale określa ponadto zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu. Może tu wskazać, przykładowo, materię wniosku o zawarcie umowy najmu i jego załączników, miejsce publikacji ogłoszenia o naborze, materię wynikającą ze struktury mieszkań, postępowanie w przypadku rezygnacji osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu z dalszego uczestnictwa w naborze etc.

Podsumowując, przekazanie zasad przeprowadzania naboru wniosków oraz wyboru kryteriów i ich parametryzacji materii uchwały uzasadnia ich uwarunkowanie lokalną sytuacją mieszkaniową. Istotność kryteriów w kontekście danego naboru zależy od wyników analizy sytuacji mieszkaniowej na danym terenie i występujących w tym zakresie niezaspokojonych potrzeb. W związku z tym nie jest zasadne dokonywanie np. podziału punktów między kryteria na poziomie ustawy.

W myśl **art. 10** dopłaty wobec danego najemcy stosuje się przez okres 9 lat, licząc od dnia dokonania pierwszej w całym cyklu stosowania dopłat wpłaty na rachunek wynajmującego. Wybór okresu udzielania wsparcia jest kompromisem między potrzebą pomocy osobom przeżywającym trudności w samodzielnym zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, a realiami budżetowymi. Należy powtórzyć, że dopłaty są adresowane do osób o przeciętnych dochodach (które stać na płacenie czynszu pokrywającego koszt budowy nowych mieszkań w zakresie niepokrywanym dopłatą, ale które np. potrzebują pomocy finansowej w pierwszych latach samodzielnego zamieszkiwania). Z założenia przejściowy charakter pomocy powinien motywować beneficjentów do podejmowania aktywnych działań mających na celu poprawę ich sytuacji dochodowej, tak by zakończenie okresu pobierania dopłat nie wiązało się ze znaczącym pogorszeniem warunków życia.

Powyższe przesądzenie nie oznacza jednak, że dopłaty stosuje się zawsze przez kolejne 9 lat. Okres ten może być podzielony (dopłaty mogą być na pewien czas wstrzymane np. wskutek negatywnej weryfikacji spełniania przez gospodarstwo domowe warunku dochodowego), ale łączny czas uzyskiwania dopłat przez danego najemcę nie może przekroczyć 9 lat. Potwierdza to ust. 2 tego artykułu, który stanowi, że prawo do dopłat stosowanych przez okres 9 lat przysługuje najemcy jednorazowo (choć z zastrzeżeniami wynikającymi z kolejnych przepisów). Należy w tym kontekście wspomnieć, że w przypadku podzielenia okresu 9 lat przy ustalaniu miesięcznej wysokości dopłaty na kolejny okres uwzględnia się dotychczasowy łączny okres stosowania dopłat w stosunku do danego najemcy (w tym kontekście wysokość dopłaty będzie ustalana na podstawie średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązującego w dniu złożenia kolejnego wniosku o dopłaty, powierzchni normatywnej właściwej dla daty nowego wniosku o dopłaty oraz współczynnika dopłaty).

Zgodnie z powyższym w przypadku, gdy inny niż najemca członek gospodarstwa domowego najemcy uzyskującego dopłaty zawrze umowę najmu lokalu, z najmem którego jest związana możliwość stosowania dopłat, również przysługuje mu, co do zasady, prawo do uzyskiwania dopłat przez okres 9 lat (do tego okresu nie wlicza się, co do zasady, okresu stosowania dopłat wobec poprzedniego najemcy; argumentem dla tego przesądzenia jest niezasadność pozbawiania możliwości korzystania z finansowego wsparcia, przykładowo, osób, które w przeszłości w początkowym okresie podejmowania wyzwań dorosłości mieszkały z rodzicami z powodu braku wystarczających środków do utrzymania się samodzielnie, np. studentów).

Projektodawca wprowadza jednak w powyższym kontekście istotne zastrzeżenie. Prawo do dopłat w pełnym wymiarze czasowym nie przysługuje najemcy, jeżeli w skład jego gospodarstwa domowego wchodzi osoba, w stosunku do której w przeszłości stosowano dopłaty (czyli osoba, która kiedyś wynajmowała mieszkanie, korzystając z dopłat). W takim przypadku okres stosowania dopłat w stosunku do tego najemcy odpowiada różnicy między okresem 9 lat i okresem stosowania dopłat w stosunku do osoby w przeszłości uzyskującej dopłaty. Takie rozwiązanie ma na celu ograniczenie ryzyka związanego z sytuacją, w której to samo gospodarstwo domowe korzysta ponownie z prawa do dopłat stosowanych przez okres 9 lat jedynie z powodu zmiany mieszkania na inny lokal objęty możliwością stosowania dopłat i zmiany osoby najemcy (chodzi

zatem o sytuację, w której umowę najmu podpisał inny niż poprzednio członek gospodarstwa domowego; skład osobowy gospodarstwa nie zmieniłby się, ale prawo do dopłat przez okres 9 lat zostałyby dla tego gospodarstwa odnowione). W kontekście okresu stosowania dopłat trzeba odnieść się również do sytuacji, w której najemcą są małżonkowie. W takim przypadku okres stosowania dopłat w związku z najmem danego mieszkania dotyczy obojga małżonków.

Art. 11 reguluje zasady ustalania miesięcznej wysokości dopłaty przysługującej najemcy. Jest ona równa 1/12 kwoty iloczynu średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązującego w dniu złożenia wniosku o dopłaty (w tym kolejnego wniosku o dopłaty) w gminie, na terenie której położone jest mieszkanie, powierzchni normatywnej mieszkania oraz współczynnika dopłaty wynoszącego 1,8%. Jak wcześniej wspomniano, wartość wskaźnika jest aktualna dla daty złożenia wniosku o dopłaty (pierwszego lub kolejnego, w zależności od przypadku). Nie ulega zatem zmianie w sytuacji wydania decyzji dotyczącej stosowania dopłat w toku procedury weryfikacji dochodu gospodarstwa, co ma na celu uniknięcie wahań wysokości dopłat ze względu na zmiany wysokości wskaźnika przeliczeniowego. Zmianie może ulec jednak powierzchnia normatywna stanowiąca podstawę obliczania wysokości dopłaty z powodu zmiany liczby osób wchodzących w skład gospodarstwa, co w toku weryfikacji, co do zasady, skutkuje zmianą decyzji, określającą nową wysokość dopłaty uwzględniającą zmianę w zakresie powierzchni normatywnej.

W tym kontekście należy zaznaczyć, że przy ustalaniu wysokości dopłaty bierze się pod uwagę, co do zasady, właśnie normatywną a nie rzeczywistą powierzchnię mieszkania (wynika to z faktu, że konieczne jest zapewnienie porównywalnego dla różnych przypadków przeliczenia powierzchni mieszkania na liczbę osób w gospodarstwie, co stanowi m.in. o jednolitości zasad stosowania dopłat w skali kraju). Dopiero w sytuacji gdy przekracza ona wielkość powierzchni rzeczywistej, jako podstawę ustalenia wysokości dopłaty bierze się limit wyznaczony przez rzeczywistą powierzchnię mieszkania.

W omawianym przepisie dopuszczono również możliwość zmiany współczynnika dopłaty na obszarach, gdzie ze względu na nietypowe lokalne czynniki dotyczące np. wysokości wartości odtworzeniowej lub wysokości czynszów najmu, ustawowa

konstrukcja obliczania dopłaty nie umożliwiła realizacji celów ustawowych. Dokonuje tego w drodze rozporządzenia Rada Ministrów.

Tab. 4. Maksymalna wysokość dopłat do czynszu z uwzględnieniem wskaźników ustawowych, na podstawie wartości odtworzeniowej obowiązującej w II 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 | 5038,00 | 7,56 | 151 | 264 | 378 | 491 | 605 | 718 |
| gminy sąsiadujące | 4747,75 | 7,12 | 142 | 249 | 356 | 463 | 570 | 677 |
| województwo pomorskie | 4457,50 | 6,69 | 134 | 234 | 334 | 435 | 535 | 635 |
| 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 |

III. Zasady przyznawania dopłat

Rozdział 3. projektu ustawy zawiera przepisy regulujące zasady przyznawania dopłat (art. 12–19). Celem wprowadzenia omawianych regulacji jest określenie procedury skutkującej stosowaniem dopłat do czynszu.

Zgodnie z **art. 12** gmina, która zawarła z investorem umowę dotyczącą inwestycji mieszkaniowej, przeprowadza nabór wniosków o zawarcie umów najmu mieszkań będących przedmiotem tej inwestycji. O najem mogą ubiegać się wszystkie zainteresowane osoby (oznacza to, że na tym etapie nie jest jeszcze konieczne spełnienie warunków ustawowych obowiązujących beneficjentów dopłat). Są jednak stosowane kryteria pierwszeństwa wynikające z uchwały rady gminy. Gmina dokonuje zatem wyboru kandydatów na najemców w oparciu o określone wcześniej warunki, motywowane lokalną sytuacją mieszkaniową i społeczną oraz posiadające różną wagę w zależności od ich istotności dla efektywnego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych na danym terenie wyznaczonej przez radę gminy na podstawie analizy lokalnych problemów (część z kryteriów może mieć charakter bezwzględnie obowiązujący, co oznacza, że osoba zainteresowana najmem musi je spełniać, by wynająć mieszkanie).

Lokalne uwarunkowanie procedury naboru najemców uzasadnia przesądzenie, zgodnie z którym zasady przeprowadzania tego naboru są określone przez radę gminy. Warto zauważyć, że niemożność ustalenia np. terminów organizacji naborów może wynikać po części z katalogu kryteriów pierwszeństwa ustalanych przez rady gmin (uzyskanie niektórych dokumentów/oświadczeń potwierdzających spełnianie kryterium będzie wymagało bowiem więcej czasu niż uzyskanie innych).

Na podstawie oceny wniosków o zawarcie umów najmu, dokonanej w oparciu o ww. kryteria, gmina sporządza listę kandydatów na najemców. Miejsce kandydata wyznacza liczba punktów uzyskanych przez niego w ramach oceny punktowej spełniania kryteriów (kandydaci będą szeregowani w kolejności od największej do najmniejszej liczby uzyskanych punktów).

Niezależnie od powyższego gmina właściwa miejscowo dla inwestycji mieszkaniowej objętej umową z inwestorem, zgodnie z **art. 13**, występuje do Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK) z wnioskiem o zawarcie umowy w sprawie stosowania dopłat w celu zabezpieczenia środków na dopłaty (wnioski te są rozpatrywane według kolejności wpływu). Umowa ta stanowi podstawę udzielania w przyszłości przez BGK środków z przeznaczeniem na dopłaty do czynszu. Będzie ona w związku z tym zawierała przede wszystkim zobowiązanie Banku do wypłaty gminie w przyszłości tych środków w ramach rozliczeń comiesięcznych w wysokości odpowiadającej faktycznemu zapotrzebowaniu wynikającemu, co warte podkreślenia, z wniosków o wypłatę dopłat. Wysokości tej nie należy zatem mylić z wysokością wstępnych kwot zapotrzebowania na środki zabezpieczających stosowanie dopłat, wskazanych przez gminę we wniosku o zawarcie umowy. Oparcie się w procedurze zawierania umowy w sprawie stosowania dopłat jedynie na prognozowanym zapotrzebowaniu na środki na dopłaty stanowi jednak konsekwencję terminu zawarcia tej umowy (która z uwagi na interes stron umowy między inwestorem a gminą może być zawarta jeszcze przed rozpoczęciem inwestycji mieszkaniowej) oraz konieczności sprawdzenia przez Bank, czy dopuszczenie danej gminy do systemu nie będzie skutkowało przekroczeniem aktualnych limitów kwalifikacji określających możliwości Funduszu Dopłat, co wynika z istoty instrumentu.

Umowa w sprawie stosowania dopłat będzie ponadto regulowała kwestie proceduralne związane z wypłacaniem środków na dopłaty w relacjach BGK-gmina, w tym

obowiązki informacyjne stron (np. w przypadku rozwiązania umowy między inwestorem a gminą), uprawnienia Banku do dokonywania kontroli prawidłowości wydatkowania środków na dopłaty czy zakres danych zawartych w ewidencji najemców.

Jak wspomniano, warunkiem zawarcia umowy w sprawie stosowania dopłat jest stwierdzenie przez BGK, że wypłata środków przeznaczonych na dopłaty do czynszu najmu mieszkań w wysokości wynikającej ze wstępnych kwot zapotrzebowania wskazanych we wniosku gminy nie spowoduje przekroczenia aktualnych limitów kwalifikacji wynikających z możliwości Funduszu Dopłat w poszczególnych latach stosowania dopłat.

W kontekście omawianej problematyki należy odnieść się również do problemu pozostawienia wniosku gminy bez rozpatrzenia w sytuacji, gdy nabór wniosków o zawarcie umowy najmu został już przeprowadzony przez gminę. W takim przypadku wnioski o zawarcie umowy najmu nie będą procedowane w trybie uregulowanym w projektowanej ustawie. Z uwagi na to, że nie zostały jeszcze zawarte umowy najmu, przedmiotowy przypadek nie ma jednak wpływu na prawo do dopłat (powstające z chwilą zawarcia umowy najmu).

Niezależnie od powyższego należy zauważyć, że pozostawienie wniosku gminy bez rozpoznania nie oznacza wyłączenia inwestycji mieszkaniowej z systemu dopłat. Gmina może bowiem złożyć nowy wniosek w przypadku dostępności limitów kwalifikacji w późniejszym terminie, np. wskutek mniejszego zapotrzebowania na środki niż wynikało to ze wstępnych kwot zapotrzebowania wskazanych we wnioskach innych gmin. Ingerowanie na poziomie ustawy w treść umowy między gminą i inwestorem byłoby w tym kontekście niezasadne również z powodu rynkowego charakteru inwestycji. W ocenie stron kontynuacja realizacji inwestycji może być bowiem opłacalna mimo braku pozytywnie rozpatrzonego wniosku gwarantującego dopłaty. Wyłączenie inwestycji z systemu nie ma wpływu na prawo do dopłat. Do czasu podpisania umowy najmu prawo do dopłat nie powstaje.

Strony umowy w sprawie stosowania dopłat będą mogły dokonywać zmian przedmiotowej umowy, np. w przypadku gdy w toku realizacji inwestycji zwiększona zostanie liczba lokali objętych możliwością stosowania dopłat. Warunkiem dokonania

zmian w umowie w sprawie stosowania dopłat jest jednak nieprzekroczenie aktualnych limitów kwalifikacji w żadnym roku stosowania dopłat.

Zgodnie z **art. 14** po stworzeniu listy najemców gmina przekazuje listę niezwłocznie wynajmującemu wraz z wnioskami kandydatów do zawarcia umów najmu. Wynajmujący lokale związane z możliwością stosowania dopłat zawiera jednak umowy najmu dopiero po zawarciu przez gminę z BGK umowy w sprawie stosowania dopłat. Jest to motywowane potrzebą zapewnienia kandydatom na najemców wiedzy, że zawarcie umowy najmu gwarantuje im możliwość ubiegania się o dopłaty oraz ich otrzymanie, jeżeli gospodarstwo domowe spełnia warunki określone w ustawie. Wynajmujący zawiera umowy najmu z kandydatami wskazanymi na przekazanej przez gminę liście, pod warunkiem posiadania przez nich zdolności czynszowej (warunki dotyczące spełniania tego warunku są precyzowane, jak wcześniej wspomniano, w umowie między inwestorem a gminą). Umowy najmu są zawierane w kolejności wynikającej z listy.

Projektodawca odniósł się w tym kontekście również do sytuacji, w której po zbadaniu przez wynajmującego zdolności czynszowej kandydatów wskazanych na liście okaże się, że liczba kandydatów posiadających taką zdolność jest mniejsza niż liczba dostępnych mieszkań (bądź gdy już lista przekazana przez gminę zawierała mniejszą liczbę zainteresowanych niż możliwości wynajmującego). W takim przypadku wynajmujący może zawrzeć umowy najmu nieobsadzonych mieszkań z osobami niewskazanymi na liście przekazanej przez gminę, ale mającymi zdolność czynszową. W takim przypadku kryteria pierwszeństwa nie są już stosowane. Byłoby to nieuzasadnione z uwagi na fakt, że to m.in. w wyniku ich stosowania lista osób ubiegających się o najem zostanie ograniczona.

Omawiając tematykę naboru organizowanego przez wynajmującego, nie należy zapominać, że inwestycje mieszkaniowe będą realizowane na zasadach rynkowych. Stosowanie kryteriów pierwszeństwa przez gminy gwarantuje kierowanie mieszkań w pierwszej kolejności do osób, które w danym regionie mają największe trudności w samodzielnym zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, umożliwiając realizację społecznych celów projektowanej ustawy. Z uwagi na charakter inwestycji zasadne jest jednak, by po wyczerpaniu tej ścieżki inwestor miał prawo samodzielnie decydować o sposobie naboru najemców. Takie przesądzenie nie ma wpływu na prawo do dopłat,

gdyż najemcy wybrani w ten sposób, spełniający warunki ustawowe, będą się mogli ubiegać o dopłaty, nawet w sytuacji, gdy rozwiązana zostanie umowa między inwestorem a gminą. Gmina ma obowiązek dalszego obsługiwanie systemu dopłat (np. przyjmowania wniosków o dopłaty, dokonywania okresowej weryfikacji spełniania kryteriów przez beneficjentów dopłat, dokonywania rozliczeń z BGK i inwestorem), nawet w przypadku rozwiązania umowy gmina-inwestor.

Podsumowując powyższe omówienie, należy zauważyć, że zgodnie z intencją projektodawcy przepisy projektowanej ustawy zostały skonstruowane w taki sposób, by zapewnić niezbędną elastyczność w zakresie terminów dokonywania poszczególnych czynności przewidzianych w tej ustawie. W związku z tym możliwe jest np. rozpoczęcie inwestycji (na ryzyko inwestora) jeszcze przed złożeniem wniosku do BGK zabezpieczającego przyszłe dopłaty lub podjęcie jej dopiero po podpisaniu umowy w sprawie stosowania dopłat. Możliwe jest również przeprowadzenie naboru najemców zarówno przed jak i po złożeniu wniosku do BGK.

Zgodnie z **art. 15** dopłaty przysługują na pisemny wniosek najemcy, złożony w urzędzie gminy właściwej ze względu na położenie mieszkania, będącej stroną umowy w sprawie stosowania dopłat. W przypadku gdy najemcą są małżonkowie, wniosek składa jeden z nich (złożenie wniosku jest równoznaczne ze zgodą współmałżonka na ubieganie się o dopłaty z konsekwencją w postaci uruchomienia w przypadku przyznania dopłat okresu ich stosowania wobec obu małżonków).

Do wniosku konieczne jest dołączenie dokumentów pozwalających na ustalenie prawa ubiegającego się do dopłat, obejmujących m.in. kopię umowy najmu mieszkania (z której wynika np. powierzchnia wynajmowanego mieszkania oraz dane współmałżonka będącego współnajemcą), oświadczenie o liczbie osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego najemcy, oświadczenie o wysokości dochodów gospodarstwa za okres podlegający badaniu wskazany w art. 5 ust. 2 (z wyodrębnieniem dochodów poszczególnych jego członków oraz informacji w zakresie dochodów uzyskanych lub utraconych z uwzględnieniem obowiązku ustalenia, czy uwzględniany dochód jest nadal uzyskiwany), oświadczenia w zakresie ograniczeń majątkowych oraz oświadczenia motywowane szczególnymi przypadkami stosowania dopłat uregulowanymi w projektowanej ustawie (np. wspólnym zamieszkiwaniem z osobą, która była w przeszłości najemcą lokalu, w związku

z najmem którego były stosowane dopłaty). Wzory wymienionych dokumentów będą określone w rozporządzeniu ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Ma to zagwarantować poprawność i kompletność danych przekazywanych przez najemców oraz uzyskanie danych (w tym danych osobowych i danych o sytuacji rodzinnej najemcy) niezbędnych z punktu widzenia ewaluacji celów instrumentu, dokonywanej na podstawie art. 23 i art. 33. Dokumenty i oświadczenia będą składane pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania. Projektodawca uregulował przy tym sytuację, w której organ właściwy ma uzasadnione wątpliwości co do prawdziwości danych zawartych w oświadczeniu o dochodach. W takim przypadku wzywa najemcę do przedstawienia zaświadczeń potwierdzających wysokość dochodów poszczególnych osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego, a w przypadku niemożności upewnienia się co do danych w tym trybie, występuje do wskazanych w projektowanej ustawie organów o przedstawienie stosownych informacji. Mechanizmy weryfikacji w tym kontekście nawiązują do rozwiązań przyjętych w zakresie świadczenia udzielanego w ramach programu „Rodzina 500+”.

Art. 16 reguluje materię trybu przyznawania dopłat w drodze decyzji administracyjnej. Wydaje ją wójt, burmistrz lub prezydent miasta właściwy ze względu na miejsce położenia mieszkania w terminie miesiąca od dnia wpływu wniosku o dopłaty do organu. Decyzja dotyczy dziewięcioletniego okresu stosowania dopłat. W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowa najmu ulega wygaśnięciu.

Niezależnie od powyższego charakter dopłat i przyjęte w projektowanej ustawie rozwiązania będą wymagały od wynajmującego, w zależności od czynności podejmowanych przez organ właściwy, dokonywania korekt w wysokości czynszu uiszczanego bezpośrednio przez najemcę. Z tego względu w projekcie zawarto przepisy nakładające na organ właściwy obowiązek informowania wynajmującego o wszystkich czynnościach wpływających na wysokość opłaty w związku ze stosowaniem dopłat. Dokonywana przez wynajmującego korekta, w zależności od przypadku, będzie mogła polegać na pomniejszeniu wysokości miesięcznego czynszu uiszczanego bezpośrednio przez najemcę o wartość dopłaty (w przypadku stosowania dopłat wobec najemcy), powrotu do pełnej wysokości czynszu uiszczanego bezpośrednio przez najemcę (w przypadku pozbawienia go dopłat), zmianie wartości pomniejszenia ww. czynszu

(w sytuacji zmiany wysokości dopłaty np. z powodu zwiększenia liczby członków gospodarstwa).

W kontekście trybu przyznawania dopłat należy uzupełnić, że projektodawca uregulował również sytuację, w której stwierdzone zostanie, że dopłaty przyznano na podstawie fałszywych oświadczeń lub dokumentów albo w innych przypadkach świadomego wprowadzenia organu w błąd przez najemcę. W omawianym przypadku przyjęto rozwiązanie sprawdzone w ramach procedury przyznawania dodatku mieszkaniowego. W takiej sytuacji najemca będzie zobowiązany do zwrotu nienależnie pobranych dopłat wraz z odsetkami ustawowymi na wezwanie organu. Zwrócone dopłaty stanowią przychód Funduszu Dopłat.

Art. 17 wprowadza obowiązek dokonywania co roku weryfikacji dochodów gospodarstwa domowego najemcy uzyskującego dopłaty. Taką weryfikację przeprowadza organ właściwy na podstawie oświadczenia o wysokości dochodów gospodarstwa domowego najemcy za rok kalendarzowy wskazany w projektowanej ustawie, uzależniony od miesiąca składania oświadczenia, z wyodrębnieniem dochodów poszczególnych członków gospodarstwa domowego i informacji w zakresie dochodów utraconych lub uzyskanych (pozwalających na ustalenie, czy uwzględniany dochód jest nadal uzyskiwany), oraz oświadczenia o liczbie osób wchodzących w skład tego gospodarstwa, złożonych przez najemcę (pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań) nie wcześniej niż w terminie 2 miesięcy, ale nie później niż w terminie miesiąca przed upływem każdego kolejnego rocznego okresu stosowania dopłat. W przypadku małżonków będących współnajemcami mieszkania oświadczenia składa osoba, która wcześniej złożyła wniosek o dopłaty. Projektodawca wprowadza przy tym sankcję za niezłożenie oświadczeń w terminie, która polega na wstrzymaniu dopłat (o tym fakcie informowany jest również wynajmujący). Organ właściwy dokonuje jednak tego dopiero po bezskutecznym upływie terminu na złożenie przez najemcę oświadczeń po wezwaniu organu.

W toku weryfikacji organ sprawdza, czy średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego za rok kalendarzowy podlegający analizie mieści się w limicie dochodowym dla beneficjentów dopłat (należy przy tym podkreślić, że do dochodu nie wlicza się dopłat; jednocześnie przy weryfikacji dochodów weryfikowana jest podstawa dotycząca powierzchni normatywnej, która w przeciwieństwie do wskaźnika przeliczeniowego

odpowiadającego dacie wniosku o dopłaty i współczynnika dopłaty jest uzależniona od liczby osób w gospodarstwie domowym; zmiana tej liczby, co do zasady, wpływa zatem na wysokość dopłaty, z zastrzeżeniem ograniczeń związanych z przekroczeniem przez powierzchnię normatywną powierzchni użytkowej mieszkania). W przypadku powzięcia uzasadnionych wątpliwości co do prawdziwości danych zawartych w oświadczeniu o dochodach organ wzywa najemcę do przedstawienia zaświadczeń potwierdzających wysokość dochodów poszczególnych osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego. W przypadku niemożności dopełnienia przez najemcę obowiązku z przyczyn od niego niezależnych lub utrzymywania się uzasadnionych wątpliwości organ dodatkowo weryfikuje informacje, występując do wskazanych w projektowanej ustawie organów o przedstawienie stosownych danych.

Jeżeli organ stwierdzi, że gospodarstwo domowe najemcy spełnia warunki dochodowe, informuje o tym najemcę i wynajmującego. Wyjątkiem jest sytuacja zmiany liczby osób w gospodarstwie domowym wpływająca na wartość podstawy do obliczenia wysokości dopłaty. W takim przypadku zmieniana jest decyzja w sprawie dopłat przez uwzględnienie zmiany w podstawie obliczenia dopłaty w zakresie powierzchni normatywnej. Podwyższenie wysokości dopłat jest jednak możliwe tylko w sytuacji, kiedy nie został osiągnięty limit środków budżetowych uzasadniający wdrożenie mechanizmu korygującego. Jeżeli natomiast gospodarstwo domowe nie spełnia warunku dochodowego, organ wydaje decyzję w sprawie pozbawienia prawa do dopłat.

W **art. 18** uregulowano obowiązek zwrotu przez najemcę dopłat w przypadku niespełnienia przez niego lub innego członka gospodarstwa domowego warunku wynikającego z ograniczeń majątkowych. W takim przypadku najemca zobowiązany jest poinformować w formie pisemnej organ właściwy o dokonaniu czynności prawnej skutkującej niespełnieniem warunku w terminie 30 dni od dnia dokonania tej czynności. Skutkuje to wydaniem decyzji w sprawie pozbawienia prawa do dopłat. Jeżeli najemca nie dopełni tego obowiązku w terminie, zobowiązany jest do niezwłocznego zwrotu na rachunek gminy dopłat wraz z odsetkami ustawowymi, uzyskanych w okresie od dnia dokonania czynności do dnia, w którym decyzja w sprawie zwrotu dopłat stała się wykonalna (obowiązek zwrotu nałożono na najemcę, ponieważ to on *de facto* korzysta z preferencji wynikającej z instrumentu, tj. płaci czynsz w wysokości niższej niż rynkowa).

Art. 19 reguluje warunki stosowania dopłat w przypadku śmierci najemcy uzyskującego dopłaty. W ocenie projektodawcy istotne jest w takim przypadku zagwarantowanie, by osoby zamieszkujące wspólnie z najemcą do chwili jego śmierci nie utraciły w tak trudnym życiowo momencie możliwości utrzymania mieszkania ze wsparciem w postaci dopłat. W związku z powyższym w projekcie przesądzono, że o dopłaty może się wówczas ubiegać osoba, która wstąpiła w stosunek najmu mieszkania (w przypadku kilku uprawnionych wprowadzono warunek, że pozostałe osoby zrezygnują z najmu tego mieszkania). W sytuacji braku osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu, o dopłaty może natomiast ubiegać się osoba, która zawarła umowę najmu tego mieszkania, a zamieszkiwała ze zmarłym najemcą do chwili jego śmierci (między umową najmu zawartą przez zmarłego najemcę a umową najmu zawartą przez tę osobę nie może być zawarta żadna inna umowa najmu tego mieszkania). Warto podkreślić, że w drugim omawianym przypadku o dopłaty można ubiegać się mimo, że *de facto* niespełniony zostanie warunek pierwszego zasiedlenia.

W każdym z przypadków sytuacji powstałej po śmierci najemcy, regulowanej przedmiotowymi przepisami, okres dopłat stosowanych wobec kolejnej osoby ubiegającej się o dopłaty w związku z najmem mieszkania używanego wcześniej przez zmarłego najemcę pomniejsza się o liczbę miesięcy stosowania dopłat wobec zmarłego najemcy (przy uwzględnieniu ewentualnych konsekwencji wynikających z art. 10 ust. 3 i 4 projektu).

IV. Zasady wypłacania dopłat

W rozdziale 4. projektu ustawy zawarto przepisy regulujące zasady wypłacania dopłat (art. 20–25). Ich celem jest umożliwienie efektywnego i zgodnego z zasadami celowego i oszczędnego dokonywania wydatków stosowania dopłat do czynszu.

W myśl **art. 20** środki przeznaczone na dopłaty są wypłacane ze środków Funduszu Dopłat, obsługiwane przez Bank Gospodarstwa Krajowego, na wniosek gminy (jak wcześniej wspomniano, w przypadku gdy osoby zainteresowane najmem zawrą umowy najmu mieszkań, gmina jest zobowiązana do działania nawet wówczas, gdy umowa z inwestorem została rozwiązana). Z uwagi na doświadczenie BGK nabyte w związku z realizacją innych instrumentów wsparcia mieszkalnictwa za pośrednictwem Funduszu Dopłat, skutkujące choćby wypracowaniem skutecznych

procedur, przesądzenie to pozytywnie wpłynie na efektywność działań w zakresie wypłacania dopłat.

Gmina składa do BGK wnioski o wypłatę dopłat co miesiąc. Wynika to z charakteru wsparcia oraz dopuszczenia możliwości składania przez najemcę wniosku o dopłaty w dowolnie wybranym terminie, w którym spełnia on warunki przewidziane dla beneficjentów dopłat, skutkującej zróżnicowaniem zapotrzebowania w zależności od miesiąca złożenia wniosku o wypłatę dopłat. Wspomniany wniosek obejmuje:

- wskazanie osób wchodzących w skład gospodarstw domowych poszczególnych najemców, wobec których mają być stosowane dopłaty,
- informację o powierzchni użytkowej poszczególnych mieszkań (umożliwiająca weryfikację prawidłowości ustalenia podstawy obliczenia miesięcznej wysokości dopłaty do czynszu, przysługującej poszczególnym najemcom),
- informację o wysokości dopłaty należnej poszczególnym najemcom,
- informację o prognozowanej wysokości dopłat należnych poszczególnym najemcom do końca okresu wypłaty dopłat, przy założeniu, że podstawa obliczenia wysokości dopłat jest taka sama jak w miesiącu składania wniosku (jest to istotne z punktu widzenia ustalania wielkości limitów środków przeznaczonych na dopłaty w poszczególnych latach).

Po weryfikacji poprawności wniosku o wypłatę dopłat oraz prawa najemców do dopłat (z uwzględnieniem danych zawartych w prowadzonej przez BGK ewidencji najemców) Bank wypłaca gminie łączną kwotę środków przeznaczonych na dopłaty wynikające z wniosku. Gmina wpłaca natomiast otrzymane środki bezpośrednio na rachunek wynajmującego jako dopłaty do czynszów najemców objętych systemem dopłat. Projektodawca zrezygnował zatem w tym względzie z przekazywania środków na dopłaty najemcom. Jest to motywowane potrzebą uproszczenia systemu i maksymalnego skrócenia okresu między złożeniem wniosku o wypłatę dopłat a przekazaniem dopłat na rachunek wynajmującego.

Art. 21 wprowadza obowiązek prowadzenia przez BGK ewidencji najemców, wzorowanej na ewidencjach prowadzonych w zakresie innych instrumentów wsparcia mieszkalnictwa. Zakres tej ewidencji określi umowa w sprawie stosowania dopłat, musi on jednak uwzględniać wysokość i okres stosowania dopłat wobec poszczególnych najemców (w przypadku gdy najemcami mieszkania są małżonkowie, ewidencja będzie

zatem obejmowała dane dotyczące obu małżonków). Prowadzona ewidencja ułatwi weryfikację i kontrolowanie prawa do dopłat (warunek jednorazowej możliwości uzyskiwania dopłat przez 9 lat) i ich wysokości, w szczególności w kontekście możliwości podzielenia okresu stosowania dopłat, stosowania dopłat w przypadku, gdy w skład gospodarstwa domowego wchodzi osoba wynajmująca w przeszłości mieszkanie, w związku z najmem którego były stosowane dopłaty, czy daty powstania obowiązku poddania się weryfikacji w zakresie spełniania przez gospodarstwo domowe warunku dochodowego.

W celu ułatwienia najemcom dostępu do systemu dopłat oraz obliczania miesięcznej wysokości dopłaty, zgodnie z **art. 22**, BGK publikuje na swojej stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej informacje o wysokościach średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązujących w kwartale kalendarzowym oraz comiesięcznie aktualizowaną listę gmin, z którymi zawarł umowę w sprawie stosowania dopłat.

Art. 23 określa obowiązki Banku w zakresie sprawozdawczości, umożliwiające ocenę efektywności realizacji instrumentu. Zgodnie z tym artykułem Bank jest zobowiązany informować w okresach kwartalnych Prezesa Rady Ministrów, ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, ministra właściwego do spraw rodziny oraz ministra właściwego do spraw finansów publicznych o finansowym wsparciu udzielonym na podstawie ustawy (zakres tej informacji określi umowa zawarta między BGK a ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa; umożliwi ona większą elastyczność w działaniu i ułatwi dokonywanie szybkich zmian związanych np. z pojawieniem się zapotrzebowania na określony w związku z celami instrumentu rodzaj danych).

Mając na względzie potrzebę maksymalnego odciążenia gmin w realizacji instrumentu w ramach zadania własnego, w **art. 24**, dopuszczono możliwość powierzenia przez gminę zawarcia umowy z inwestorem oraz przeprowadzenia naboru najemców spółce gminnej. Nie dotyczy to jednak przypadku, w którym w roli inwestora występuje spółka gminna. Takie przesądzenie ma na celu wyeliminowanie sytuacji, w której spółka gminna zawierałaby umowę określającą warunki inwestycji mieszkaniowej sama

ze sobą (tj. działałaby zarówno jako inwestor jak i podmiot wykonujący powierzone przez gminę zadanie w kontekście tej samej inwestycji).

Kolejny artykuł, wspólny dla uregulowań zawartych we wcześniejszych przepisach projektu ustawy, rozwiązuje problemy związane z funkcjonowaniem kilku podmiotów w ramach jednego określonego w ustawie statusu. Ma zatem na celu wyeliminowanie problemów w praktycznej realizacji instrumentu oraz trudności interpretacyjnych wynikających z przyjętych sformułowań. W myśl **art. 25** status wynajmującego został przypisany (w odpowiedzi na sytuacje mogące zdarzyć się w praktyce stosowania projektowanej ustawy) nie tylko inwestorowi, ale również podmiotowi, który nabył mieszkanie od inwestora z przeznaczeniem na wynajem, albo podmiotowi, który, na podstawie umowy w sprawie wynajmu mieszkań, zawartej z inwestorem, wynajmuje mieszkanie najemcy. Przykładem może być działalność spółki BGK Nieruchomości S.A., wykonującej czynności zarządzania aktywami (w tym przypadku budynkami mieszkalnymi) na rzecz formalnego właściciela tych zasobów – funduszu inwestycyjnego.

W kontekście powyższego warto zauważyć, że jednym z założeń polityki mieszkaniowej państwa jest rozwiązywanie problemów mieszkaniowych przez włączanie w inicjowane przez władze publiczne działania wszystkich podmiotów zaangażowanych w rozwój budownictwa mieszkaniowego w Polsce, w tym tych działających na zasadach rynkowych. Taka intencja leży również u podstaw omawianego instrumentu. Inwestycje mieszkaniowe, których przedmiot stanowią mają lokale objęte możliwością stosowania dopłat, będą realizowane z udziałem środków pozyskanych przez inwestora (na gruncie projektowanej ustawy nie przewidziano wsparcia finansowego dla inwestora w realizacji takich inwestycji). Mając na uwadze ten fakt oraz konsekwencje wynikające z obowiązku zawierania umowy z gminą, można założyć, że do uczestnictwa w systemie będą się zgłaszać te podmioty, które upatrują opłacalności rynkowej realizacji inwestycji w późniejszych gwarancjach stabilności wynajmu lokali zapewnionej dopłatami. Można zatem zakładać, że podmioty te w przeważającej liczbie przypadków będą kontynuować uczestnictwo w systemie w roli wynajmującego.

V. Zmiany w przepisach obowiązujących

W konsekwencji przyjętych w projekcie ustawy rozwiązań prawnych rozdział 5. obejmuje zmiany niezbędne do wprowadzenia w innych ustawach mających zastosowanie w kontekście stosowania dopłat do czynszu (art. 26–29).

Co do zasady, intencją projektodawcy jest to, by dopłata w swoim charakterze traktowana była podobnie jak świadczenie udzielane w ramach programu „Rodzina 500+”. Takie podejście uzasadnia również fakt, że dopłata będzie wsparciem przekazywanym na rachunek wynajmującego, a nie najemcy. Będzie zatem rozliczana w ramach relacji BGK – gmina – wynajmujący (inwestor). W związku z powyższym oraz zróżnicowanym w ramach systemu prawnego podejściem do pojęcia dochodu zachodzi uzasadniona potrzeba dokonania zmian w innych aktach normatywnych w sposób zapewniający zrównoważenie interesów wszystkich uczestników systemu dopłat, z poszanowaniem celów wynikających z Narodowego Programu Mieszkaniowego i innych instrumentów wsparcia ludności. **Art. 26** wprowadza w związku z powyższym zwolnienie dopłaty z podatku dochodowego, natomiast **art. 28** reguluje podejście do dopłat w kontekście ustalania prawa do dodatku mieszkaniowego.

Mając na względzie zawarty w projektowanej ustawie obowiązek uzyskiwania przez organ właściwy informacji od organów podatkowych w przypadku zaistnienia wątpliwości co do prawdziwości oświadczenia dochodowego składanego przez najemcę, w **art. 27** projektu ustawy zawarto zmianę w przepisach podatkowych umożliwiającą podejmowanie takich czynności.

W myśl rozwiązań przyjętych w projektowanej ustawie, zakładających realizację systemu dopłat do czynszu z wykorzystaniem Funduszu Dopłat, w **art. 29** wskazano natomiast przeznaczenie środków Funduszu na dopłaty.

VI. Przepisy dostosowujące i końcowe

Głównym przedmiotem rozdziału 6. jest określenie rozwiązań zapewniających realizację programu dopłat w ramach zakładanej skali finansowania z budżetu państwa, w szczególności – zgodnie z *ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych* (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077, z późn. zm.) – wprowadzenie reguły wydatkowej i mechanizmu korygującego (**art. 30–32**). Ważnym założeniem proponowanych przepisów jest ponadto wskazanie, że Fundusz Dopłat, z którego środków będzie finansowany program dopłat do czynszu, może być w tym celu zasilany nie tylko

z budżetu państwa, ale również z przychodów z obrotu nieruchomościami gospodarowanymi przez Krajowy Zasób Nieruchomości.

Zgodnie z przyjętymi zasadami realizacji Narodowego Programu Mieszkaniowego skala środków budżetu państwa przeznaczana bezpośrednio na finansowanie nowych programów wsparcia gospodarstw domowych w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych powinna w najbliższych latach korespondować ze skalą wygaszanych wydatków budżetu związanych z kończonymi programami RnS i MmM. Odzwierciedla to przyjęte w projekcie założenie utrzymania poziomu wydatków budżetowych na finansowanie programu na poziomie zbliżonym do limitów wynoszących ok. 200 mln zł w 2019 r. do ok. 1,2 mld zł począwszy od 2026 r. W projekcie ustawy realizacji tego założenia przyporządkowane zostały monitorowane na bieżąco, zarządzane przez BGK, coroczne limity kwalifikacji, określone w **art. 30** projektu ustawy. Nieprzekraczanie limitów kwalifikacji, wskazanych w art. 30 ust. 1, będzie warunkiem zawierania nowych umów w sprawie stosowania dopłat między BGK a gminami.

W praktyce oznacza to, że kwoty limitu kwalifikacji będą na bieżąco limitowały nowe inwestycje – jeżeli będzie zachodziła sytuacja zagrażająca ich przekroczeniem, umowa w sprawie stosowania dopłat z daną gminą nie będzie podpisana. Wstrzymane też zostanie zawieranie kolejnych nowych umów dotyczących obejmowania programem nowych inwestycji mieszkaniowych. W takim przypadku, wznowienie możliwości składania do BGK nowych wniosków o zawarcie umowy w sprawie stosowania dopłat, jak również zawierania nowych umów, o których mowa w art. 13 ust. 1, będzie możliwe wyłącznie w przypadku ponownie dostępnego limitu kwalifikacji: sytuacja ta może wystąpić np. jako efekt mniejszej liczby wniosków o dopłaty do czynszu, rzeczywiście złożonych przez najemców mieszkań, w stosunku do wstępnych kwot zapotrzebowania na środki zabezpieczające stosowanie dopłat zgodnie z wnioskiem, o którym mowa w art. 13 projektu. Bank będzie zobowiązany do poinformowania o wznowieniu przyjmowania wniosków w trybie informacji publicznej (art. 30 ust. 5).

Jednocześnie w **art. 31** projektu uwzględniono założenie, zgodnie z którym nowy program – po zabezpieczeniu środków na dopłaty w ramach najmu mieszkań powstających w efekcie nowych inwestycji mieszkaniowych (w ramach limitów kwalifikacji) – powinien być elastyczny, reagując na zmiany warunków dochodowych oraz warunków rodzinnych beneficjentów programu, jako dwóch czynników

kluczowych przy ustalaniu prawa do dopłat i wysokości świadczenia. W praktyce realizacji programu będą one odzwierciedlone m.in. przez uwzględnianie korekt powodowanych przez dochody utracone lub uzyskane lub zmianę liczby osób w gospodarstwie domowym wpływającą na wysokość uzyskiwanych dopłat. Tak rozumiana elastyczność wymaga zabezpieczenia wyższych środków na wypadek zwiększenia się wydatków na dopłaty w okresie 9 lat pobierania świadczenia, jak również zabezpieczenia środków dla tych, którzy nie pobierają świadczenia obecnie, zamieszkując mieszkania wybudowane w ramach inwestycji, ale w przyszłości w efekcie pogorszenia sytuacji (np. śmierć żywiciela rodziny etc.) mogą wejść do systemu wsparcia. Zabezpieczeniu ww. środków służy określenie w **art. 31** projektu ustawy maksymalnego limitu wydatków budżetu państwa, do wysokości których może zostać zasilony Fundusz Dopłat z przeznaczeniem na dopłaty do czynszów, na poziomie wyższym niż przyjęte w art. 30 limity kwalifikacji.

Przyjęcie kwot maksymalnego limitu wydatków budżetu państwa w okresie 10 lat na odpowiednio wyższym poziomie służyć ma ustawowemu zagwarantowaniu pewności wsparcia dla stron zaangażowanych w program (beneficjenta, inwestora, gminy). W projektowanej ustawie wprowadzona została przy tym zasada, zgodnie z którą nawet w przypadku zmaterializowania się ryzyka wyższych wydatków niż limity wynikające z art. 30 na etapie pobierania dopłat przez osoby fizyczne w pierwszej kolejności na obsługę programu powinny być corocznie przeznaczane dostępne środki Funduszu Dopłat przeznaczone na ten cel, pochodzące ze sprzedaży nieruchomości gospodarowanych przez KZN (art. 31 ust. 2).

Zabezpieczenie w projekcie takich ram finansowania, które w praktyce realizacji programu będą bardzo ograniczały ryzyko wystąpienia, w całym okresie jego realizacji, sytuacji braku środków na dopłaty, nie zwolniło projektodawcy od konieczności określenia przepisów ustawy w sposób odpowiadający wszystkim wymaganiom wynikającym z *ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych*, jakie wiążą się z określeniem mechanizmu korygującego. Przyjęto rozwiązanie, że w przypadku wystąpienia dużego prawdopodobieństwa ryzyka przekroczenia rocznego limitu wydatków Funduszu Dopłat na finansowanie dopłat do czynszów (90% kwoty planowanych wydatków Funduszu Dopłat na ten cel, zgodnie z planem finansowym Funduszu na dany rok) nowe wnioski o dopłaty nie będą przyjmowane, a już

uzyskujący świadczenie nie będą mieli prawa do zwiększenia jego kwoty (w praktyce przypadek zwiększenia liczby osób w gospodarstwie domowym).

Należy ponownie podkreślić, mając na względzie kwalifikację do finansowania inwestycji w ramach limitów wynikających z art. 30 ust. 1, że ryzyko ograniczania świadczeń będzie bardzo małe. Projektodawca wyszedł bowiem z założenia, że zagwarantowanie pewności uzyskiwania dopłat do czynszów w całym okresie pobierania tego świadczenia jest w projektowanym programie wsparcia sprawą kluczową. Ponieważ kwota określana corocznie w planie finansowym Funduszu Dopłat będzie miała podstawowe znaczenie dla stosowania mechanizmu korygującego, uzasadnione jest, aby przepisy nie pozostawiały nadmiernej dowolności w ustalaniu corocznie tego parametru. W tym celu w art. 31 ust. 4 jednoznacznie wskazano na składowe części kwoty wyznaczającej corocznie planowaną kwotę wydatków Funduszu Dopłat na dopłaty (suma środków przeznaczonych na ten cel w ustawie budżetowej oraz dostępnych i zaplanowanych na ten cel środków Funduszu Dopłat, pochodzących z zasilenia Funduszu przez KZN). Ponadto, poprzez odwołanie po słowie „planowanie” do ust. 1 i 2, wskazany został wymóg uwzględnienia w procesie corocznego określania kwoty wydatków na dopłaty w planie finansowym – obok prognoz BGK wynikających z dotychczasowej realizacji programu (ten aspekt zawsze uwzględnia Bank, przygotowując plany finansowe) – zarówno maksymalnych limitów zasileń budżetowych wskazanych w ust. 1, jak również zasady wynikającej z ust. 2.

Ze względu na przyjęte zasady planowania i zabezpieczania środków Funduszu Dopłat na realizację programu (coroczne zasilenia budżetowe ustalone w odniesieniu do całej kwoty planowanych na dany rok kwot wydatków na dopłaty) w **art. 32** przyjęto zasadę, zgodnie z którą pochodzące z budżetu państwa i niewykorzystane do końca danego roku budżetowego środki Funduszu Dopłat przeznaczone na dopłaty będą odprowadzane do budżetu państwa (ust. 1). W przypadku środków pochodzących ze zwrotu dopłat finansowanych z budżetu państwa wypłaconych w poprzednich latach, dokonywanych na podstawie ustawy, projekt ustawy bezpośrednio przyporządkowuje je natomiast do dochodów budżetu państwa (ust. 2).

W **art. 33** przewidziano natomiast ewaluację instrumentu. Zgodnie z tym przepisem minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w terminie do dnia 31 marca 2025 r., przedstawi

Radzie Ministrów informację o realizacji celów ustawy wraz z oceną realizacji i rekomendacjami w zakresie kontynuacji rozwiązań określonych w ustawie.

Przewiduje się, że ustawa wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2019 r. (**art. 34**). Wyjątkiem od tej zasady są przepisy regulujące materię umowy między gminą a inwestorem, umowy w sprawie stosowania dopłat oraz uchwały w sprawie zasad naboru najemców i kryteriów oceny wniosków o zawarcie umowy najmu, które z uwagi na swój przygotowawczy względem trybu udzielania dopłat charakter wejdą w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia ustawy.

Przedkładany projekt ustawy jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

Projektowana regulacja nie mieści się w zakresie przedmiotowym zagadnień podlegających konsultacjom z Europejskim Bankiem Centralnym zgodnie z art. 2 ust. 1 *decyzji Rady z dnia 29 czerwca 1998 r. w sprawie konsultacji Europejskiego Banku Centralnego udzielanych władzom krajowym w sprawie projektów przepisów prawnych* (Dz. Urz. UE L 189 z 03.07.1998 r., str. 42; Dz. Urz. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 1, t. 1, str. 446).

Projekt ustawy nie zawiera przepisów technicznych i w związku z tym nie podlega procedurze notyfikacji w rozumieniu przepisów *rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych* (Dz. U. poz. 2039 oraz z 2004 r. poz. 597).

Zgodnie z przepisami *ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa* (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) projekt został zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji.

Do projektu ustawy nie wpłynęły zgłoszenia zainteresowania pracami w trybie przewidzianym w ustawie z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa.

| | |
|---|--|
| <p>Nazwa projektu Projekt ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania</p> <p>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju</p> <p>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Artur Soboń – Sekretarz Stanu w Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju</p> <p>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Monika Tarkowska-Martyniak, nr tel. 22 522 53 26 Małgorzata Sobieraj, nr tel. 22 522 53 25</p> | <p>Data sporządzenia 08.06.2018</p> <p>Źródło: Exposé Premiera</p> <p>Nr w wykazie prac: UA41</p> |
|---|--|

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Jednym z najważniejszych problemów polityki mieszkaniowej w Polsce jest brak dostępnych mieszkań dla osób, których dochody są zbyt wysokie, aby ubiegać się o mieszkania gminne i jednocześnie zbyt niskie, aby zaciągnąć kredyt na zakup własnego mieszkania. Analizy wykonane przy okazji prac nad Narodowym Programem Mieszkaniowym wykazały, że w takiej sytuacji jest ok. 40% społeczeństwa, w tym głównie młode osoby rozpoczynające karierę zawodową. Problemem w ich sytuacji jest nie tylko niska wysokość dochodów (niższa niż w innych grupach wiekowych), ale również forma zatrudnienia (umowy na czas określony, umowy zlecenia lub umowy o dzieło).

Docelowo problem mieszkaniowy będzie udziałem również osób starszych, które stanowią coraz większy odsetek społeczeństwa. Doświadczenia krajów zachodnio- i północnoeuropejskich wskazują, że ta grupa osób będzie generowała popyt na mieszkania na wynajem, gdzie zamieszkiwanie w danym mieszkaniu jest połączone z zapewnieniem dodatkowych usług opiekuńczych.

Częściowo odpowiedzialność za bezpośrednie zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wyżej wspomnianej grupy społeczeństwa przejęły samorządy gminne, działając samodzielnie lub za pośrednictwem towarzystw budownictwa społecznego. Efekty tej działalności są jednak w dużej mierze uzależnione od wsparcia środkami publicznymi, zarówno samorządowymi jak i prywatnymi. Zwiększenie skali budownictwa mieszkań na wynajem wymagałoby również uruchomienia potencjału sektora prywatnego.

Komercyjny rynek mieszkaniowy nie wygenerował dotąd segmentu mieszkań na wynajem, dostępnych dla wyżej zdefiniowanej grupy społeczeństwa. Na niszową skalę działają przede wszystkim prywatni inwestorzy instytucjonalni oferujący najem mieszkań w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Za prekursorskie w zakresie budowania tej formy najmu, można uznać działania Banku Gospodarstwa Krajowego (inwestycje funduszy inwestycyjnych BGK, których aktywa są zarządzane przez BGK Nieruchomości S.A.). Aby wzmocnić ten sektor rynku i zapewnić odpowiednią liczbę mieszkań niezbędne są jednak inwestycje innych podmiotów, działających zarówno na zasadach społecznych (towarzystwa budownictwa społecznego, spółdzielnie mieszkaniowe), jak i na zasadach rynkowych (np. deweloperzy).

2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

Rekomendowane w ustawie rozwiązanie w formie dopłat do czynszu realizuje 2 główne cele:

- 1) cel społeczny, przez adresowanie dopłat do osób o dochodach uniemożliwiających samodzielny zakup mieszkania o odpowiednim standardzie na obecnym rynku mieszkaniowym, z preferowaniem gospodarstw domowych o większej liczbie członków (zakładana prorodzinność rozwiązań);
- 2) cel inwestycyjny, przez adresowanie dopłat do osób zasiedlających nowe budynki, których realizacja zwiększa wolumen inwestycji mieszkaniowych.

Dodatkowo dopłaty do czynszu wzmocniają wymiar lokalny polityki mieszkaniowej, przez wiodącą rolę samorządów gminnych w wyborze inwestora i zasadach kwalifikacji najemców. Dopłaty mogą być ponadto elementem polityki zachęcającej do inwestycji na terenach poddawanych rewitalizacji.

Dopłaty do czynszów są adresowane do gospodarstw domowych o określonym poziomie dochodów (uzależnionym od liczby osób w gospodarstwie domowym) i nieposiadających innego mieszkania. Wysokość dopłat zależy od kosztów budownictwa mieszkaniowego na danym terenie oraz powierzchni mieszkania (ograniczonej z kolei liczbą członków gospodarstwa domowego: im bardziej liczne gospodarstwo domowe tym wyższe dopłaty). Dopłaty są przyznawane na okres 9 lat. Dodatkowo co roku beneficjenci są weryfikowani, czy nadal spełniają kryteria dochodowe uprawniające do otrzymywania dopłat. W sytuacji braku spełniania kryteriów dochodowych, prawo do dopłat jest wygaszone. Możliwe jest jednak wznowienie otrzymywania dopłat, z zastrzeżeniem, że w sumie okres ich pobierania nie może przekroczyć 9 lat.

Dopłaty są stosowane w przypadku mieszkań zasiedlanych po raz pierwszy. Mogą to być nowo wybudowane mieszkania lub mieszkania znajdujące się w istniejącym budynku mieszkalnym znajdującym się na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, poddanych remontowi lub przebudowie. Takie rozwiązanie ma na celu wykreowanie nowych inwestycji mieszkaniowych na wynajem, które wypełniłyby zidentyfikowaną lukę rynkową.

Zakłada się, że efektem programu będzie stworzenie sektora mieszkań na wynajem budowanych przez podmioty instytucjonalne, zarządzające całymi budynkami z mieszkaniami na wynajem. Możliwe jest, że, dzięki dopłatom do czynszu, czynsze w tych mieszkaniach będą dostępne również dla osób o przeciętnych dochodach, które aktualnie nie mają odpowiedniej oferty rynkowej.

Ze względu na przyjęte rozwiązanie wymagające wsparcia środkami budżetowymi, nie jest możliwe wdrożenie systemu dopłat do czynszów środkami pozalegisłacyjnymi. Przepisy dotyczące m.in. zasad przeprowadzania naboru najemców, warunków ubiegania się o dopłaty, zasad rozliczania środków publicznych co do zasady powinny mieć rangę ustawową.

3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Wspieranie budowy mieszkań na wynajem o czynszach dostępnych dla osób o niskich i przeciętnych dochodach było podstawowym celem polityki mieszkaniowej w niemal wszystkich krajach zachodnioeuropejskich po II Wojnie Światowej. Początkowo stosowano głównie instrumenty podażowe, mające na celu wybudowanie określonej liczby mieszkań. Były to często programy realizowane na ogromną skalę i angażujące poważne środki publiczne. Główną rolę w dostarczaniu nowego budownictwa odgrywały organizacje działające w formule not-for-profit (Francja, Dania, Holandia) lub samorządy gminne (Wielka Brytania, Szwecja, Austria). Czasami mieszkania takie były kreowane również przez sektor prywatny, po podpisaniu odpowiedniego porozumienia z władzami lokalnymi (Niemcy).

Od ok. połowy lat 70. XX wieku nastąpił zwrot w zachodnioeuropejskiej polityce mieszkaniowej. Wobec rozwiązania podstawowych problemów związanych z zapewnieniem odpowiedniej liczby mieszkań, wyzwaniem dla polityki mieszkaniowej stało się umożliwienie gospodarstwom domowym o niskich lub przeciętnych dochodach wynajęcie mieszkania o odpowiednim standardzie. Zaczęły wówczas powstawać programy dopłat do czynszów (*housing benefits, housing allowances, rent subsidies* – tłumaczone często jako dodatki mieszkaniowe/dodatki czynszowe/dopłaty do czynszów), adresowane do osób spełniających określone kryteria, w tym głównie kryteria dochodowe.

Austria

W Austrii kwestie związane z dopłatami do czynszów regulowane są na poziomie regionalnym. Dalsze informacje podane są na przykładzie Górnej Austrii. Dopłata przyznawana jest w formie subwencji. Obejmuje zarówno mieszkania subsydiowane, jak i niesubsydiowane (najmowane na zasadach rynkowych). Jej wartość nie może przekraczać 300 euro dla pierwszej formy mieszkania i 200 euro dla drugiej. Wysokość dopłaty obliczana jest na podstawie dochodów, liczebności gospodarstwa domowego, powierzchni mieszkania i ponoszonych kosztów. W przypadku mieszkań najmowanych na zasadach rynkowych wysokość miesięcznego czynszu nie może przekraczać 7 euro/m² (bez opłat eksploatacyjnych i kosztów administracyjnych). Z możliwości ubiegania o dopłatę do czynszu wyłączeni są właściciele mieszkań lub domów jednorodzinnych, osoby mieszkające w lokalu należącym do bliskiego krewnego i osoby przekraczające próg dochodowy lub maksymalną powierzchnię mieszkania (uzależnioną od liczebności gospodarstwa domowego).

Dania

W Danii wysokość dopłaty do czynszu ustalana jest indywidualnie w zależności od dochodów, kosztów mieszkania oraz liczebności gospodarstwa domowego. Dopłata może być przeznaczona zarówno na czynsz, jak i pozostałe opłaty eksploatacyjne. Wynajem musi być na pobyt stały, zaś mieszkanie musi posiadać łazienkę i kuchnię. W przypadku gdy mieszkanie zamieszkuje więcej niż 1 osoba, tylko jedna z nich może otrzymywać dodatek.

Finlandia

W Finlandii wysokość dopłaty do czynszu ustalana jest indywidualnie w zależności od dochodów oraz kosztów czynszu. Dopłata może być przeznaczona zarówno na czynsz, jak i pozostałe opłaty eksploatacyjne. Przy naliczaniu wysokości dodatku dochód wnioskodawcy obniża się o 300 euro. Warunkiem ubiegania się o dopłatę jest posiadanie fińskiego ubezpieczenia społecznego oraz stałego zamieszkania na terenie Finlandii.

Francja

We Francji w ramach systemu dodatków mieszkaniowych funkcjonuje m.in. APL – dopłata dla najemców lokali mieszkalnych w nowym lub starym budownictwie, które są przedmiotem umowy między właścicielem a państwem, ustanawiającym wysokość czynszu, czas dzierżawy, warunki utrzymania i standardu. Dodatek ten przysługuje również w przypadku nabycia na własność mieszkania lub domu (jako dopłata do rat kredytu). Osobom, które nie kwalifikują się do dopłaty APL, i mają na utrzymaniu dzieci lub inne osoby przysługuje dodatek mieszkaniowy AFL, który ma charakter prorodzinny. Wysokość dodatków uzależniona jest od liczebności gospodarstwa domowego, dochodów, lokalizacji oraz wysokości czynszu.

Hiszpania

W Hiszpanii funkcjonuje dopłata w wysokości do 40% rocznego czynszu za mieszkanie. Kwota dopłaty nie może przekroczyć 2400 euro na rok. Osoba chcąc otrzymywać dodatek musi być pełnoletnia i posiadać podpisaną umowę

najmu. Ograniczeniom podlega również wysokość miesięcznego czynszu, który nie może przekraczać 600 euro, oraz dochód osób zamieszkujących w mieszkaniu (próg dochodowy podlega zróżnicowaniu regionalnemu).

Irlandia

Dodatek ustalany jest indywidualnie zgodnie z zasadą, że dochód wraz z dodatkiem pomniejszony o kwotę czynszu nie może wynieść mniej niż minimum socjalne. Dopłata podlega licznym ograniczeniom, m.in. przysługuje jedynie najemcom prywatnych lokali mieszkalnych i przydzielana jest tylko osobom, które utraciły zdolność do samodzielnego pokrywania czynszu.

Islandia

W Islandii dopłata może być przeznaczona na czynsz wraz z opłatami w nim zawartymi. Dodatek nie może przekroczyć 75% kosztów czynszu i jest pomniejszony o 9% rocznego dochodu całego gospodarstwa domowego. Z dopłat skorzystać mogą osoby posiadające stały meldunek w Islandii i w lokalu objętym dopłatą. Mieszkanie musi posiadać minimum 1 sypialnię, kuchnię i łazienkę, zaś umowa musi być potwierdzona notarialnie.

Niemcy

Dodatek wypłacany jest zarówno najemcom mieszkań, jak i właścicielom mieszkań (dodatek na pokrycie obciążeń). Wysokość dopłaty uzależniona jest od wysokości czynszu oraz dochodu i liczności gospodarstwa domowego. Dla dochodów ustalone są progi. Z dopłat nie mogą korzystać osoby pobierające inne świadczenia socjalne – zasiłek dla bezrobotnych, renty lub inne wsparcia finansowe na mieszkalnictwo.

Norwegia

W Norwegii wysokość dodatku uzależniona jest od lokalizacji oraz rocznych dochodów osiągniętych przez gospodarstwo domowe. Dopłata może być przeznaczona na pokrycie części czynszu i kosztów ogrzewania. Z dopłat korzystać mogą wszystkie osoby, które ukończyły 18 lat, z wyjątkiem bezdzietnych studentów i osób odbywających służbę wojskową, oraz osoby poniżej 18 lat, które posiadają dzieci.

Portugalia

W Portugalii kwota dopłaty do czynszu najmu może wynosić do 75% jego kwoty, lecz nie więcej niż 249 euro. Systemem dopłat objęte są jedynie osoby do 30. roku życia.

Szwecja

Wysokość dopłat do czynszu zależy od dochodów oraz kosztów poniesionych na najem mieszkania. O dopłatę mogą ubiegać się rodziny z dziećmi oraz single między 18. a 28. rokiem życia o niskich dochodach, którzy zameldowani są na stałe w Szwecji.

Wielka Brytania

W przypadku najmu prywatnego dopłata do czynszu zależy od miejsca zamieszkania, liczności gospodarstwa domowego oraz dochodów. Osoba chcąc otrzymywać dodatek musi płacić czynsz, mieć niewielki dochód i posiadać oszczędności w wysokości nieprzekraczającej ustalonego progu. Tylko jedna osoba wśród zamieszkujących razem partnerów może otrzymywać dodatek. Osoby samotne poniżej 35. roku życia mogą otrzymywać dodatek tylko przy wynajmowaniu pokoju.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

| Grupa | Wielkość | Źródło danych | Oddziaływanie |
|---|--|---|---|
| Gospodarstwa domowe | Potencjalnie ok. 40% gospodarstw domowych (ok. 5 710,1 tys.). | GUS, „Prognoza gospodarstw domowych na lata 2016–2050” | Możliwość ubiegania się o dopłaty do czynszu, co zmniejsza bieżące obciążenia związane z wynajmowaniem mieszkania, poprawiając sytuację finansową. |
| Podmioty gospodarcze budujące i zarządzające mieszkaniami na wynajem, w tym: deweloperzy, towarzystwa budownictwa społecznego, spółdzielnie mieszkaniowe, fundusze inwestycyjne, BGK Nieruchomości S.A. | Deweloperzy – 106 233 TBS – ok. 243 Spółdzielnie mieszkaniowe – 3600 | GUS, Kwartalna informacja o podmiotach gospodarki narodowej w rejestrze REGON deklarujących prowadzenie działalności, MiiR, szacunki własne Krajowa Rada Spółdzielcza | Możliwość podpisywania z gminą umów dotyczących budowy mieszkań dla wskazanych najemców, którzy będą mogli ubiegać się o dopłaty. Możliwość rozszerzenia zakresu działalności o budownictwo na wynajem realizowane na rzecz osób, których popyt będzie zwiększony dopłatami do czynszów. |
| Samorządy gminne | Gminy – 2478 | GUS, Bank Danych Lokalnych | Zwiększenie możliwości |

| | | | |
|-----------------------------|---|---|--|
| | | | lokalnej polityki mieszkaniowej Wykorzystanie lokalnych podmiotów gospodarczych działających w zakresie budownictwa mieszkaniowego do włączenia się w zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób wskazanych za pośrednictwem samorządu lokalnego. |
| Bank Gospodarstwa Krajowego | 1 | - | Obsługa systemu dopłat do czynszów w ramach operacyjnego zarządzania Funduszem Dopłat. Podpisywanie umów z gminami. |

5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Przedmiotowy projekt został przekazany 26 marca 2018 r. do konsultacji publicznych zgodnie z uchwałą nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin Rady Ministrów (M.P. z 2016 r. poz. 1006, z późn. zm.). Z uwagi na priorytetowy charakter ustawy termin zgłaszania uwag został skrócony. Proces konsultacji publicznych zakończył się 24 kwietnia 2018 r.

W ocenę projektowanej regulacji zostały włączone podmioty, organy, instytucje, organizacje wykazane w załączniku nr 1.

W wyniku przeprowadzonych konsultacji, uzgodnień i opiniowania wprowadzone zostały zmiany do projektu ustawy.

Najważniejsze zmiany projektu w stosunku do wersji z dnia 26 marca br. polegają na: rezygnacji z degresji wysokości dopłat, odejściu od finansowania programu w ramach rezerwy celowej, rezygnacji z instytucji samorządowego pośrednika i doprecyzowaniu przepisów odnoszących się do inwestycji mieszkaniowej i najemcy.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

| (ceny stałe z ... r.) | Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł] | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|---|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|----------------|--|
| | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | Łącznie (0-10) | |
| Dochody ogółem | | | | | | | | | | | | | |
| budżet państwa | | | | | | | | | | | | | |
| JST | | | | | | | | | | | | | |
| pozostałe jednostki (oddzielnie) | | | | | | | | | | | | | |
| Wydatki ogółem | | 400 | 800 | 1200 | 1600 | 2000 | 2000 | 2000 | 2000 | 2000 | 2000 | 16000 | |
| budżet państwa | | 400 | 800 | 1200 | 1600 | 2000 | 2000 | 2000 | 2000 | 2000 | 2000 | 16000 | |
| JST | | | | | | | | | | | | | |
| pozostałe jednostki (oddzielnie) | | | | | | | | | | | | | |
| Saldo ogółem | | -400 | -800 | -1200 | -1600 | -2000 | -2000 | -2000 | -2000 | -2000 | -2000 | -16000 | |
| budżet państwa | | -400 | -800 | -1200 | -1600 | -2000 | -2000 | -2000 | -2000 | -2000 | -2000 | -16000 | |
| JST | | | | | | | | | | | | | |
| pozostałe jednostki (oddzielnie) | | | | | | | | | | | | | |

Źródłem finansowania dopłat do czynszów będzie Fundusz Dopłat, ulokowany w Banku Gospodarstwa Krajowego. Ze środków Funduszu finansowane są również inne programy mieszkaniowe, w tym program „Rodzina na swoim”, „Mieszkanie dla młodych”, program preferencyjnych kredytów na realizację społecznego budownictwa czynszowego, a także program wsparcia samorządów w realizacji budownictwa dla najuboższych. Fundusz obok środków budżetowych może być zasilany również z innych źródeł, w tym przychodami z obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa znajdującymi się w Krajowym Zasobie Nieruchomości.

Ze względu na wygaszenie programów „Rodzina na swoim” i „Mieszkanie dla młodych”, budżet skierowany na indywidualną pomoc mieszkaniową będzie przez pierwsze lata funkcjonowania systemu niższy od dotychczasowej skali wydatków publicznych na ten cel.

Prognoza wydatków budżetowych w latach 2017–2028 (mln zł) na programy adresowane do osób fizycznych, od 2019 r. – wydatki po wprowadzeniu programu dopłat do czynszów

| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|------------------------|--------------|--------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rodzina na swoim | 319 | 355 | 250 | 150 | - | - | - | - | - | - | - |
| Mieszkanie dla młodych | 746 | 762 | 15 | 12 | 9 | 6 | 3 | - | - | - | - |
| Dopłaty do czynszów | - | - | 400 | 800 | 1200 | 1600 | 2000 | 2000 | 2000 | 2000 | 2000 |
| Razem | 1 065 | 1 117 | 665 | 962 | 1209 | 1606 | 2003 | 2000 | 2000 | 2000 | 2000 |

Zakłada się, że w celu realizacji wypłaty dopłat Fundusz Dopłat będzie mógł być dodatkowo zasilany środkami ze sprzedaży nieruchomości gruntowych znajdujących się w Krajowym Zasobie Nieruchomości. Na obecnym etapie funkcjonowania Krajowego Zasobu Nieruchomości (początek tworzenia tego podmiotu, wstępna analiza złożonych wykazów nieruchomości Skarbu Państwa) nie sposób jednak określić ewentualnego potencjału KZN jako podmiotu generującego przychody finansowe możliwe do wykorzystania w innych programach mieszkaniowych, w tym programie dopłat do czynszów.

Powyższa tabela nie zawiera również dodatkowych wydatków samorządów gminnych związanych z obsługą systemu dopłat. Założono, że gminy będą realizować nowe zadania jako zadania własne związane z tworzeniem warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnot lokalnych. Wykorzystane zostaną w tym zakresie potencjały kadrowe związane z obsługą systemu dodatków mieszkaniowych, również opierających się na wydawaniu decyzji administracyjnych. Departament Polityki Mieszkaniowej w KPRM przeprowadził wśród wybranych gmin (34 gminy reprezentujące różne kategorie wielkości) badanie ankietowe, które wykazało m.in., że ogólna liczba decyzji w sprawie dodatków mieszkaniowych od 2015 r. maleje o ok. 15% rocznie. Tymczasem temu spadkowi nie odpowiada proporcjonalny spadek liczby osób zatrudnionych w samorządach przy wydawaniu tych decyzji. Dlatego wydaje się, że nowe decyzje wynikające z projektowanej ustawy (zakładając, przy ograniczeniach budżetowych ustawy, ok. 30 tys. takich decyzji rocznie) nie powinny powodować konieczności wzrostu zatrudnienia w administracji samorządowej. Warto również podkreślić, że przystąpienie gmin do realizacji systemu dopłat do czynszów jest dobrowolne. Nowy instrument może stanowić alternatywę dla innych działań gmin w tym zakresie, które są kosztowniejsze ze względu na konieczność finansowego zaangażowania samorządów. W projektowanej ustawie, ryzyko finansowe realizacji inwestycji spoczywa na inwestorze.

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń

Wskazane w tabelach powyżej skutki finansowe programu zostały uwzględnione na poziomie, który zapobiegnie sytuacji, że jakkolwiek beneficjent finansowego wsparcia będzie mógł się liczyć z ryzykiem utraty lub wstrzymania dopłat w okresie dopłatowym.

Zgodnie z projektem ustawy, wnioski gmin o dopłaty będą przyjmowane do wysokości limitu, który został w ustawie określony na poziomie o połowę niższym niż ostateczny limit wydatków budżetowych.

Po przekroczeniu następujących kwot (wynikających z Narodowego Programu Mieszkaniowego, przeznaczonych pierwotnie na system oszczędzania na cele mieszkaniowe):

- 1) 200 mln zł – dla 2019 r.;
- 2) 400 mln zł – dla 2020 r.;
- 3) 600 mln zł – dla 2021 r.;
- 4) 800 mln zł – dla 2022 r.;
- 5) 1000 mln zł – dla każdego roku w okresie 2023–2025;
- 6) 1200 mln zł – dla 2026 r. i dla każdego kolejnego roku.

Bank Gospodarstwa Krajowego wstrzyma podpisywanie umów z gminami dotyczących wypłaty dopłat. Natomiast wcześniej udzielone dopłaty będą nadal wypłacane. Przy takim limicie w ramach programu będzie można sfinansować rocznie ok. 30 tys. nowych dopłat do czynszów (przy jednoczesnym zapewnieniu obsługi dopłat udzielanych na podstawie decyzji wydawanych w poprzednich latach), bez ryzyka, że po kilku latach funkcjonowania systemu konieczne będzie wstrzymanie naboru nowych wniosków o dopłaty ze względu na brak dostępnych środków. Liczba ta została oszacowana przy przyjęciu przeciętnej wysokości dopłaty na poziomie 6 zł/m² i przeciętnej powierzchni mieszkania 50 m². Ostateczna wysokość popytu na dopłaty zależy jednak od zainteresowania gmin i inwestorów systemem dopłat oraz od spełniania przez

przyszłych najemców warunków (w tym dochodowych) uprawniających do ubiegania się o dopłatę.

Zabezpieczone będą również środki na ewentualne zwiększenie indywidualnych dopłat, spowodowane np. urodzeniem dziecka i powiększeniem tym samym liczby członków gospodarstwa domowego. Możliwość podwyższenia dopłat będzie zamknięta w przypadku przekroczenia limitu wydatków budżetowych, określonych w wysokości:

- 1) w 2019 r. – 400 mln zł;
- 2) w 2020 r. – 800 mln zł;
- 3) w 2021 r. – 1200 mln zł;
- 4) w 2022 r. – 1600 mln zł;
- 5) w 2023 r. – 2000 mln zł;
- 6) w 2024 r. – 2000 mln zł;
- 7) w 2025 r. – 2000 mln zł;
- 8) w 2026 r. – 2000 mln zł;
- 9) w 2027 r. – 2000 mln zł;
- 10) w 2028 r. – 2000 mln zł.

Możliwość osiągnięcia ww. limitów, skutkująca zastosowaniem mechanizmu korygującego, jest czysto teoretyczna, opierająca się głównie na ewentualnym nagłym skoku demograficznym wśród beneficjentów systemu dopłat. Niemniej jednak projekt ustawy również w tym zakresie określił mechanizm korygujący polegający na wstrzymaniu przyjmowania nowych indywidualnych wniosków o dopłaty oraz braku możliwości zwiększenia w ramach corocznej weryfikacji.

7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców, oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

| | | Skutki | | | | | | |
|---|--|---|-----|-----|------|------|------|----------------|
| Czas w latach od wejścia w życie zmian | | 0 | 1 | 2 | 3 | 5 | 10 | Łącznie (0–10) |
| W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z ... r.) | duże przedsiębiorstwa | | | | | | | |
| | sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw | | | | | | | |
| | rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe | | 400 | 800 | 1200 | 2000 | 2000 | 16000 |
| W ujęciu niepieniężnym | duże przedsiębiorstwa | | | | | | | |
| | sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw | <p>Projektowana ustawa będzie miała pozytywny wpływ na działalność mikroprzedsiębiorców oraz małych i średnich przedsiębiorstw. Wpływ ten będzie obejmował przede wszystkim dwa obszary:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) przedsiębiorcy specjalizujący się w projektach deweloperskich (budowa, a następnie sprzedaż lub wynajem mieszkań) będą mogli podpisywać umowy z gminami i realizować budownictwo na wynajem dla osób otrzymujących dopłaty do czynszów. Ze względu na skalę inwestycji mieszkaniowych, możliwość taka będzie potencjalnie atrakcyjna głównie dla przedsiębiorstw funkcjonujących na obszarach małych miast oraz na obszarach wiejskich, gdzie często jest zapotrzebowanie jedynie na kilka-kilkanaście mieszkań na wynajem; 2) przedsiębiorcy działający w branży budowlano-montażowej będą mogli pełnić rolę wykonawców lub podwykonawców inwestycji mieszkaniowych realizowanych w ramach systemu dopłat do czynszów. Przy spodziewanej skali zwiększenia tego typu inwestycji, mikroprzedsiębiorcy oraz mali i średni przedsiębiorcy będą mogli rozszerzyć portfel zamówień oraz zdywersyfikować zakres klientów. <p>Warto zauważyć, że dotychczasowe doświadczenia związane z realizacją przedsięwzięć mieszkaniowych w ramach pakietu „Mieszkanie+” wskazują, że wykonawcami większości inwestycji są mikroprzedsiębiorstwa oraz małe i średnie przedsiębiorstwa,</p> | | | | | | |

| | | |
|---|--|---|
| | | działające najczęściej na terenie miasta/gminy, w którym zlokalizowana jest inwestycja mieszkaniowa. Dlatego proinwestycyjna część projektowanej ustawy będzie potencjalnie adresowana głównie do tego typu przedsiębiorstw. |
| rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe | | <p>Umożliwienie, dzięki zastosowaniu dopłat do czynszów, wynajmu mieszkania o standardzie dostosowanym do wielkości rodziny.</p> <p>Projektowana ustawa adresowana jest do osób, które chcą zaspokoić potrzebę mieszkaniową na rynku mieszkań na wynajem, korzystając z dopłaty do czynszów. Kryteria pierwszeństwa w dostępie do mieszkań określą samorządy gminne, wybierając samodzielnie spośród kryteriów ustawowych.</p> <p>Wśród tych kryteriów znalazły się m.in. preferencje dla:</p> <ul style="list-style-type: none"> - najemców, którzy ukończyli 65 lat, - osób do 16. roku życia wchodzących w skład gospodarstwa domowego legitymujących się orzeczeniem o niepełnosprawności, - osób powyżej 16. roku życia wchodzących w skład gospodarstwa domowego legitymujących się orzeczeniem o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności. <p>Ponadto w umowie gmina-inwestor, samorząd może zastrzec w przypadku projektowanej inwestycji mieszkaniowej rozwiązania gwarantujące dostępność mieszkań, budynku oraz jego otoczenia dla osób niepełnosprawnych i starszych. Może tu chodzi o odpowiednie wymiary futryn, posadzki antypoślizgowej, podjazdy dla wózków inwalidzkich, odpowiednie wyprofilowanie schodów itp.</p> |

Niemierzalne

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń

Progi dochodowe uprawniające do ubiegania się o dopłaty zostały obliczone przy założeniu, że wsparciem powinny zostać objęte tylko osoby, których dochody nie pozwalają na zakup mieszkania na rynku. Dokładny sposób obliczania wysokości progów, z założeniem, że obciążenie czynszem nie może przekroczyć 40% dochodów gospodarstwa domowego, które dodatkowo musi zaspokajać pozostałe potrzeby na poziomie minimum socjalnego, został zaprezentowany w uzasadnieniu do ustawy. Ostateczne wysokości progów, przy przyjęciu jako podstawy obliczenia przeciętnego wynagrodzenia za 2017 rok, zaprezentowano w poniższej tabeli.

Tab. Progi dochodowe umożliwiające ubieganie się o dopłaty do czynszów, według danych za 2017 r.

| Gospodarstwo domowe | Próg dochodowy | | |
|---------------------|----------------|----------|-----------|
| | %* | w zł** | w zł/os** |
| 1-osobowe | 60,0 | 2 562,91 | 2 562,91 |
| 2-osobowe | 90,0 | 3 844,36 | 1 922,18 |
| 3-osobowe | 120,0 | 5 125,81 | 1 708,60 |
| 4-osobowe | 150,0 | 6 407,27 | 1 601,82 |
| 5-osobowe | 180,0 | 7 688,72 | 1 537,74 |
| 6-osobowe | 210,0 | 8 970,17 | 1 495,03 |

* w stosunku do przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej
** dochody „netto”

Wysokość dopłaty zależy od średniego wskaźnika przeliczeniowego, odwzorowującego przeciętne koszty budownictwa mieszkaniowego na danym terenie. Wysokość dopłaty, według danych za II kwartał br., wynosi od 4,71 zł/m² w woj. opolskim (poza Opolem i gminami sąsiadującymi) do 8,63 zł/m² w Warszawie. Przeciętnie dopłata wynosi ok. 6 zł/m². Na wysokość dopłaty wpływa również powierzchnia mieszkania. Powierzchnia normatywna, przyjęta do obliczenia wysokości wsparcia, 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.

W wariantcie z maksymalną wysokością wsparcia w woj. opolskim miesięczna wysokość dopłat może wynieść np. 115 zł w przypadku singla i 374 zł w przypadku małżeństwa z 2 dziećmi. W Warszawie miesięczna wysokość dopłaty może wynieść 173 zł w przypadku singla i 561 zł w przypadku małżeństwa z 2 dziećmi.

8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu

nie dotyczy

Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).

tak
 nie
X nie dotyczy

zmniejszenie liczby dokumentów
 zmniejszenie liczby procedur
 skrócenie czasu na załatwienie sprawy
 inne:

X zwiększenie liczby dokumentów
X zwiększenie liczby procedur
 wydłużenie czasu na załatwienie sprawy
 inne:

Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.

X tak
 nie
 nie dotyczy

W związku z wprowadzeniem nowego instrumentu wsparcia mieszkalnictwa, którego funkcjonowanie oparte jest na współdziałaniu samorządów gminnych i Banku Gospodarstwa Krajowego, instytucje te będą miały zwiększone obciążenia związane z podpisywaniem umów (samorząd, BGK), przyjmowaniem wniosków o najem (samorząd), przyznawaniem i naliczaniem dopłat (samorząd), wypłacaniem dopłat (BGK, samorząd). Warto podkreślić, że w przypadku BGK nastąpi płynne przejście z realizacji dotychczasowych zadań wykonywanych w ramach obsługi programów „Rodzina na swoim” i „Mieszkanie dla młodych” do realizacji nowego programu dopłat do czynszów. Wykorzystane będą w tym celu istniejące systemy komputerowe, w tym sprawdzony program BGK-ZLECENIA. W przypadku samorządów, z kolei, możliwe jest wykorzystanie zasobu kadrowego obsługującego obecnie system dodatków mieszkaniowych, szczególnie w sytuacji znacznego zmniejszenia liczby decyzji w sprawie dodatków notowanego w ostatnich latach.

9. Wpływ na rynek pracy

Nowe przepisy powinny mieć pozytywny wpływ na rynek pracy. Warto w tym kontekście zwrócić uwagę na 2 aspekty:

- 1) zwiększenie mobilności na rynku pracy przez wykreowanie nowego sektora rynku na wynajem prowadzonego przez podmioty instytucjonalne;
- 2) zwiększenie zatrudnienia w sektorze budowlanym w związku ze zwiększeniem liczby inwestycji mieszkaniowych.

W tym drugim aspekcie warto jednak podkreślić, że pozytywny wpływ na rynek pracy jest możliwy tylko przy założeniu równoległych działań mających na celu zwiększenie podaży pracowników na rynku budowlanym. Można to osiągnąć przez rozwój edukacji budowlanej (funkcjonowanie szkolnictwa zawodowego, system szkoleń i podnoszenia kwalifikacji) oraz dalsze otwieranie rynku pracy na pracowników spoza Polski.

10. Wpływ na pozostałe obszary

środowisko naturalne
X sytuacja i rozwój regionalny
 inne:

X demografia
 mienie państwowe

informatyzacja
 zdrowie

Omówienie wpływu

Nowy instrument jest adresowany głównie do samorządów gminnych, które będą miały dodatkowe narzędzia do kreowania lokalnej polityki mieszkaniowej. Samorządy będą miały decydujący wpływ na nabór najemców, preferując np. grupy społeczne, wiekowe, zawodowe szczególnie pożądane z punktu widzenia rozwoju danego obszaru.

Dostępność mieszkania jest również wskazywana jako jeden z najważniejszych elementów przy podejmowaniu decyzji o założeniu i rozwijaniu rodziny. W tym kontekście program dopłat do czynszu dopełnia inne programy prodemograficzne, w tym program „Rodzina 500+”.

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Ustawa powinna wejść w życie w połowie 2018 r., umożliwiając samorządom podpisywanie umów w sprawie realizacji inwestycji mieszkaniowych z inwestorami. Pozwoli to również na zawieranie umów w sprawie stosowania dopłat między samorządami i BGK, gwarantujących zabezpieczenie (w ramach limitu Funduszu Dopłat) środków na dopłaty. Pozostałe przepisy, w tym przepisy dotyczące wypłaty dopłat, powinny wejść w życie od nowego roku budżetowego – 2019 r.

12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?

Podstawowym miernikiem będzie liczba najemców uzyskujących dopłaty. Ewaluacja efektów programu będzie następować w sposób ciągły, na podstawie sprawozdań z realizacji sporządzanych co kwartał przez Bank Gospodarstwa

Krajowego i przekazywanych do Kancelarii Prezesa Rady Ministrów, Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju oraz Ministerstwa Finansów. Sprawozdania te będą odwzorowywały zarówno cel społeczny ustawy (informacje o najemcach) jaki i cel inwestycyjny (informacje o inwestycjach i mieszkaniach). Dane będą gromadzone przez BGK również z uwzględnieniem zróżnicowania regionalnego i lokalnego.

Dodatkowo w ustawie został zawarty przepis, zgodnie z którym minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w terminie do dnia 31 marca 2025 r., przedstawi Radzie Ministrów informację o realizacji celów ustawy wraz z oceną realizacji i rekomendacjami w zakresie kontynuacji rozwiązań określonych w ustawie.

13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)

Otrzymują:

Organy:

1. Wojewoda Dolnośląski – Pan Paweł Hreniak
2. Wojewoda Kujawsko-Pomorski – Pan Mikołaj Bogdanowicz
3. Wojewoda Lubelski – Pan Przemysław Czarnek
4. Wojewoda Lubuski – Pan Władysław Dajczak
5. Wojewoda Łódzki – Pan Zbigniew Rau
6. Wojewoda Małopolski – Pan Piotr Ćwik
7. Wojewoda Mazowiecki – Pan Zdzisław Sipiera
8. Wojewoda Opolski – Pan Adrian Czubak
9. Wojewoda Podkarpacki – Pani Ewa Leniart
10. Wojewoda Podlaski – Pan Bohdan Paszkowski
11. Wojewoda Pomorski – Pan Dariusz Drelich
12. Wojewoda Śląski – Pan Jarosław Wieczorek
13. Wojewoda Świętokrzyski – Pani Agata Wojtyszek
14. Wojewoda Warmińsko-Mazurski – Pan Artur Chojecki
15. Wojewoda Wielkopolski – Pan Zbigniew Hoffmann
16. Wojewoda Zachodniopomorski – Pan Tomasz Hinc

Instytucje oraz organizacje:

17. Agencja Rozwoju Regionalnego „AGROREG”
18. Bank Gospodarstwa Krajowego
19. BGK Nieruchomości SA z siedzibą w Warszawie
20. Centrum Pomocy Bliźniemu Monar-Markot
21. Caritas Polska
22. Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości
23. Federacji Przedsiębiorców Polskich
24. Federacja Regionalnych Związków Gmin i Powiatów RP
25. Fundacja Blisko
26. Fundacja Habitat for Humanity Poland
27. Fundacja Centrum PPP
28. Fundacja Centrum Rozwoju Lokalnego w Lublinie
29. Fundacja Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych
30. Fundacja Instytut Spraw Publicznych
31. Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego
32. Fundacja Pomocy Wzajemnej „Barka”
33. Fundacja Laboratorium Architektury 60+
34. Fundacja Normalne Miasto – Fenomen
35. Fundacja Polska Bez Barrier
36. Fundacja "Projektowanie Uniwersalne"
37. Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej
38. Fundacja Rozwoju Przedsiębiorczości
39. Fundacja Synapsis
40. Fundacja Szansa dla Niewidomych
41. Fundacja TUS
42. Helsińska Fundacja Praw Człowieka
43. Instytut Gospodarki Nieruchomościami
44. Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa
45. Instytut Metropolitalny w Gdańsku
46. Instytut Ochrony Środowiska

47. Instytut Rozwoju Miast w Krakowie
48. Instytut Rozwoju Terytorialnego we Wrocławiu
49. Instytut Techniki Budowlanej
50. Izba Projektowania Budowlanego
51. Komisja Nadzoru Finansowego
52. Komitet Obrony Praw Lokatorów
53. Konfederacja Budownictwa i Nieruchomości
54. Kongres Budownictwa Polskiego
55. Korporacja Przedsiębiorców Budowlanych "UNI-BUD"
56. Krajowa Izba Gospodarcza
57. Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami
58. Krajowa Rada Izby Architektów RP
59. Krajowa Rada Notarialna w Warszawie
60. Krajowa Rada Spółdzielcza
61. Krajowa Rada Komornicza
62. Krajowa Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo - Kredytowa
63. Krajowy Związek Lokatorów i Spółdzielców
64. Naczelna Organizacja Techniczna
65. Narodowy Bank Polski
66. Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej
67. Ogólnopolska Federacja na rzecz Rozwiązywania Problemu Bezdomności
68. Ogólnopolska Federacja Organizacji Pozarządowych
69. Ogólnopolska Izba Gospodarki Nieruchomościami
70. Polska Federacja Organizacji Zarządców i Administratorów Nieruchomości
71. Polska Federacja Rynku Nieruchomości
72. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
73. Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych
74. Polska Federacja Zarządców Nieruchomości
75. Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego
76. Polska Izba Handlu
77. Polska Izba Inżynierów Budownictwa
78. Polska Izba Przemysłowo-Handlowa Budownictwa
79. Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego
80. Polska Rada Biznesu
81. Polska Rada Organizacji Młodzieżowych
82. Polska Unia Właścicieli Nieruchomości
83. Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych
84. Polski Związek Firm Deweloperskich
85. Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa
86. Polski Związek Pracodawców Budownictwa
87. Polskie Stowarzyszenie Doradców Rynku Nieruchomości
88. Polskie Towarzystwo Mieszkaniowe
89. Polskie Zrzeszenie Lokatorów - Zarząd Główny
90. Stałe Przedstawicielstwo Kongresu Budownictwa Polskiego
91. Stowarzyszenie Architektów Polskich
92. Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań
93. Stowarzyszenie Ekspertów Rynku Nieruchomości
94. Stowarzyszenie Forum Rewitalizacji
95. Stowarzyszenie Integracja
96. Stowarzyszenie Łódzki Obszar Metropolitalny
97. Stowarzyszenie Miasto Jest Nasze
98. Stowarzyszenie „Mieszkanicznik”
99. Stowarzyszenie Prawo do miasta
100. Stowarzyszenie "Niezależni Na Skarpie"

101. Stowarzyszenie Nowoczesne Budynki
102. Stowarzyszenie Przyjaciół Integracji
103. Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych POLONIA
104. Stowarzyszenie Tebeesów Polski Południowej i Zachodniej
105. Stowarzyszenie Ulepsz Poznań
106. Stowarzyszenie Urbaniści Polscy
107. Stowarzyszenie Zachodniopomorskie Tebeesy
108. Śląski Związek Gmin i Powiatów
109. Towarzystwo Opieki nad Zabytkami
110. Towarzystwo Pomocy im. Św. Brata Alberta
111. Unia Metropolii Polskich
112. Unia Miasteczek Polskich
113. Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce
114. Wrocławska Rewitalizacja Sp. z o.o.
115. Związek Banków Polskich
116. Związek Gmin Wiejskich RP
117. Związek Miast Polskich
118. Związek Powiatów Polskich
119. Związek Pracodawców - Producentów Materiałów Budowlanych dla Budownictwa
120. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP
121. Związek Stowarzyszeń Kongres Ruchów Miejskich
122. Związek Województw Rzeczypospolitej Polskiej



Warszawa, dnia 13 czerwca 2018 r.

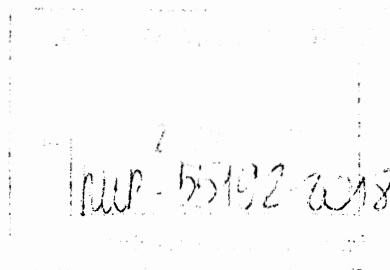
KPRM



Minister
Spraw Zagranicznych

DPUE.920.475.2018/7/mrz

dot.: RM-10-88-18 z 11.06.2018 r.



Pani
Jolanta Rusiniak
Sekretarz Rady Ministrów

Opinia

o zgodności z prawem Unii Europejskiej projektu ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, wyrażona przez ministra właściwego do spraw członkostwa Rzeczypospolitej Polskiej w Unii Europejskiej

Szanowna Pani Minister,

w związku z przedłożonym projektem ustawy pozwalam sobie wyrazić poniższą opinię.

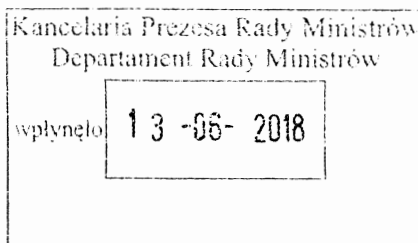
Projekt ustawy nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.

Z poważaniem

z up. Ministra Spraw Zagranicznych
Piotr Wawrzyk
Podsekretarz Stanu

Do wiadomości:

Pan Jerzy Kwieciński
Minister Inwestycji i Rozwoju



ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA INWESTYCJI I ROZWOJU

z dnia

**w sprawie wzorów wniosku o dopłaty do czynszu, oświadczeń i zobowiązań
określonych w ustawie o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych
w pierwszych latach najmu mieszkania**

Na podstawie art. 15 ust. 4 ustawy z dnia ... o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. poz. ...) zarządza się, co następuje:

§ 1. Rozporządzenie określa wzór:

- 1) wniosku o dopłaty do czynszu, który stanowi załącznik nr 1 do rozporządzenia;
- 2) oświadczenia o liczbie osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego, który stanowi załącznik nr 2 do rozporządzenia;
- 3) oświadczenia o wysokości dochodów gospodarstwa domowego za rok kalendarzowy, o którym mowa w art. 5 ust. 2 ustawy z dnia ... o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, zwanej dalej „ustawą”, z wyodrębnieniem dochodów poszczególnych osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego oraz informacją o wysokości dochodów utraconych lub uzyskanych przez te osoby i miesiącu ich utraty lub uzyskania, który stanowi załącznik nr 3 do rozporządzenia;
- 4) oświadczenia o spełnieniu warunku, o którym mowa w art. 4 ust. 1 pkt 3 ustawy, który stanowi załącznik nr 4 do rozporządzenia;
- 5) zobowiązania, o którym mowa w art. 4 ust. 2 ustawy, który stanowi załącznik nr 5 do rozporządzenia;
- 6) oświadczenia o wcześniejszym stosowaniu dopłat wraz ze wskazaniem liczby miesięcy, w jakich dopłaty były stosowane przed ponownym ubieganiem się najemcy o dopłaty, który stanowi załącznik nr 6 do rozporządzenia;
- 7) oświadczenia o wcześniejszym stosowaniu dopłat w przypadku osoby, która w przeszłości była najemcą innego lokalu mieszkalnego, w związku z najmem którego były stosowane dopłaty, wraz ze wskazaniem liczby miesięcy stosowania dopłat, który stanowi załącznik nr 7 do rozporządzenia;

- 8) oświadczenia o wcześniejszym stosowaniu dopłat wraz ze wskazaniem liczby miesięcy, w jakich dopłaty były stosowane wobec zmarłego najemcy, który stanowi załącznik nr 8 do rozporządzenia.

§ 2. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem ...

**MINISTER
INWESTYCJI I ROZWOJU**

**Załączniki
do rozporządzenia
Ministra Inwestycji i Rozwoju
z dnia ... (poz. ...)**

Załącznik nr 1

WZÓR

Nazwa organu właściwego:

.....

Adres organu właściwego:

.....

.....

WNIOSEK O DOPLATY

1. Dane najemcy składającego wniosek o dopłaty:

Imię:

Nazwisko:

Data urodzenia:

Numer PESEL¹⁾:

Obywatelstwo:

Adres do korespondencji (jeśli jest inny niż adres zamieszkania wynikający z umowy najmu):

Państwo: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica:

Numer domu: / Numer lokalu:

Miejscowość:

Kod pocztowy: Poczta:

Poprzednie miejsce zamieszkania:

Państwo: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica:

Numer domu: / Numer lokalu:

¹⁾ W przypadku, gdy nie nadano tego numeru, seria i numer dowodu osobistego, paszportu lub innego dokumentu potwierdzającego tożsamość.

Miejscowość:

Kod pocztowy: Poczta:

2. Dane współmałżonka najemcy składającego wniosek o dopłaty, będącego współnajemcą mieszkania, w związku z najmem którego mają być stosowane dopłaty^{*)}

Imię:

Nazwisko:

Data urodzenia:

Numer PESEL²⁾:

Obywatelstwo:

3. Poprzednia forma zamieszkania (na dzień złożenia pierwszego wniosku o dopłaty)^{**)}:

| | | |
|-----|--|--|
| 1. | Własność budynku mieszkalnego jednorodzinnego | |
| 2. | Własność lokalu mieszkalnego | |
| 3. | Spółdzielcze prawo do lokalu – własnościowe | |
| 4. | Spółdzielcze prawo do lokalu – lokatorskie | |
| 5. | Najem lokalu mieszkalnego/budynku mieszkalnego jednorodzinnego stanowiącego własność osoby fizycznej | |
| 6. | Najem lokalu mieszkalnego/budynku mieszkalnego jednorodzinnego stanowiącego własność spółdzielni mieszkaniowej | |
| 7. | Najem lokalu mieszkalnego/budynku mieszkalnego jednorodzinnego stanowiącego własność gminy | |
| 8. | Najem lokalu mieszkalnego/budynku mieszkalnego jednorodzinnego stanowiącego własność Skarbu Państwa | |
| 9. | Najem mieszkania stanowiącego własność zakładu pracy | |
| 10. | Najem lokalu mieszkalnego/budynku mieszkalnego jednorodzinnego stanowiącego własność towarzystwa budownictwa społecznego | |
| 11. | Najem lokalu mieszkalnego/budynku mieszkalnego jednorodzinnego stanowiącego własność innego podmiotu | |
| 12. | Podnajem | |
| 13. | Pokrewieństwo | |
| 14. | Inne | |

Działając na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia ... o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. poz. ...), wnoszę o dopłaty.

Oświadczam, że współmałżonek będący współnajemcą mieszkania, w związku z najmem którego mają być stosowane dopłaty, upoważnił mnie do złożenia niniejszego wniosku o dopłaty. Jestem świadoma/świadomy^{***)} odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.^{***)}

.....
(Miejscowość, data)

.....
(podpis najemcy składającego wniosek o dopłaty)

²⁾ W przypadku, gdy nie nadano tego numeru, seria i numer dowodu osobistego, paszportu lub innego dokumentu potwierdzającego tożsamość.

^{*)}Załączniki:

- 1) kopia umowy najmu, o której mowa w art. 13 ustawy z dnia ... o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, zwanej dalej „ustawą”,
- 2) oświadczenie o liczbie osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego,
- 3) oświadczenie o wysokości dochodów gospodarstwa domowego za rok kalendarzowy, o którym mowa w art. 5 ust. 2 ustawy, z wyodrębnieniem dochodów poszczególnych osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego oraz informacją o wysokości dochodów utraconych lub uzyskanych przez te osoby i miesiącu ich utraty lub uzyskania,
- 4) oświadczenie o spełnieniu warunku, o którym mowa w art. 4 ust. 1 pkt 3 ustawy,
- 5) zobowiązanie, o którym mowa w art. 4 ust. 2 ustawy,
- 6) oświadczenie o wcześniejszym stosowaniu dopłat wraz ze wskazaniem liczby miesięcy, w jakich dopłaty były stosowane przed ponownym ubieganiem się najemcy o dopłaty,
- 7) oświadczenie o wcześniejszym stosowaniu dopłat w przypadku osoby która w przeszłości była najemcą innego lokalu mieszkalnego, w związku z najmem którego były stosowane dopłaty, wraz ze wskazaniem liczby miesięcy stosowania dopłat,
- 8) oświadczenie o wcześniejszym stosowaniu dopłat wraz ze wskazaniem liczby miesięcy, w jakich dopłaty były stosowane wobec zmarłego najemcy.

^{**)} Proszę wybrać właściwą opcję, stawiając w odpowiednim miejscu znak

^{***)} Niepotrzebne skreślić.

WZÓR

.....

(imię i nazwisko najemcy składającego wniosek o dopłaty)

**OŚWIADCZENIE NAJEMCY SKŁADAJĄCEGO WNIOSEK O DOPŁATY O LICZBIE OSÓB WCHODZĄCYCH
W SKŁAD GOSPODARSTWA DOMOWEGO**

Oświadczam, że na dzień w skład prowadzonego przeze mnie gospodarstwa domowego wchodzi/wchodzą^{*)} osób/osoby^{*)}, w tym
(proszę podać liczbę) (proszę podać liczbę)
dzieci w wieku do 18 roku życia.

Jestem świadoma/świadomy^{*)} odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

.....
(data i podpis najemcy składającego wniosek o dopłaty)

^{*)} Niepotrzebne skreślić.

WZÓR

.....

(imię i nazwisko najemcy składającego wniosek o dopłaty)

**OŚWIADCZENIE NAJEMCY SKŁADAJĄCEGO WNIOSEK O DOPŁATY O WYSOKOŚCI DOCHODÓW
GOSPODARSTWA DOMOWEGO ZA ROK KALENDARZOWY, O KTÓRYM MOWA W ART. 5 UST. 2 USTAWY O
POMOCY PAŃSTWA W PONOSZENIU WYDATKÓW MIESZKANIOWYCH W PIERWSZYCH LATACH NAJMU
MIESZKANIA, Z WYODRĘBNIENIEM DOCHODÓW POSZCZEGÓLNYCH OSÓB WCHODZĄCYCH W SKŁAD
GOSPODARSTWA DOMOWEGO ORAZ INFORAMCJĄ O WYSOKOŚCI DOCHODÓW UTRACONYCH LUB
UZYSKANYCH PRZEZ TE OSOBY I MIESIĄCU ICH UTRATY LUB UZYSKANIA**

Oświadczam, że w roku kalendarzowym, o którym mowa w art. 5 ust. 2 ustawy³⁾, tj. w roku
.....:

- a) wysokość dochodów osób wchodzących w skład prowadzonego przeze mnie gospodarstwa domowego (w tym wysokość moich dochodów) była następująca:

| L.p. | Imię i nazwisko | Wysokość rocznego dochodu |
|--------------|-----------------|---------------------------|
| 1. | | |
| 2. | | |
| 3. | | |
| 4. | | |
| 5. | | |
| 6. | | |
| 7. | | |
| RAZEM | | |

- b) „dochód utracony”⁴⁾ przez osoby wchodzące w skład prowadzonego przeze mnie gospodarstwa domowego (w tym „dochód utracony” przeze mnie) był następujący:

³⁾ Art. 5 ust. 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.”.

⁴⁾ Utrata dochodu w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych. W przypadku gdy w analizowanym roku kalendarzowym lub w okresie od 1 stycznia roku następującego po analizowanym roku kalendarzowym do dnia złożenia wniosku o dopłaty osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego utraciła dochód uzyskiwany w analizowanym roku kalendarzowym, przy obliczaniu średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego nie uwzględnia się dochodu utraconego przez tę osobę.

| L.p. | Imię i nazwisko | Data utracenia dochodu | Źródło utraconego dochodu | Kwota roczna „dochodu utraconego” |
|------|-----------------|------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| 1. | | | | |
| 2. | | | | |
| 3. | | | | |
| 4. | | | | |
| 5. | | | | |
| 6. | | | | |
| 7. | | | | |

c) „dochód uzyskany”⁵⁾ przez osoby wchodzące w skład prowadzonego przeze mnie gospodarstwa domowego (w tym „dochód uzyskany” przeze mnie) był następujący:

| L.p. | Imię i nazwisko | Data uzyskania dochodu | Źródło uzyskanego dochodu | Kwota miesięczna „dochodu uzyskanego” | Liczba miesięcy uzyskiwania dochodu w analizowanym roku kalendarzowym |
|------|-----------------|------------------------|---------------------------|---------------------------------------|---|
| 1. | | | | | |
| 2. | | | | | |
| 3. | | | | | |
| 4. | | | | | |
| 5. | | | | | |
| 6. | | | | | |
| 7. | | | | | |

Jestem świadoma/świadomy*¹⁾ odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

.....
(data i podpis najemcy składającego wniosek o dopłaty)

*¹⁾ Niepotrzebne skreślić.

⁵⁾ Uzyskanie dochodu w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych.

- 1) W przypadku gdy w analizowanym roku kalendarzowym 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 przy obliczaniu średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, o ile dochód ten jest uzyskiwany również w miesiącu złożenia wniosku o dopłaty.
- 2) W przypadku gdy osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego uzyskała dochód w roku kalendarzowym, po upływie którego najemca składa wniosek o dopłaty, lub roku kalendarzowym złożenia wniosku średni miesięczny dochód tej osoby, uwzględniany przy obliczaniu średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego 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.

WZÓR

.....
(imię i nazwisko najemcy składającego wniosek o dopłaty)

**OŚWIADCZENIE NAJEMCY SKŁADAJĄCEGO WNIOSEK O DOPLĄTY O SPEŁNIENIU WARUNKU,
O KTÓRYM MOWA W ART. 4 UST. 1 PKT 3 USTAWY O POMOCY PAŃSTWA W PONOSZENIU
WYDATKÓW MIESZKANIOWYCH W PIERWSZYCH LATACH NAJMU MIESZKANIA**

Oświadczam, że na dzień złożenia wniosku o dopłaty:

- a) nie jestem właścicielem lub współwłaścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego,
- b) nie przysługuje mi, w całości lub w części, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny,
- c) nie jestem właścicielem lub współwłaścicielem budynku, jeżeli jego udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden lokal mieszkalny,
- d) inna osoba wchodząca w skład prowadzonego przeze mnie gospodarstwa domowego nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego,
- e) innej osobie wchodzącej w skład prowadzonego przeze mnie gospodarstwa domowego nie przysługuje, w całości lub w części, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny,
- f) inna osoba wchodząca w skład prowadzonego przeze mnie gospodarstwa domowego nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku, jeżeli jego udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden lokal mieszkalny.

Jestem świadoma/świadomy^{*)} odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

.....
(data i podpis najemcy składającego wniosek o dopłaty)

^{*)} Niepotrzebne skreślić.

WZÓR

.....

(imię i nazwisko najemcy składającego wniosek o dopłaty)

**ZOBOWIĄZANIE NAJEMCY SKŁADAJĄCEGO WNIOSEK O DOPŁATY, O KTÓRYM MOWA
W ART. 4 UST. 2 USTAWY O POMOCY PAŃSTWA W PONOSZENIU WYDATKÓW MIESZKANIOWYCH
W PIERWSZYCH LATACH NAJMU MIESZKANIA^{*)}**

Zobowiązuję się do:

- 1) rozwiązania umowy najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego^{**)},
- 2) zrzeczenia się spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, na rzecz spółdzielni mieszkaniowej i opróżnienia tego lokalu lub domu^{**)}

– i poinformowania organu właściwego o dokonaniu czynności, o których mowa powyżej, najpóźniej do końca trzeciego miesiąca uzyskiwania dopłat na podstawie wniosku o dopłaty.

Zobowiązuję się do dopełnienia warunku, zgodnie z którym inna osoba wchodząca w skład prowadzonego przeze mnie gospodarstwa domowego^{**)}:

- 1) rozwiąże umowę najmu i opróżni lokal mieszkalny^{**)},
- 2) zrzecze się spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, na rzecz spółdzielni mieszkaniowej i opróżni ten lokal lub dom^{**)}

– oraz poinformowania organu właściwego o dokonaniu czynności, o których mowa powyżej, najpóźniej do końca trzeciego miesiąca uzyskiwania dopłat na podstawie wniosku o dopłaty.

.....
(data i podpis najemcy składającego wniosek o dopłaty)

^{*)} Należy złożyć w przypadku, gdy najemca w dniu złożenia wniosku o dopłaty jest najemcą lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. d lub e ustawy z dnia ... o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. poz. ...), za wyjątkiem lokalu mieszkalnego, w związku z najmem którego ubiega się o dopłaty, lub przysługuje mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny. Warunek ten dotyczy również pozostałych osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego najemcy.

^{**)} Niepotrzebne skreślić.

WZÓR

.....

(imię i nazwisko najemcy składającego wniosek o dopłaty)

**OŚWIADCZENIE NAJEMCY SKŁADAJĄCEGO WNIOSEK O DOPŁATY O WCZEŚNIEJSZYM STOSOWANIU
DOPŁAT WRAZ ZE WSKAZANIEM LICZBY MIESIĘCY, W JAKICH DOPŁATY BYŁY STOSOWANE PRZED
PONOWNYM UBIEGANIEM SIĘ NAJEMCY O DOPŁATY^{*)}**

Oświadczam, że do dnia złożenia niniejszego wniosku o dopłaty, tj. do dnia, uzyskiwałem dopłaty na podstawie ustawy z dnia ... o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. poz. ...) przez łączny okres miesięcy.

(proszę podać liczbę miesięcy)

Jestem świadoma/świadomy^{**)} odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

.....
(data i podpis najemcy składającego wniosek o dopłaty)

^{*)} Należy złożyć w przypadku, o którym mowa w art. 10 ust. 3 ustawy: „Najemcy lokalu mieszkalnego, w związku z najmem którego stosowano dopłaty przez okres krótszy niż 9 lat, przysługuje prawo ponownego ubiegania się o dopłaty, z zastrzeżeniem, że łączny okres stosowania dopłat nie może przekroczyć 9 lat.”.

^{**)} Niepotrzebne skreślić.

WZÓR

.....

(imię i nazwisko najemcy składającego wniosek o dopłaty)

OŚWIADCZENIE NAJEMCY SKŁADAJĄCEGO WNIOSEK O DOPŁATY O WCZEŚNIEJSZYM STOSOWANIU DOPŁAT W PRZYPADKU OSOBY, KTÓRA W PRZESZŁOŚCI BYŁA NAJEMCĄ INNEGO LOKALU MIESZKALNEGO, W ZWIĄZKU Z NAJMEM KTÓREGO BYŁY STOSOWANE DOPŁATY, WRAZ ZE WSKAZANIEM LICZBY MIESIĘCY STOSOWANIA DOPŁAT^{*)}

Oświadczam, że do dnia złożenia niniejszego wniosku o dopłaty, tj. do dnia, na podstawie ustawy z dnia ... o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. poz. ...) stosowano dopłaty w związku z najmem innego lokalu mieszkalnego w przypadku następujących osób wchodzących w skład prowadzonego przeze mnie gospodarstwa domowego:

| L.p. | Imię i nazwisko | Łączna liczba miesięcy stosowania dopłat |
|------|-----------------|--|
| 1. | | |
| 2. | | |
| 3. | | |

Jestem świadoma/świadomy^{**)} odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

.....

(data i podpis najemcy składającego wniosek o dopłaty)

^{*)} Należy złożyć w przypadku, gdy w skład gospodarstwa domowego najemcy składającego wniosek o dopłaty wchodzi osoba, która w przeszłości była najemcą innego lokalu mieszkalnego, w związku z najmem którego były stosowane dopłaty na podstawie ustawy.

^{**)} Niepotrzebne skreślić.

WZÓR

.....

(imię i nazwisko najemcy składającego wniosek o dopłaty)

**OŚWIADCZENIE NAJEMCY SKŁADAJĄCEGO WNIOSEK O DOPŁATY O WCZEŚNIEJSZYM STOSOWANIU
DOPŁAT WRAZ ZE WSKAZANIEM LICZBY MIESIĘCY, W JAKICH DOPŁATY BYŁY STOSOWANE WOBEC
ZMARŁEGO NAJEMCY^{*)}**

Oświadczam, że wobec zmarłego najemcy

(proszę podać imię i nazwisko zmarłego najemcy)

stosowane były dopłaty na podstawie ustawy z dnia ... o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków
mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. poz. ...) przez łączny okres
..... miesięcy.

(proszę podać liczbę miesięcy)

Jestem świadoma/świadomy^{**)} odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

.....

(data i podpis najemcy składającego wniosek o dopłaty)

^{*)} Należy złożyć w przypadkach, o których mowa w art. 19 ust. 1 i 2 ustawy:

ust. 1 „W razie śmierci najemcy o dopłaty może ubiegać się osoba, która wstąpiła w stosunek najmu mieszkania, pod warunkiem, że jest jedynym najemcą tego mieszkania.”

ust. 2 „W razie wygaśnięcia stosunku najmu mieszkania z powodu śmierci najemcy o dopłaty może ubiegać się osoba, która wchodziła w skład gospodarstwa domowego najemcy do chwili jego śmierci, będąca następnym najemcą tego mieszkania.”

^{**)} Niepotrzebne skreślić.