

Pomoc państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.

Dz.U.2021.2158 t.j. z dnia 2021.11.26 Status: Akt obowiązujący Wersja od: 26 listopada 2021 r. **tekst jednolity**

Wejście w życie: 1 stycznia 2019 r., 25 sierpnia 2018 r.
zobacz: art. 35



Rozdział 1 Przepisy ogólne

Art. 1. [Zakres regulacji]

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

Art. 2. [Definicje legalne]

Użyte w ustawie określenia oznaczają:

- 1) dochód - dochód w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 111 oraz z 2021 r. poz. 1162);
- 2) dochód gospodarstwa domowego - sumę dochodów osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego;
- 3) 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;
- 4) 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 2019 r. poz. 1454 oraz z 2021 r. poz. 1243);
- 5) gospodarstwo domowe - gospodarstwo prowadzone przez najemcę albo gospodarstwo prowadzone przez najemcę wspólnie z osobami stale z nim zamieszkującymi;
- 6) 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 rewitalizacji, dla którego przyjęto gminny program rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r. poz. 485), w którym będzie się znajdowało przynajmniej jedno mieszkanie, albo;
 - d) wykonanie robót budowlanych polegających na remoncie lub przebudowie budynku mieszkalnego znajdującego się na obszarze określonym w programie zawierającym działania służące wyprowadzaniu obszaru zdegradowanego ze stanu kryzysowego, przyjmowanym uchwałą rady gminy, bez uchwalania gminnego programu rewitalizacji, o którym mowa w art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, w którym będzie się znajdowało przynajmniej jedno mieszkanie.
- 7) 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 2021 r. poz. 1048), znajdujący się w budynku, w skład którego wchodzi co najmniej dwa lokale, lub w domu jednorodzinnym;
- 8) mieszkanie - lokal mieszkalny, w związku z najmem którego mogą być stosowane dopłaty do czynszu;
- 9) najemca - najemcę będącego stroną umowy najmu mieszkania albo podnajmu mieszkania albo osobę ubiegającą się o zawarcie takiej umowy;
- 10) organ właściwy - wójta, burmistrza lub prezydenta miasta właściwego ze względu na miejsce położenia mieszkania;
- 11) pierwsze zasiedlenie - oddanie do używania mieszkania najemcy, jako pierwszemu użytkownikowi po

- zakończeniu inwestycji mieszkaniowej, na podstawie umowy:
- a) najmu zawartej z inwestorem,
 - b) najmu zawartej 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,
 - c) podnajmu zawartej z gminą, która wynajmuje mieszkanie od inwestora lub podmiotu, który nabył to mieszkanie od inwestora z przeznaczeniem na wynajem;
- 12) 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 oraz z 2021 r. poz. 11 i 1243);
 - 13) spółka gminna - spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółkę akcyjną, w której gmina lub gminy dysponują ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu;
 - 14) 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, 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;
 - 15) utrata dochodu - utratę dochodu w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych;
 - 16) uzyskanie dochodu - uzyskanie dochodu w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych;
 - 17) zdolność czynszowa - zdolność najemcy do terminowego uiszczania świadczeń pieniężnych wynikających z umowy najmu mieszkania, ustaloną w oparciu o warunki, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 2.

Rozdział 2

Dopłaty do czynszu

Art. 3. [Najemca jako beneficjent dopłat]

Dopłaty do czynszu, zwane dalej "dopłatami", przysługują najemcy będącemu stroną umowy najmu mieszkania albo podnajmu mieszkania.

Art. 4. [Warunki udzielenia dopłat]

1.

Dopłaty mogą zostać udzielone, jeżeli najemca:

- 1) jest osobą fizyczną posiadającą obywatelstwo polskie i zamieszkującą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej albo cudzoziemcem:
 - a) posiadającym prawo pobytu lub prawo stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i 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 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 2021 r. poz. 1697) obywatela, o którym mowa w tiret pierwszym, drugim lub trzecim,
 - 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 2020 r. poz. 35, 2023, 2320 i 2369 oraz z 2021 r. poz. 159),

- 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, obywatele państw trzecich przyjętych w celu podjęcia studiów lub pracy sezonowej oraz obywatele 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;
- 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 mieszkania 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 2019 r. poz. 2195 oraz z 2021 r. poz. 11, 1177, 1243 i 1535), w związku z najmem którego są stosowane dopłaty,
 - e) najemcą innego niż określony 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 mieszkania, 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.

Przepisów ust. 1 pkt 1 lit. d nie stosuje się do 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.

3.

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 mieszkania, w związku z najmem którego ubiega się o dopłaty, lub któremu w dniu złożenia wniosku o dopłaty przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, warunkiem udzielenia dopłat jest zobowiązanie się najemcy do:

- 1) rozwiązania umowy najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego lub
- 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 w pkt 1 lub 2, najpóźniej do końca trzeciego miesiąca uzyskiwania dopłat na podstawie tego wniosku.

4.

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

5.

O wstrzymaniu wypłaty dopłat na podstawie ust. 4 organ właściwy informuje inwestora.

6.

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

7.

Okres, w którym wypłata dopłat była wstrzymana, wlicza się do okresu stosowania dopłat, o którym mowa w art. 9 ust. 2.

8.

W okresie uzyskiwania dopłat najemca nie może podnajmować mieszkania lub części tego mieszkania.

9.

Przepisy ust. 1-3 stosuje się do pozostałych osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, najemca informuje organ właściwy o dokonaniu przez inną niż najemca osobę wchodzącą w skład gospodarstwa domowego czynności, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lub 2.

10.

Przepisów ust. 1 pkt 2 lit. a i b nie stosuje się w 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. [Maksymalna wysokość i sposób obliczenia średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego]

1.

Dopłaty mogą zostać udzielone, jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) w przypadku gospodarstw domowych jednoosobowych - 100%,
- 2) w przypadku pozostałych gospodarstw domowych - 100% zwiększonego o dodatkowe 40 punktów procentowych na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym;

- przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 291, 353, 794 i 1621).

2.

Przy obliczaniu średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, o którym mowa w ust. 1, uwzględnia się dochód gospodarstwa domowego osiągnięty w roku kalendarzowym:

- 1) poprzedzającym rok, po upływie którego najemca składa wniosek o dopłaty - w przypadku wniosków o dopłaty składanych w okresie od 1 stycznia do 31 lipca danego roku;
- 2) po upływie którego najemca składa wniosek o dopłaty - w przypadku wniosków o dopłaty składanych w okresie od 1 sierpnia do 31 grudnia danego roku.

3.

W przypadku gdy w roku kalendarzowym, o którym mowa w ust. 2, lub w okresie od 1 stycznia roku następującego po roku kalendarzowym, o którym mowa w ust. 2, do dnia złożenia wniosku o dopłaty osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego utraciła dochód uzyskiwany w roku kalendarzowym, o którym mowa w ust. 2, przy obliczaniu średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, o którym mowa w ust. 1, nie uwzględnia się dochodu utraconego przez tę osobę.

4.

W przypadku gdy w roku kalendarzowym, o którym mowa w ust. 2, osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego uzyskała dochód, uzyskany przez tę osobę w tym roku dochód dzieli się przez liczbę miesięcy, w

których ten dochód był uzyskiwany, i uwzględnia się go przy obliczaniu średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, o którym mowa w ust. 1, o ile dochód ten jest uzyskiwany również w miesiącu złożenia wniosku o dopłaty.

5.
W przypadku gdy osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego uzyskała dochód w roku kalendarzowym:

- 1) po upływie którego najemca składa wniosek o dopłaty - w przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1,
- 2) złożenia wniosku

- średni miesięczny dochód tej osoby, uwzględniany przy obliczaniu średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, o którym mowa w ust. 1, powiększa się o kwotę uzyskanego dochodu za miesiąc następujący po miesiącu, w którym nastąpiło uzyskanie dochodu, o ile dochód ten jest uzyskiwany również w miesiącu złożenia wniosku o dopłaty.

6.
W przypadku ustalania dochodu z działalności podlegającej opodatkowaniu na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. z 2020 r. poz. 1905, 2123 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 255, 1163 i 1243) 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. [Warunki dotyczące mieszkania]

1.
Dopłaty mogą zostać udzielone, jeżeli mieszkanie:

- 1) służy zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych najemcy i pozostałych osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego;
- 2) jest przedmiotem pierwszego zasiedlenia w okresie 24 miesięcy od dnia zakończenia inwestycji mieszkaniowej;
- 3) jest położone 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.
Przez dzień zakończenia inwestycji mieszkaniowej, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, rozumie się:

- 1) dzień, w którym można przystąpić do użytkowania budynku mieszkalnego, którego dotyczyła inwestycja mieszkaniowa - w przypadku inwestycji mieszkaniowej, z którą jest związany obowiązek zawiadomienia, o którym mowa w art. 54 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, z późn. zm.), 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 określony 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. 9. [Okres stosowania dopłat; ponowne ubieganie się o dopłaty]

1.
Dopłaty mogą być stosowane w okresie nie dłuższym niż 20 lat, licząc od miesiąca, w którym została zakończona inwestycja mieszkaniowa.

1a.
W przypadku lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych wniesionych jako wkład niepieniężny do spółki zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy "lokal za grunt" okres, o którym mowa w ust. 1, liczy się od miesiąca, w którym została zawarta umowa, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy "lokal za grunt".

1b.
W przypadku lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych wynajmowanych przez SAN okres, o którym mowa w ust. 1, liczy się od miesiąca, w którym została zawarta pierwsza umowa dzierżawy pomiędzy właścicielem lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego a SAN.

2.
Dopłaty przysługujące danemu najemcy mieszkania stosuje się przez okres 15 lat, licząc od miesiąca dokonania

pierwszej wpłaty dopłaty na rachunek wynajmującego.

3.
Najemcy, wobec którego stosowano dopłaty przez okres krótszy niż 15 lat, w przypadkach:
- 1) wydania decyzji w sprawie pozbawienia prawa do dopłat, o której mowa w art. 16 ust. 9 pkt 1,
 - 2) rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu mieszkania albo podnajmu mieszkania w okresie stosowania dopłat, w tym z powodu zamiany mieszkania na inne i zawarcia nowej umowy najmu mieszkania albo podnajmu mieszkania,
 - 3) krótszego niż 15 lat okresu stosowania dopłat z uwagi na warunek, o którym mowa w ust. 1-1b, w tym w przypadku kolejnego najemcy mieszkania;
- przysługuje prawo ponownego ubiegania się o dopłaty, z zastrzeżeniem, że łączny okres stosowania dopłat nie może przekroczyć 15 lat.

4.
W przypadku gdy w skład gospodarstwa domowego najemcy wchodzi osoba, która w przeszłości była najemcą innego mieszkania, w związku z najmem którego były stosowane dopłaty, okres, o którym mowa w ust. 2, pomniejsza się o liczbę miesięcy stosowania tych dopłat.

Art. 10. [Wysokość dopłaty]

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 dopłatę 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 określony w ust. 1, biorąc pod uwagę występujące na określonym obszarze wysokości stawek czynszu, wartości średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia i m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, wysokości dochodów ludności oraz sytuację demograficzną, a także sytuację finansów publicznych, w tym budżetu państwa.
4.
W przypadku, o którym mowa w art. 16 ust. 9 pkt 2 lit. b, miesięczną wysokość dopłaty, o której mowa w ust. 1, pomniejsza się o kwotę odpowiadającą różnicy pomiędzy średnim miesięcznym dochodem gospodarstwa domowego brany pod uwagę przy weryfikacji, o której mowa w art. 16 ust. 1, a limitem ustalonym dla gospodarstwa domowego najemcy na zasadach określonych w art. 5 ust. 1.

Rozdział 3

Zasady przyznawania dopłat

Art. 14. [Wniosek o dopłaty]

1.
Dopłaty przysługują na pisemny wniosek najemcy złożony w urzędzie gminy lub miasta właściwym ze względu na miejsce położenia mieszkania, zwany dalej "wnioskiem o dopłaty".
2.
W przypadku gdy najemcą są małżonkowie, wniosek o dopłaty składa jeden z małżonków. Złożenie wniosku o dopłatę przez jednego z małżonków traktuje się na równi ze złożeniem przez niego oświadczenia o upoważnieniu go przez współmałżonka do złożenia wniosku o dopłatę.
3.
Do wniosku o dopłaty najemca dołącza:
- 1) kopię umowy najmu, kopię umowy podnajmu albo kopię umowy zobowiązującej do zawarcia umowy

najmu, w przypadku, gdy umowa najmu nie została zawarta do dnia złożenia wniosku o dopłaty;

- 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. 3 - 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. 9 ust. 3;
- 7) oświadczenie o wcześniejszym stosowaniu dopłat w przypadku osoby, która w przeszłości była najemcą innego mieszkania, w związku z najmem którego były stosowane dopłaty, wraz ze wskazaniem liczby miesięcy, w jakich dopłaty były stosowane - w przypadku, o którym mowa w art. 9 ust. 4;
- 8) oświadczenie o wcześniejszym stosowaniu dopłat wraz ze wskazaniem liczby miesięcy, w jakich dopłaty były stosowane wobec zmarłego najemcy - w przypadku, o którym mowa w art. 18 ust. 1.

4. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzór wniosku o dopłaty oraz wzory oświadczeń i zobowiązań, 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 informacji, o których mowa w ust. 7.

7. W przypadku braku możliwości przedstawienia przez najemcę zaświadczeń, o których mowa w ust. 6, z przyczyn niezależnych 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, obejmujące:
 - 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 2021 r. poz. 1128, 1163, 1243, 1551 i 1574), udzielane przez naczelnika właściwego urzędu skarbowego, zawierające dane o wysokości:
 - a) dochodu,
 - b) 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 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 dziewiąte ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych;
- 5) wysokości składek na ubezpieczenie zdrowotne, w tym informacje 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, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku organu właściwego.

Art. 15. [Decyzja w sprawie dopłat]

1.
Dopłaty przyznaje organ właściwy w drodze decyzji, zwanej dalej "decyzją w sprawie dopłat".
2.
Decyzję w sprawie dopłat wydaje się w terminie miesiąca od dnia wpływu wniosku o dopłaty do organu właściwego.
3.
W przypadku gdy do wniosku o dopłaty została załączona kopia umowy zobowiązującej, o której mowa w art. 14 ust. 3 pkt 1, organ właściwy wydaje decyzję w sprawie dopłat po przedstawieniu przez najemcę kopii umowy najmu, nie później niż w terminie miesiąca od dnia wpływu wniosku o dopłaty do organu właściwego.
4.
Organ właściwy przesyła decyzję w sprawie dopłat przysługujących najemcy będącego stroną umowy najmu do wiadomości inwestorowi w celu dokonania przez niego korekty wysokości miesięcznych należności wynikających z tej umowy i podlegających zapłacie bezpośrednio przez najemcę. Korekty wysokości miesięcznych należności wynikających z umowy podnajmu mieszkania, o której mowa w art. 13 ust. 1 pkt 2, dokonuje gmina.
5.
Wniesienie odwołania od decyzji w sprawie dopłat nie powoduje wstrzymania wypłaty dopłat.
6.
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 dnia następującego po dniu wpłaty pierwszej nienależnie pobranej kwoty na rachunek wynajmującego do dnia dokonania zwrotu nienależnie pobranych kwot.
7.
Nienależnie pobrane kwoty wraz z odsetkami ustawowymi, o których mowa w ust. 6, stanowią przychód Funduszu Dopłat i podlegają przymusowemu ściągnięciu w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.
8.
W przypadku, o którym mowa w ust. 6, wypłata dopłat podlega wstrzymaniu. Przepis art. 4 ust. 5 stosuje się odpowiednio.
9.
W przypadku, o którym mowa w ust. 6, 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. 5 i 7 stosuje się odpowiednio.
10.
Do decyzji wydanych w wyniku wznowienia postępowania albo kończących postępowanie odwoławcze przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio.
11.
W przypadku rozwiązania umowy najmu mieszkania albo podnajmu mieszkania decyzja w sprawie dopłat, na podstawie której najemca nabył prawo do uzyskiwania dopłat, ulega wygaśnięciu.

Art. 16. [Coroczne oświadczenia najemcy uzyskującego dopłaty; wstrzymanie wypłaty dopłat, pozbawienie prawa do dopłat lub zmiana ich wysokości]

1.
Nie wcześniej niż w terminie 2 miesięcy, jednak nie później niż w terminie miesiąca przed rozpoczęciem każdego kolejnych 12 miesięcy, w jakich dopłaty będą stosowane, najemca uzyskujący dopłaty składa organowi właściwemu oświadczenia o:

- 1) liczbie osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego,
- 2) wysokości dochodów tego gospodarstwa, z wyodrębnieniem dochodów poszczególnych osób wchodzących w skład gospodarstwa oraz informacją o wysokości dochodów utraconych lub uzyskanych przez te osoby i miesiącu ich utraty lub uzyskania, za rok kalendarzowy:
 - a) poprzedzający rok, po upływie którego najemca składa oświadczenie - w przypadku oświadczeń składanych w okresie od 1 stycznia do 31 lipca danego roku,
 - b) po upływie którego najemca składa oświadczenie - w przypadku oświadczeń składanych w okresie od 1 sierpnia do 31 grudnia danego roku

– w celu dokonania przez organ właściwy weryfikacji spełniania przez gospodarstwo domowe warunku, o którym mowa w art. 5 ust. 1.

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

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

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

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

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

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

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

9.
Organ właściwy:

- 1) wydaje decyzję w sprawie pozbawienia prawa do dopłat w przypadku stwierdzenia, że gospodarstwo domowe nie spełnia warunku, o którym mowa w art. 5 ust. 1, jeżeli kwota odpowiadająca różnicy pomiędzy średnim miesięcznym dochodem gospodarstwa domowego brany pod uwagę przy weryfikacji, o której mowa w ust. 1, a limitem ustalonym dla gospodarstwa domowego najemcy na zasadach określonych w art. 5 ust. 1, zwana dalej "nadwyżką":
 - a) jest wyższa niż kwota dopłaty, jaka zostałaby ustalona dla gospodarstwa domowego zgodnie z art. 10 ust. 1, albo
 - b) nie przekracza kwoty dopłaty, jaka zostałaby ustalona dla gospodarstwa domowego zgodnie z art. 10 ust. 1, a różnica pomiędzy tą kwotą a nadwyżką wynosi mniej niż 25 zł;
- 2) zmienia decyzję w sprawie dopłat w zakresie wysokości dopłaty w przypadku stwierdzenia, że gospodarstwo domowe:
 - a) spełnia warunek, o którym mowa w art. 5 ust. 1, jeżeli nastąpiła zmiana liczby osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego wpływająca na wartość podstawy obliczenia wysokości dopłat, z uwzględnieniem art. 32 ust. 4 pkt 2, albo
 - b) nie spełnia warunku, o którym mowa w art. 5 ust. 1, jeżeli nadwyżka nie przekracza kwoty dopłaty,

jaka została ustalona dla gospodarstwa domowego zgodnie z art. 10 ust. 1, a różnica pomiędzy tą kwotą a nadwyżką wynosi co najmniej 25 zł;

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

10.

Organ właściwy niezwłocznie doręcza najemcy informację, o której mowa w ust. 9 pkt 3.

11.

Do decyzji, o której mowa w ust. 9 pkt 1 albo 2, przepis art. 15 ust. 4 stosuje się odpowiednio.

12.

Wniesienie odwołania od decyzji, o której mowa w ust. 9 pkt 1 albo 2, nie wstrzymuje jej wykonania.

Art. 17. [Pozbawienie prawa do dopłat w następstwie uzyskania przez najemcę lub innych osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego prawa własności lub innego prawa do korzystania z budynku lub lokalu mieszkalnego]

1.

Najemca uzyskujący dopłaty informuje, w formie pisemnej, organ właściwy o dokonaniu czynności prawnej skutkującej niespełnianiem przez niego lub inną osobę wchodzącą w skład gospodarstwa domowego warunku, o którym mowa w art. 4 ust. 1 pkt 2 lub ust. 8, w terminie 30 dni od dnia dokonania tej czynności.

2.

Po uzyskaniu informacji, o której mowa w ust. 1, organ właściwy, z wyjątkiem przypadku, o którym mowa w art. 4 ust. 10, wydaje decyzję w sprawie pozbawienia prawa do dopłat. Przepis art. 15 ust. 4 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 tej czynności do dnia, w którym ta decyzja stała się wykonalna. Odsetki są naliczane od pierwszego dnia następującego po dniu wpłaty pierwszej nienależnie pobranej kwoty na rachunek wynajmującego do dnia dokonania zwrotu środków stanowiących równowartość kwoty dopłat.

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. 18. [Dopłaty w przypadku wygaśnięcia stosunku najmu mieszkania z powodu śmierci najemcy]

1.

W przypadku wygaśnięcia stosunku najmu mieszkania albo podnajmu 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.

2.

W przypadku, o którym mowa w ust. 1, okres, o którym mowa w art. 9 ust. 2, pomniejsza się o liczbę miesięcy, w jakich dopłaty były stosowane wobec zmarłego najemcy.