**Dopłaty do najmu: kto może dostać np. 1000 zł miesięcznie?**

**Wiele osób już zapominało o rządowym programie dopłat do najmu (Mieszkanie na Start). Wyjaśniamy, kiedy lokatorom przysługują wysokie dopłaty do najmu.**

**W ostatnim czasie sporo mówi się o kontrowersyjnym, zapowiadanym programie dopłat kredytowych „Kredyt na Start”. Niewiele osób pamięta o programie mieszkaniowym, który cechuje się podobną nazwą. Chodzi o program Mieszkanie na Start przewidujący całkiem wysokie dopłaty do najmu dla wybranych lokatorów. Warto przyjrzeć się tej nieco zapomnianej inicjatywie. Tym bardziej, że inne dopłaty do najmu, o których była mowa jeszcze przed wyborami parlamentarnymi (600 zł dopłaty do wynajmu dla młodych) są w najbliższym czasie mało prawdopodobne. Natomiast wspomniany program Mieszkanie na Start działa i będzie funkcjonował w najbliższych latach, bo państwo obiecało najemcom długoterminowe wsparcie.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Dopłaty do najmu w programie Mieszkanie na Start zostały uregulowane przez ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.***

l ***Wspomniany program zapewnia dopłaty do najmu przez okres wynoszący nawet 15 lat, co jest bardzo korzystne dla najemcy. Warto jednak pamiętać, że dopłaty przysługują tylko najemcy mieszkania objętego umową zawartą między gminą oraz Bankiem Gospodarstwa Krajowego. W praktyce na dopłaty do najmu mogą liczyć np. lokatorzy niektórych społecznych inicjatyw mieszkaniowych (SIM).***

l ***Dopłaty do najmu w programie Mieszkanie na Start na razie nie są popularne. Wynika to z faktu, że stosowne umowy z BGK podpisało niewiele gmin. Jest to również efekt niewielkiej ogólnej skali budownictwa czynszowego.***

***Poniżej można dowiedzieć się więcej o zasadach na jakich przyznawane są dopłaty do najmu w programie Mieszkanie na Start.***

**Uwaga: dopłaty do najmu nie dotyczą starszych budynków**

Na wstępie warto przypomnieć, że program Mieszkanie na Start został wprowadzony *ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz.U. 2018 poz. 1540)*. Większość przepisów wspomnianej ustawy weszła w życie wraz z dniem 1 stycznia 2019 r. Nie mówimy zatem o zupełnie nowym programie. „*Jednakże jest on ograniczony tylko do nowych lub rewitalizowanych mieszkań czynszowych, mieszkań budowanych w ramach modelu „lokal za grunt”, a także do mieszkań wynajmowanych przez społeczne agencje najmu (tzw. SAN-y). Ten program państwo realizuje za pośrednictwem gmin*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomościSzybko.pl.

W praktyce dopłaty do najmu z programu Mieszkanie na Start najczęściej otrzymują lokatorzy budynków mieszkalnych wzniesionych przez spółkę PFR Nieruchomości, a także osoby zasiedlające niektóre nowe gminne inwestycje mieszkaniowe. Zgodnie z przepisami, dopłaty mogą być stosowane nie dłużej niż przez 20 lat licząc od miesiąca, w którym zakończono inwestycję mieszkaniową. Natomiast dla danego najemcy ustalono piętnastoletni termin dotowania najmu. Jest on naliczany od miesiąca przekazania pierwszej dopłaty na rachunek wynajmującego. „*Należy zwrócić uwagę, że to gmina po zawarciu z inwestorem stosownej umowy przeprowadza nabór wniosków o zawarcie umowy najmu, a następnie występuje z wnioskiem do BGK o przyznanie dopłat. Zasady przeprowadzenia naboru wniosków są określane przez uchwałę gminy*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomościSzybko.pl.

**Najwyższe dopłaty mogą przekraczać nawet 1000 zł/m-c …**

Warunkiem skorzystania z dopłat do najmu w programie Mieszkanie na Start jest nie tylko zamieszkiwanie w budynku objętym stosowną umową z Bankiem Gospodarstwa Krajowego. Nie należy zapominać, że według ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. dopłaty do najmu powinny być przyznawane osobom, które nie mogą zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych na rynku komercyjnym. Opisywane dopłaty do najmu przysługują, jeśli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego (w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych) nie przekracza odpowiednio:

l 100% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego - limit dla singli

l 100% wspomnianego wyżej przeciętnego wynagrodzenia powiększonego o dodatkowe 40 punktów procentowych za każdego kolejnego członka gospodarstwa domowego - limit dla większych gospodarstw domowych (wynoszący np. 180% przeciętnego wynagrodzenia w przypadku gospodarstwa trzyosobowego)

Gmina w uchwale dotyczącej zasad naboru najemców wyznacza nie tylko maksymalną wysokość dochodu, ale również dodatkowe kryteria pierwszeństwa. „*Jeżeli chodzi o wysokość, jaką mają dopłaty do najmu, to ustawodawca wyraźnie preferuje większe gospodarstwa domowe. Mogą one otrzymać miesięczną dopłatę do czynszu na poziomie ponad 1000 zł. Przykładowo, maksymalna wysokość dopłat dla pięcioosobowego gospodarstwa domowego z Wrocławia wynosi obecnie 1090 zł miesięcznie. W przypadku bezdzietnej pary, analogiczny limit maleje do 477 zł*” - informuje Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomościSzybko.pl.

**Mieszkanie z dopłatami można wynająć np. na Podkarpaciu**

Tak jak już wspominaliśmy wcześniej, powyższe zasady dotowania najmu obowiązują niewielu najemców. Wynika to również z niewielkiej aktywności gmin w zakresie budownictwa czynszowego. Mimo tego, można spodziewać się, że liczba inwestycji objętych dopłatami do czynszu z BGK będzie powoli rosła - tym bardziej, że na razie nie ma mowy o zakończeniu programu Mieszkanie na Start. Co ważne, dotowane „czynszówki” powstają nie tylko w największych miastach. Jako przykład może posłużyć inicjatywa SIM Podkarpacie. „*To projekt gmin z obszaru południowej Polski, w ramach którego realizowane są inwestycje na terenie następujących miejscowości/miast: Niżna Łąka, Boguchwała, Sędziszów Małopolski, Nowa Sarzyna, Dynów, Leżajsk, Jarosław i Wietrzychowice. Lokatorzy SIM Podkarpacie będą mogli uzyskiwać opisywane dopłaty do najmu nawet przez 15 lat*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomościSzybko.pl.

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu** [**NieruchomościSzybko.pl.**](https://nieruchomosciszybko.pl/)