

Najczęściej zadawane pytania dotyczące programu „Mieszkanie na Start”:

1. Czy najemca, który partycypuje w kosztach budowy nieruchomości może korzystać z dopłat do czynszu w ramach programu MnS? /Ustawa o MnS, skrót uMnS/.

Ustawa nie wprowadza ograniczeń w zakresie źródła finansowania inwestycji mieszkaniowej. Pokrycie przez inwestora części kosztów budowy lokalu ze środków wniesionych w ramach partycypacji osoby fizycznej w tych kosztach nie stanowi zatem samo w sobie przeszkody do włączenia lokalu do systemu dopłat do czynszu. Objęcie danego lokalu możliwością stosowania dopłat warunkuje spełnienie wymogów wskazanych w ustawie o MnS. Jeżeli te wymogi zostaną spełnione, najemca lokalu powstałego z udziałem partycypacji może uzyskiwać dopłaty.

W przypadku lokali niezasiedlonych przed dniem wejścia w życie ustawy o MnS jednym ze wspomnianych warunków jest wyłonienie najemcy w naborze zorganizowanym przez gminę (lub spółkę gminną) i przeprowadzonym na zasadach określonych w ustawie o MnS (w tym w zakresie kryteriów pierwszeństwa i oceny punktowej) albo w naborze uzupełniającym zorganizowanym przez inwestora (szczególną sytuacją jest przypadek kolejnego najemcy, gdzie nabór odbywa się na zasadach określonych w umowie między gminą/spółką gminną i inwestorem). Jeżeli zatem najemca (w tym najemca-partycypant albo najemca, którego bliski będzie związany umową w sprawie partycypacji) nie zawarł umowy najmu lokalu mieszkalnego objętego możliwością stosowania dopłat w wyniku naboru przeprowadzonego na zasadach określonych w art. 11 i 13 ustawy o MnS, nie może ubiegać się o dopłaty. Ustawa MnS nie daje w tym względzie żadnych podstaw do ograniczania naboru najemców do partycypantów (partycypacja nie należy do zakresu ustawy, nie wpisuje się również w jej cele). Ustawa wprowadza jedynie obowiązek stosowania kryteriów pierwszeństwa, które umożliwiają określenie kolejności kandydatów w dostępie do mieszkań (należy jednak w tym względzie podkreślić, że wyrażone w uchwale rady gminy zasady naboru nie mogą naruszać przepisów ustawy ani innych aktów prawa powszechnie obowiązującego, co w konkretnych sytuacjach może stanowić podstawę oceny organów stosujących prawo, np. w kontekście zasady równości). Możliwe jest jednak takie ukształtowanie procedury naboru (np. pod względem terminu przeprowadzenia naboru), które w efekcie umożliwi najemcom związanym z umową partycypacji bezpośrednio (poprzez umowę w sprawie partycypacji zawartą przez siebie) lub pośrednio (poprzez umowę partycypacji zawartą przez inną osobę) ubiegać się o dopłaty.

Opisanego wyżej ograniczenia nie ma natomiast w przypadku lokali zasiedlonych przed dniem wejścia w życie ustawy (sytuacja ta stanowi bowiem wyjątek od podstawowych zasad realizacji programu służący zapewnieniu równego traktowania lokatorów inwestycji już zrealizowanych w ramach programu „Mieszkanie+”). Warunkiem objęcia lokalu możliwością stosowania dopłat jest bowiem to, by pierwsze zasiedlenie lokalu miało miejsce nie wcześniej niż 12 miesięcy przed dniem wejścia w życie ustawy (art. 31 ust. 1 uMnS). Z uwagi na specyfikę analizowanego zasobu (w tym sposób przeznaczania mieszkań dla konkretnych najemców na gruncie „unfp”) nie stosuje się tu wymogu,

o którym mowa w art. 31 ust. 2 uMnS, stanowiącego, że nabór najemców powinien być przeprowadzony na podstawie warunków określonych przez gminę lub spółkę gminną (przedmiotowe lokale to bowiem lokale zasiedlone przed dniem wejścia w życie uMnS, czyli na dedykowanych temu zasobowi zasadach). Ustawa nie ingeruje zatem w omawianym przypadku w sposób przeprowadzania naboru najemców. Nie należy jednak zapominać, że ostatecznie o udzieleniu dopłat najemcy tego lokalu przesądzi spełnienie wymogów dla beneficjentów dopłat określonych w uMnS (np. warunku dochodowego regulowanego w art. 5 uMnS).

2. Co powinna zrobić gmina w celu przystąpienia do programu "Mieszkanie na Start"?

- a) Zawrzeć umowę z inwestorem realizującym inwestycję mieszkaniową (z wyłączeniem sytuacji, gdy pierwsze zasiedlenie miało miejsce przed dniem wejścia w życie ustawy) – umowa powinna zawierać co najmniej informacje, o których mowa w art. 7 w/w ustawy. Ponadto w inwestycji muszą się znajdować mieszkania, do których mogą być stosowane dopłaty;
- b) Przeprowadzić lub przynajmniej ustalić zasady naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, a także zaplanować termin jego przeprowadzenia. Zasady naboru wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkania, kryteria pierwszeństwa oraz zasady przeprowadzania oceny punktowej, a także maksymalną wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego lub obowiązkowej kaucji muszą być określone w drodze uchwały rady gminy (art. 8 w/w ustawy);
- c) Złożyć do BGK wnioski o zawarcie umowy w sprawie stosowania dopłat, w celu zabezpieczenia środków na wypłatę dopłat (art. 12 ust. 1- 2 w/w ustawy). Formularz wniosku jest udostępniony na stronie internetowej Banku Gospodarstwa Krajowego. Złożony wniosek podlega rozpatrzeniu przez BGK i w przypadku stwierdzenia, że zawiera on niezgodności lub wymaga uzupełnienia konieczne będzie dokonanie korekty w terminie 21 dni od daty otrzymania takiej informacji z BGK. W przypadku braku dostarczenia uzupełnienia wniosków o zawarcie umowy pozostaje bez rozpatrzenia. Pozytywnie oceniony wniosek stanowi podstawę do zawarcia umowy w sprawie stosowania dopłat zabezpieczającej środki na dopłaty, określającej zasady i tryb wypłacania na rachunek gminy dopłat należnych najemcom oraz rozliczania środków przekazanych z Funduszu Dopłat z tego tytułu;
- d) Przekazać inwestorowi listę najemców, która jest sporządzana po przeprowadzeniu naboru wniosków o zawarcie umowy najmu i dokonaniu oceny punktowej tych wniosków – art. 13 ust. 1 uMnS. Z kolei inwestor zawiera umowy najmu z najemcami posiadającymi zdolność czynszową, według kolejności wynikającej z listy najemców. Umowy najmu są zawierane po podpisaniu umowy w sprawie stosowania dopłat pomiędzy BGK i gminą.
- e) Przyjąć od najemców „wnioski o dopłaty” na formularzu określonym przez rozporządzenie, o którym mowa w art. 14 ust.4. uMnS (organ właściwy przyznaje w terminie miesiąca od dnia wpływu wniosku uprawnienie do dopłat dla poszczególnych najemców w drodze decyzji administracyjnej);
- f) Składać co miesiąc wnioski o wypłatę dopłat (nie później niż w terminie 10 dni kalendarzowych przed upływem miesiąca poprzedzającego miesiąc, którego dotyczy wniosek) wraz ze wskazaniem informacji identyfikujących najemców i mieszkanie przez

nich najmowane objęte dopłatami (aktualizacja informacji w Ewidencji najemców) – art. 19 uMnS;

- g) Wypłacać dopłaty (w imieniu najemców), na rachunek inwestora w terminie 3 dni roboczych od dnia otrzymania środków z BGK – art. 19 ust. 5 uMnS.

3. Jaki tryb należy zastosować (uproszczony czy regularny) jeśli w inwestycji znajdują się mieszkania zasiedlone zarówno przed 01.01.2019 r. jak i po tej dacie?

Jeżeli przynajmniej jedno mieszkanie w inwestycji zostało zasiedlone przez najemców w okresie pomiędzy 01.01.2018 r. a 31.12.2018 r. (z zachowaniem terminu 12 miesięcy od daty zakończenia inwestycji) wówczas gmina może przystąpić do programu „Mieszkanie na Start” z zastosowaniem trybu uproszczonego wskazanego w art. 31 w/w ustawy (bez konieczności stosowania art. 7, 11 i 13). W tym przypadku dopłaty mogą zostać udzielone jeżeli nabór wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkania został przeprowadzony na podstawie warunków określonych przez gminę lub spółkę gminną lub też inwestycja została zrealizowana z wykorzystaniem finansowania zwrotnego, o którym mowa w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

4. Od czego zacząć procedurę starania się o dopłaty?

Procedurę starania się o dopłaty dla inwestycji mieszkaniowej należy rozpocząć od zawarcia umowy między inwestorem realizującym tę inwestycję a gminą właściwą miejscowo dla inwestycji mieszkaniowej. Umowa powinna zawierać co najmniej informacje, o których mowa w art. 7 w/w ustawy. Ponadto w inwestycji muszą się znajdować mieszkania, do których mogą być stosowane dopłaty.

5. Gdzie mieszkańcy składają wnioski?

Zgodnie z art. 14 ust. 1 Ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. 2020 poz. 551) dopłaty przysługują na pisemny wniosek najemcy złożony w urzędzie gminy lub miasta właściwym ze względu na miejsce położenia mieszkania.

Wzór wniosku o dopłaty został określony przez Ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w drodze rozporządzenia.

6. Jaka ma być rola inwestora?

Inwestor otrzymuje od gminy, z którą zawarł umowę listę najemców wraz z wnioskami o zawarcie umowy najmu. Inwestor zawiera umowy najmu z najemcami posiadającymi zdolność czynszową, według kolejności wynikającej z listy najemców przekazanej przez gminę.

Inwestor otrzymuje do wiadomości decyzje w sprawie dopłat przyznane poszczególnym najemcom w celu dokonania przez niego korekty wysokości miesięcznych należności wynikających z umowy najmu, ponieważ gmina przekazuje dopłaty, w imieniu

najemców, na rachunek inwestora w terminie 3 dni roboczych od dnia otrzymania tych środków.

7. Czy TBS dodatkowo zawiera porozumienie, umowę z Gminą w sprawie dopłat?

W przypadku, gdy TBS pełni rolę inwestora realizującego inwestycję mieszkaniową art. 7 w/w ustawy nakłada obowiązek zawarcia umowy określającej co najmniej:

- 1) strukturę mieszkań, wykończenie mieszkań, dostępność mieszkań i budynku dla osób niepełnosprawnych oraz sposób zagospodarowania powierzchni wspólnych w budynku;
- 2) warunki, których spełnienie uznaje się za potwierdzenie posiadania przez najemcę zdolności czynszowej, przez określenie minimalnej wysokości:
 - a) miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego lub
 - b) obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu;
- 3) planowaną liczbę mieszkań, z uwzględnieniem przewidywanej powierzchni użytkowej poszczególnych mieszkań, a jeżeli przed zawarciem umowy inwestycja mieszkaniowa została rozpoczęta lub została zakończona – liczbę i powierzchnię użytkową mieszkań;
- 4) planowane terminy rozpoczęcia i zakończenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkań przez określenie roku i kwartału, jeżeli nabór nie został przeprowadzony przed zawarciem umowy;
- 5) planowany termin pierwszego zasiedlenia mieszkań przez określenie roku i kwartału;
- 6) dodatkowe warunki, na podstawie których odbywa się nabór wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkań określone w uchwale rady gminy, o której mowa w art. 8 ust. 1, zwane dalej „kryteriami pierwszeństwa”, w tym warunki mające charakter bezwzględnie obowiązujący;
- 7) zasady wyboru najemcy, jakimi kieruje się inwestor zawierając umowę najmu mieszkania z kolejnym najemcą, w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu mieszkania zawartej z dotychczasowym najemcą w okresie, o którym mowa w art. 9 ust. 1.

Przywołane zapisy nie wykluczają możliwości zawarcia w takiej umowie dodatkowych zasad współpracy pomiędzy gminą i inwestorem dotyczących przepływu informacji istotnych dla stosowania dopłat lub wzajemnych rozliczeń z tytułu przekazywanych dopłat do czynszu za najem.

8. Kiedy Gmina ma zawrzeć z BGK umowę w sprawie stosowania dopłat?

Gmina składa wniosek o zawarcie umowy w sprawie stosowania dopłat do BGK na wzorze dostępnym na stronie internetowej www.bgk.pl po przeprowadzeniu lub przynajmniej ustaleniu zasad i terminu naboru wniosków o zawarcie umowy najmu.

Zasady naboru wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkania, kryteria pierwszeństwa oraz zasady przeprowadzania oceny punktowej, a także maksymalną wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego lub obowiązkowej kaucji muszą być określone w drodze uchwały rady gminy (art.8 w/w ustawy).

Wniosek o zawarcie umowy najmu może zostać złożony na każdym etapie realizacji inwestycji do czasu jej zasiedlenia (zasiedlenie rozumiane jako zawarcie umowy najmu pomiędzy inwestorem i najemcą może nastąpić dopiero po zawarciu umowy w sprawie stosowania dopłat pomiędzy Gminą i BGK).

9. Co jaki czas składane są wnioski o wypłatę dopłat?

Zgodnie z art. 19 ust. 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.

BGK wypłaca gminie łączną kwotę środków przeznaczonych na dopłaty w terminie do 10 dnia miesiąca, którego dotyczy wniosek.

10. Co w przypadku gdy powierzchnia mieszkania lub dochód mieszkańca przekroczy limit przewidziany w ustawie. Czy wtedy wniosek jest odrzucany, czy może dofinansowanie jest zmniejszone?

Zgodnie z art. 16 ust. 1 w/w ustawy nie wcześniej niż w terminie 2 miesięcy, jednak nie później niż w terminie miesiąca przed rozpoczęciem każdych kolejnych 12 miesięcy, w jakich dopłaty będą stosowane najemca uzyskujący dopłaty składa organowi właściwemu odpowiednie oświadczenia (o liczbie osób w gospodarstwie domowym i wysokości dochodów tego gospodarstwa) w celu dokonania przez organ właściwy weryfikacji spełniania przez gospodarstwo domowe warunku dochodowego wskazanego w art. 5 ustawy. Po dokonaniu weryfikacji organ właściwy wydaje decyzję w sprawie pozbawienia prawa do dopłat w przypadku stwierdzenia, że gospodarstwo domowe nie spełnia warunku dochodowego lub zmienia decyzję w sprawie dopłat w zakresie wysokości dopłaty w przypadku stwierdzenia, że gospodarstwo domowe spełnia warunek dochodowy (jeżeli nastąpiła zmiana liczby osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego wpływająca na wartość podstawy obliczenia wysokości dopłat uwzględniając art. 32 ust. 4 pkt. 2) lub go nie spełnia, ale z zastrzeżeniem, że nadwyżka nie przekracza kwoty dopłaty, jaka zostałaby ustalona dla gospodarstwa domowego zgodnie z art. 10 ust. 1, a różnica pomiędzy tą kwotą a nadwyżką wynosi co najmniej 25 zł.

11. Czy kwota dofinansowania będzie przez 15 lat liczona na podstawie średniego wskaźnika przeliczeniowego czy po jakimś czasie będzie to np. 60 %, potem 40 % itd.? Poza tym wskaźnik przeliczeniowy będzie się zmieniał i próg dochodowy też więc w związku z tym co jaki czas jest obowiązek przeliczania tych wartości?

Kwota dopłaty jest ustalana na podstawie średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązującego w dniu złożenia przez najemcę wniosku o dopłatę w gminie.

Zgodnie z art. 16 ust. 1 uMnS przed rozpoczęciem każdych kolejnych 12 miesięcy, w jakich dopłaty będą stosowane najemca uzyskujący już dopłaty składa organowi właściwemu oświadczenia o liczbie osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego oraz wysokości dochodów tego gospodarstwa (wzory tych oświadczeń będą określone w rozporządzeniu Ministra Inwestycji i Rozwoju).

W przypadku spełnienia kryteriów do stosowania dopłat na kolejny okres kwota dopłaty może zostać utrzymana w tej samej wysokości lub zmieniona (podtrzymanie lub zmiana wydanej decyzji administracyjnej). Jeżeli kryteria nie zostaną spełnione (przekroczenie dochodu) wydana zostanie decyzja o utracie dopłat. W tej sytuacji wysokość dopłat zostanie ustalona ponownie w dacie złożenia przez najemcę kolejnego wniosku o dopłaty – z uwzględnieniem aktualnie obowiązującego średniego wskaźnika przeliczeniowego w danej lokalizacji.

12. Czy należy poinformować Gminę o zrzeczeniu się spółdzielczego prawa do lokalu lub rozwiązaniu umowy najmu?

Zgodnie z art. 4 ust. 3 uMnS warunkiem udzielenia dopłat jest zobowiązanie się najemcy do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego lub zrzeczenia się spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny na rzecz spółdzielni mieszkaniowej i poinformowanie organu właściwego (tj. wójta, burmistrza lub prezydenta miasta właściwego ze względu na położenie mieszkania) o dokonaniu tych czynności najpóźniej do końca trzeciego miesiąca uzyskiwania dopłat na podstawie tego wniosku. W przypadku niepoinformowania organu właściwego o tym fakcie w określonym wyżej terminie wypłata dopłat podlega wstrzymaniu przy czym należy pamiętać o tym, że okres w którym wypłata dopłat była wstrzymana wlicza się do okresu stosowania dopłat.

13. Czy członek gospodarstwa domowego, który jest właścicielem działki w innej gminie może złożyć wniosek o dopłatę?

Ustawa nie odnosi się do kwestii posiadania działek. Wskazuje jedynie wykluczenia w przypadku praw związanych z budynkami i lokalami, które spełniają funkcję mieszkalną.

Członek gospodarstwa domowego może złożyć wniosek o dopłatę, ale w innym mieszkaniu jako najemca. Należy rozróżnić pojęcie członka gospodarstwa domowego i pojęcie najemcy. Najemcą jest każda osoba przystępująca do podpisania umowy najmu, a członkiem gospodarstwa domowego jest każda osoba mieszkająca w mieszkaniu objętym dopłatami.

14. Jak rozumieć Art. 5 ust 1 pkt. 2 – do czego doliczyć 40 punktów procentowych?

Średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego nie może przekroczyć, odpowiedniego poziomu procentowego przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego:

- gospodarstwo domowe jednoosobowe → 100% przeciętnego wynagrodzenia,
- dwuosobowe → $100\% + 40\% = 140\%$ przeciętnego wynagrodzenia,
- trzyosobowo → $100\% + 2 * 40\% = 180\%$ przeciętnego wynagrodzenia,
- czteroosobowe → $100\% + 3 * 40\% = 220\%$ przeciętnego wynagrodzenia.

15. Jakie miesiące bierzemy pod uwagę przy składaniu wniosku, np. gdy chcemy złożyć wniosek w grudniu? Ogólnie jakie miesiące brać pod uwagę?

Przy obliczaniu średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego do wniosku o dopłaty składanego przez najemcę, który ma być złożony w grudniu 2019 r. uwzględnia się dochód gospodarstwa domowego osiągnięty w roku kalendarzowym po upływie którego najemca składa wniosek o dopłaty, tj. dochód osiągnięty w 2018 r.

16. Jak należy rozumieć stałe zamieszkiwanie?

Ustawodawca w uzasadnieniu do ustawy wyjaśnił, że gospodarstwo domowe, to gospodarstwo prowadzone przez najemcę 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, stale zamieszkują z najemcą.

17. Decyzja – na jaki okres przyznaje się dopłatę, na 15 lat?

Dopłaty przyznaje organ właściwy w drodze decyzji na 15 lat z zastrzeżeniem, że decyzja może być zmieniona, po dokonaniu przez organ właściwy corocznej weryfikacji spełniania przez gospodarstwo domowe warunku dotyczącego dochodu gospodarstwa domowego (art. 16 w związku z art. 5 ust. 1 ustawy). Organ właściwy weryfikuje uprawnienie do otrzymywania dopłat corocznie i na tej podstawie wydaje decyzję w sprawie pozbawienia prawa do dopłat, zmienia decyzję w sprawie dopłat lub informuje najemcę o stosowaniu dopłat w stosunku do danego najemcy w miesięcznej wysokości wynikającej z dotychczasowej decyzji w sprawie dopłat.

W przypadku najemców, którzy już korzystali z dopłat (wznowienie dopłat po wydaniu decyzji w sprawie ich utraty), w tej lub w innych inwestycjach, gmina wydaje decyzję dla najemcy, na krótszy okres, tak aby łączny okres dla nabywcy nie przekroczył

uprawnionych 15 lat, na bazie oświadczeń nabywcy, wymienionych w art. 14 ust. 3 uMnS.

18. Art. 16 ust. 5 ustawy – czy wstrzymania prawa do dopłat należy dokonać w drodze decyzji?

Ustawa nie narzuca takiego obowiązku. W przypadku wstrzymania dopłat gmina nie powinna ująć danego mieszkania/najemcy we wniosku o wypłatę dopłat, przy czym okres wstrzymania wlicza się do okresu stosowania dopłat.

19. Śmierć najemcy – wymaga stwierdzenia wygaśnięcia decyzji i złożenia nowego wniosku przez nowego najemcę ?

Zgodnie z art. 18 uMnS w przypadku śmierci najemcy stosunek najmu mieszkania wygasa, ale o dopłaty może ubiegać się osoba, która wchodziła w skład gospodarstwa domowego zmarłego najemcy do chwili jego śmierci, przy czym osoba będąca następnym najemcą tego mieszkania musi złożyć wniosek o dopłaty, a okres stosowania dopłat (15 lat) pomniejsza się o okresy wykorzystane przez zmarłego najemcę.

20. §2 ust. 7 umowy – czy Gmina ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą także w przypadku nienależnie pobranych świadczeń? O jakich kwotach mowa?

Zgodnie z §2 ust. 7 Umowy w sprawie stosowania dopłat Gmina ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za niewykonanie bądź nienależyte wykonanie obowiązków wynikających z ustawy lub umowy, w tym skutkujące nieuzasadnionym pobraniem przez Gminę środków z Funduszu Dopłat oraz otrzymaniem lub korzystaniem przez najemcę z dopłat lub nieterminowym wnioskowaniem o wypłatę dopłat.

Gmina ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą w postaci odsetek ustawowych w przypadku, gdy np. nie zawnioskuje o wypłatę dopłat dla najemcy, który przedłożył w terminach wszystkie wymagane dokumenty potwierdzające jego uprawnienia do otrzymania dopłat a gmina nie zawnioskowała o wypłatę tych dopłat (np. w wyniku swojego błędu, omyłki itp.). W takim przypadku to gmina ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą wobec najemcy za nienależyte wykonanie swoich obowiązków.

W przypadku nienależnie pobranych świadczeń gmina płaci odsetki ustawowe za swoje błędy, omyłki, brak należytej staranności, itp.

21. §6 - Kto będzie upoważniony do wpisywania danych do ewidencji najemców i zajmowania się systemem MnS?

Po podpisaniu umowy w sprawie stosowania dopłat lub równocześnie będzie zawierana umowa w sprawie świadczenia usług za pośrednictwem portalu zewnętrznego MnS. Zgodnie z tą umową Gmina przekaże do BGK wnioski o nadanie dostępu (wraz z pełnomocnictwami dla osób, które będą akceptowały transakcje) do portalu

zewnętrznego MnS dla pracowników Gminy do korzystania z portalu zewnętrznego MnS na potrzeby obsługi wniosków o wypłatę dopłat.

Wpisy do ewidencji będą dokonywane bezpośrednio przez użytkowników w gminie. Utrzymanie systemu MnS pozostaje po stronie BGK.

22. §8 - Ustawa mówi wprost o terminie 3 dni przekazania pieniędzy do inwestora. Dlaczego Bank zakłada naliczenie odsetek w umowie stosowania dopłat? W ustawie nie ma takiego zapisu. Z jakich powodów Gmina jest zobowiązana potwierdzać, że przekazała pieniądze Inwestorowi? Czy Bank przy tej ustawie jest „organem nadzorczym” dla Gminy?

BGK nie jest organem nadzorczym w tej ustawie, ale jest podmiotem zarządzającym środkami Funduszu Dopłat, z którego będą przekazywane środki budżetowe na dopłaty do czynszów. Ustawa nakłada na BGK obowiązek kontroli prawidłowości wydatkowania tych środków, w związku z czym musi dbać o należyte gospodarowanie tymi środkami. – Art. 19 ust. 5 ustawy mówi wprost o 3 dniach roboczych na przekazanie środków przez gminę na rachunek inwestora, jeśli gminy będą dotrzymywały tego terminu, to przepis wskazany w umowie w sprawie stosowania dopłat nie będzie miał zastosowania. Jeśli z kolei gminy nie będą dotrzymywały terminowości, BGK musi mieć narzędzie umożliwiające efektywne wykorzystanie środków (terminowe przekazywanie środków do inwestora lub zwrot do Funduszu, gdzie mogą być ponownie wykorzystane w danym roku kalendarzowym).

23. Czy inwestycja musi być zakończona przed podpisaniem umowy inwestor-gmina?

Zgodnie z zapisami Ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2020 r., poz. 551) inwestycja mieszkaniowa nie musi być zakończona przed zawarciem umowy między inwestorem a gminą. Umowa powinna zawierać co najmniej informacje, o których mowa w art. 7 w/w ustawy.

Jeśli pierwsze zasiedlenie mieszkania przez najemcę miało miejsce nie wcześniej niż 12 miesięcy przed dniem wejścia ustawy w życie (tj. w 2018 roku), to nie ma obowiązku zawierania umowy z inwestorem. W takim przypadku muszą być jednak zachowane warunki wskazane w art. 31 w/w ustawy.

24. Czy można zawrzeć umowę z inwestorem krótszą niż 15 lat (na przykład 5 lat)?

Ustawa nie reguluje okresu na jaki powinna zostać zawarta umowa między inwestorem a gminą, jednak należy mieć na uwadze, że objęcie mieszkania dopłatami skutkuje możliwością zawierania umów najmu z dopłatami przez 20 lat, licząc od miesiąca, w którym została zakończona inwestycja mieszkaniowa (art. 9 ust. 1). W sytuacji, gdy umowa jest przewidziana na okres krótszy niż 20 lat, w których będzie możliwość zastosowania dopłat do czynszu za najem, kwestie dotyczące stosowania dopłat i ich rozliczania, jak również obowiązków informacyjnych w zakresie realizacji zadań

wynikających z umowy w sprawie stosowania dopłat zawieranej pomiędzy BGK i gminą powinny mieć swoje uregulowanie w takiej umowie.

W tym kontekście zwracamy również uwagę na przepisy art. 13 ust. 6 i 7 oraz 15 ust. 11 uMnS wskazujących, że w przypadku, gdy najemca zawarł umowę najmu mieszkania, prawo do dopłat stosowanych w związku z najmem tego mieszkania przysługuje mu również w sytuacji rozwiązania umowy, o której mowa w art. 7 w/w ustawy (tj. umowy z inwestorem).

25. Co jeżeli inwestor w trakcie trwania umowy zechce sprzedać mieszkanie wynajmowane?

W przypadku rozwiązania umowy najmu mieszkania decyzja w sprawie dopłat, na podstawie której najemca nabył prawo do uzyskiwania dopłat, ulega wygaśnięciu. Jeśli najemca otrzymywał dopłaty przez okres krótszy niż 15 lat, to nadal przysługuje mu prawo do ubiegania się o dopłaty (art. 9 ust. 2 i 3) w związku z zawarciem nowej umowy najmu innego mieszkania. Dodatkowym zastrzeżeniem jest, że różni najemcy mogą najmować mieszkanie i otrzymywać dopłaty do czynszu, jedynie przez okres 20 lat od miesiąca, w którym została zakończona inwestycja mieszkaniowa. Jeżeli chodzi o kwestię sprzedaży mieszkania przez inwestora przed upływem 20 lat od daty zakończenia inwestycji, to przeniesienie prawa własności tej nieruchomości powoduje, że w odniesieniu do danego mieszkania nie będzie już możliwości zawierania umowy najmu, do którego przysługują dopłaty na zasadach określonych ustawą. Taka informacja powinna ponadto zostać zgłoszona do BGK.

Dodatkowo, dla najemcy, który zakupi najmowane mieszkanie objęte dopłatami lub spełni inne przesłanki wykluczające go z osób uprawnionych do stosowania dopłat, gmina wydaje decyzję w sprawie pozbawienia prawa do dopłat, na mocy art. 4 ust. 1 pkt. 2, art. 17 ust. 1 i ust.2 uMnS.