



Minister  
Rozwoju i Technologii

Data: 29 września 2022 r.

Znak sprawy:

### Zawiadomienie o sposobie załatwienia petycji

Minister Rozwoju i Technologii działając na podstawie art. 13 ust. 1 i art. 15 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz.U. z 2018 poz. 870) zawiadamia, że Pana petycja z dnia 8 sierpnia 2022 r. o zmianę postanowień ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania Dz. U. z 2021 r. poz. 2158, w sposób umożliwiający waloryzację miesięcznej wysokości dopłaty na wniosek najemcy w oparciu o aktualny, na dzień złożenia wniosku średni wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, została rozpatrzona przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii.

### Uzasadnienie

W odpowiedzi na Pana petycję z dnia 8 sierpnia 2022 roku, dotyczącą możliwości waloryzowania miesięcznej wysokości dopłaty na wniosek najemcy w oparciu o aktualny średni wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, proszę o przyjęcie poniższego stanowiska.

Zasady i warunki stosowania dopłat do czynszu w ramach programu „Mieszkanie na Start” określa ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (uMnS). Zgodnie z art. 1 z uMnS, dopłaty pokrywają część czynszu za najem mieszkania. Zapis tego artykułu formułuje pojęcie dopłaty wskazując, że jest to jedynie część czynszu za najem. 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. mogą potrzebować pomocy finansowej w pierwszych latach samodzielnego zamieszkiwania – pomoc z budżetu państwa w formie dopłat do czynszu ma z założenia przejściowy charakter.

Dopłaty do czynszu są udzielane na pisemny wniosek najemcy złożony w urzędzie gminy lub miasta właściwym ze względu na miejsce położenia mieszkania. Są przyznawane w drodze decyzji wydanej przez właściwy urząd w kwocie określonej zgodnie z uMnS, co do zasady, na cały okres ich stosowania. Ustawodawca nie wprowadził możliwości zmiany kwoty dopłaty do czynszu np. w zależności od zmieniającej się w okresie stosowania dopłat wartości średniego wskaźnika przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Tak więc kwota dopłaty do czynszu, podobnie jak wiele innych świadczeń finansowanych ze środków budżetu państwa, nie podlega waloryzacji.

Ustawodawca dopuścił natomiast możliwość zmiany współczynnika dopłaty stosowanego do ustalenia miesięcznej wysokości dopłaty w wyjątkowych okolicznościach. Zgodnie z art. 10 ust. 3 uMnS, Rada Ministrów może ustalić, w drodze rozporządzenia, dla określonego obszaru wartość współczynnika dopłaty na poziomie wyższym niż określony w ustawie (1,8%). Musi przy tym wziąć pod uwagę występujące na określonym obszarze wysokości stawek czynszu, wartości średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, wysokości dochodów ludności oraz sytuację demograficzną, a także sytuację finansów publicznych, w tym budżetu państwa. Podwyższona wartość współczynnika może być ustalona na czas oznaczony albo nieoznaczony. Jednakże wprowadzenie zwiększonej wartości współczynnika miałoby zastosowanie w odniesieniu do decyzji w sprawie dopłat wydawanych po wejściu w życie zmiany dotyczącej współczynnika. Nie miałoby zastosowania do decyzji wcześniej wydanych.

Ustawodawca wprowadził obowiązek dokonywania co roku weryfikacji prawa do dopłat przysługującego każdemu najemcy uzyskującemu dopłaty. Przed rozpoczęciem każdego kolejnych 12 miesięcy, w jakich dopłaty będą stosowane taką weryfikację przeprowadza organ właściwy na podstawie oświadczeń najemcy o liczbie osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego oraz o wysokości dochodów tego gospodarstwa. Po dokonanej weryfikacji – w zależności od jej wyniku – prawo do dopłat może zostać zachowane, a kwota dopłat może zostać utrzymana w tej samej wysokości lub ulec zmianie. Najemca może również zostać pozbawiony prawa do dopłat, jeżeli nie zostaną spełnione wymagane kryteria dochodowe. Gmina wydaje decyzję w sprawie pozbawienia prawa do dopłat albo zmienia decyzję w sprawie dopłat w zakresie wysokości dopłaty albo informuje najemcę o stosowaniu dopłat w miesięcznej wysokości wynikającej z dotychczasowej decyzji w sprawie dopłat. W procesie corocznej weryfikacji aktualny poziom średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych nie jest

uwzględniany, a kwota dopłaty nie podlega waloryzacji z powodu wzrostu wartości średniego wskaźnika.

Odnosząc się do wnioskowanej przez Pana zmiany uMnS w sposób umożliwiający waloryzację miesięcznej wysokości dopłaty na wniosek najemcy w oparciu o aktualny, na dzień złożenia wniosku, średni wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, należy zwrócić uwagę, że zmiana taka wywoływałaby skutki finansowe dla budżetu państwa – wydatki z tytułu dopłat do czynszu uległyby zwiększeniu. Z uwagi zaś na obecną sytuację makroekonomiczną i trudną sytuację finansów publicznych, podjęcie takiej inicjatywy ustawodawczej, wpływającej na zwiększenie wydatków budżetu państwa nie byłoby uzasadnione.

W kontekście ustalania kwoty dopłaty do czynszu należy zwrócić uwagę, że średni wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych jest z natury rzeczy wartością zróżnicowaną i zmienną, opiera się bowiem na danych statystycznych dotyczących kosztów poniesionych w budownictwie mieszkaniowym w poprzednich okresach w poszczególnych powiatach. Odzwierciedla regionalne zróżnicowanie tych kosztów i ich zmiany w czasie w poszczególnych województwach, jest więc zróżnicowany w zależności od lokalizacji, dla której jest ustalany.

Biorąc zatem pod uwagę fakt, że wartości średniego wskaźnika przeliczeniowego odnotowują zarówno wzrosty jak i spadki, należałoby założyć, że ewentualna zmiana uMnS umożliwiająca zmianę kwoty miesięcznej dopłaty w zależności od wartości średniego wskaźnika przeliczeniowego musiałaby uwzględniać zarówno przypadki zmiany tego wskaźnika w górę jak i zmiany w dół. Korekta taka mogłaby się odbywać, np. przy okazji corocznej weryfikacji prawa najemcy do dopłat.

Jednakże propozycja wprowadzenia do uMnS rozwiązań pozwalających np. na ewentualną coroczną weryfikację kwoty dopłat i jej korektę, wywołująca skutki finansowe w formie wzrostu wydatków budżetu państwa, mogłaby być przeanalizowana i rozważona w przypadku poprawy kondycji finansów państwa.

Odnosząc się natomiast do sugestii, że obecny stan prawny prowadzi do dyskryminacji i sytuacji nierównego traktowania wobec obowiązującego prawa, należałoby uznać ją za bezzasadną. W przypadku programu „Mieszkanie na Start” obowiązującym prawem są przepisy uMnS. Przepisy tej ustawy w sposób jednolity dla wszystkich najemców określają sposób ustalania miesięcznej wysokości dopłaty. Miesięczna wysokość dopłaty jest równa 1/12 kwoty iloczynu średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> 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%. Czynniki mogący różnicować w sposób indywidualny kwotę dopłaty określoną dla poszczególnych najemców są: aktualna wysokość średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych oraz wielkość powierzchni normatywnej mieszkania, która jest uzależniona od liczby osób w danym gospodarstwie domowym. Niezależnie jednak od tych różnic, zasada ustalania miesięcznej kwoty dopłaty jest jednakowa dla wszystkich najemców wnoszących o dopłaty do czynszu.

### **Pouczenie**

1. Zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy o petycjach, petycja została zamieszczona na stronie internetowej Ministerstwa Rozwoju i Technologii, bez podania imienia i nazwiska podmiotu wnoszącego z uwagi na brak wyrażenia na to zgody;
2. Zgodnie z art. 13 ust. 2 ustawy o petycjach, sposób załatwienia petycji nie może być przedmiotem skargi.

**Z upoważnienia, z wyrazami szacunku**  
Alicja Ogonowska  
zastępca dyrektora departamentu  
/ kwalifikowany podpis elektroniczny /