

## Dopłaty do czynszu finansowane z Funduszu Przeciwdziałania COVID-19

---

Przyjęta przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej **ustawa z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa** wprowadza nowy instrument wsparcia najemców lokali mieszkalnych dotkniętych ekonomicznymi skutkami epidemii COVID-19, polegający na możliwości przyznawania takim najemcom dodatków mieszkaniowych powiększonych o tzw. „**dopłatę do czynszu**”.

Regulacje dotyczące nowego instrumentu wprowadzane są poprzez dodanie art. 15zzzic – 15zzzii do **ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. poz. 374, z późn. zm.)**.

### Czym jest „dopłata do czynszu”?

Dopłata do czynszu stanowi składnik dodatku mieszkaniowego i jest finansowana ze środków Funduszu Przeciwdziałania COVID-19. Dodatek mieszkaniowy powiększony o taką dopłatę traktować należy jak „zwykły” dodatek mieszkaniowy. Jedyne różnice, które należy uwzględnić w procedurze jego przyznawania i wypłacania wynikają z art. 15zzzic -15zzzii ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych.

### Ile wynosi dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę do czynszu?

Dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę do czynszu stanowi **75%** miesięcznego czynszu opłacanego przez najemcę, jednak nie więcej **niż 1500 zł**. Wysokość dopłaty do czynszu stanowi różnicę między wysokością dodatku mieszkaniowego powiększonego o tę dopłatę a wysokością dodatku mieszkaniowego ustaloną zgodnie z art. 6 ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

#### Przykład I:

Czterooosobowa rodzina (2 osoby dorosłe + 2 dzieci) wynajmuje 50-metrowe mieszkanie od prywatnego właściciela, za które płaci 1500 zł. Na tę kwotę składają się:

- **900 zł** – czynsz, czyli to, co trafia do kieszeni właściciela,  
- **600 zł** – indywidualne opłaty za media (ogrzewanie, woda, ścieki, wywóz śmieci) – tzw. opłaty licznikowe.

Rodzynie przysługuje dodatek mieszkaniowy w wysokości **435 zł**.

Łączne dochody rodziny, które przed pandemią wynosiły 4500 zł, spadły o 25%, tj. o 1125 zł do wysokości 3375 zł.

Łączna suma wsparcia może stanowić **675 zł** (tj. 75% czynszu wynoszącego 900 zł). Ponieważ rodzinie przyznano dodatek mieszkaniowy w wysokości 435 zł, dopłata do czynszu wyniesie **240 zł** (tj. 675 zł łącznego wsparcia minus 435 zł dodatku mieszkaniowego.).

### Przykład II:

Pięćosobowa rodzina (2 osoby dorosłe + 3 dzieci) wynajmuje 82,5-metrowe mieszkanie od prywatnego właściciela, za które płaci 3200 zł. Na tę kwotę składają się:

- **2300 zł** – czynsz, czyli to, co trafia do kieszeni właściciela,
- **900 zł** – indywidualne opłaty za media (ogrzewanie, woda, ścieki, wywóz śmieci) – tzw. opłaty licznikowe.

Rodzinie przysługuje dodatek mieszkaniowy w wysokości **285 zł**.

Łączne dochody rodziny, które przed pandemią wynosiły 7500 zł, spadły o 25%, tj. o 1875 zł do wysokości 5625 zł.

Łączna suma wsparcia może stanowić **1500 zł** (tj. 75% czynszu wynoszącego 2300 zł wynosi 1725 zł, a więc więcej niż maksymalna wysokość dopłaty). Ponieważ rodzinie przyznano dodatek mieszkaniowy w wysokości 285 zł, dopłata do czynszu wyniesie **1215 zł** (tj. 1500 zł łącznego wsparcia minus 285 zł dodatku mieszkaniowego).

## Komu przysługuje dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę do czynszu?

Dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę do czynszu przysługuje wyłącznie najemcy lub podnajemcy lokalu mieszkalnego (nie jest przyznawany osobom zamieszkującym własne mieszkanie).

Wymagane jest aby:

- 1) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku był co najmniej o 25% niższy niż średni miesięczny dochód na jednego członka tego gospodarstwa domowego osiągnięty w 2019 r.,
- 2) wnioskodawca najmował albo podnajmował lokal mieszkalny przed dniem 14 marca 2020 r.<sup>1</sup>, oraz
- 3) wnioskodawcy nie przysługiwał wcześniej taki powiększony dodatek mieszkaniowy.

Wnioskodawca, musi także spełniać warunki przyznania „zwykłego” dodatku mieszkaniowego.

### Ważne !

Dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę do czynszu przyznaje się w przypadku umieszczenia przez ubiegającego się o dodatek mieszkaniowy na wniosku o dodatek adnotacji „wniosek o dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę do czynszu”. Wniosek taki składa się nie później niż w dniu 31 marca 2021 r.

<sup>1</sup> Lokal mieszkalny zajmowany przez najemcę w dniu składania wniosku nie musi być tym samym lokalem mieszkalnym zajmowanym przed dniem 14 marca 2020 r.

Do wniosku dołącza się:

- 1) oświadczenie o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym w 2019 r. na jednego członka gospodarstwa domowego ubiegającego się o dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę do czynszu;
- 2) oświadczenie o spełnianiu przez ubiegającego się o dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę do czynszu warunków, o których mowa w art. 15zzzid pkt 2 i 3 ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (ubiegający się najmował lub podnajmował lokal mieszkalny przed dniem 14 marca 2020 r. oraz ubiegającemu nie przysługiwał wcześniej dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę do czynszu);
- 3) dokumenty potwierdzające wysokość miesięcznego czynszu opłacanego przez ubiegającego się o dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę do czynszu (np. umowa najmu lokalu mieszkalnego).

**Wysokość miesięcznego czynszu opłacanego przez ubiegającego się o dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę do czynszu ustala się według stanu na dzień złożenia wniosku z adnotacją, a w przypadku gdy jest on wyższy niż czynsz opłacany na dzień 14 marca 2020 r. – ustala się go według stanu na dzień 14 marca 2020 r.**

#### **Ważne !**

Niespełnienie przez ubiegającego się o dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę do czynszu warunków, o których mowa w ustawie o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych nie wyklucza przyznania mu dodatku mieszkaniowego bez dopłaty do czynszu. Jeżeli wnioskodawca nie spełnia wspomnianych warunków, a spełnia warunki do otrzymania „zwykłego” dodatku mieszkaniowego, wówczas należy mu przyznać dodatek bez dopłaty.

#### **Ważne !**

Dodatki mieszkaniowe powiększone o dopłatę do czynszu gmina wypłaca od 61. dnia po dniu ogłoszenia ustawy, przy czym pierwszej wypłaty gmina dokonuje nie później niż 76. dnia po dniu ogłoszenia ustawy.

#### **Przykład I:**

Czterooosobowa rodzina (2 osoby dorosłe + 2 dzieci) wynajmuje w Warszawie 50-metrowe mieszkanie od prywatnego właściciela, za które płaci 1923 zł miesięcznie. Na tę kwotę składają się:  
- **1500 zł** – czynsz, czyli to, co trafia do kieszeni właściciela,  
- **423 zł** – indywidualne opłaty za media (ogrzewanie, woda, ścieki, wywóz śmieci) – tzw. opłaty licznikowe.

Z powodu pandemii łączne dochody rodziny, które w 2019 r. wynosiły średnio 4500 zł miesięcznie, spadły o **25%**, czyli o 1125 zł do wysokości 3375 zł.

Rodzina spełnia warunki wymienione w ustawie z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, konieczne do otrzymania dodatku mieszkaniowego powiększonego o dopłatę do czynszu:

- średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku jest co

- najmniej o 25% niższy od osiągniętego w 2019 r., oraz
- rodzina najmowała lokal mieszkalny przed dniem 14 marca 2000 r., oraz
- rodzinie nie przysługiwała wcześniej dopłata do czynszu.

Zaczynamy od ustalenia wysokości standardowego dodatku mieszkaniowego przysługującego tej rodzinie.

Do wydatków przyjmowanych dla celów obliczenia dodatku mieszkaniowego zalicza się czynsz w wysokości obowiązującej dla danego lokalu, gdyby lokal ten wchodził w skład zasobu mieszkaniowego gminy (art. 6 ust. 6 pkt 1 ustawy o dodatkach mieszkaniowych, dalej: ustawy). Ponieważ stawka czynszu obowiązująca za 1 m kw. mieszkania komunalnego w Warszawie od dnia 1 listopada 2020 r. wynosi 8,94 zł, przyjęta stawka czynszu wyniesie **447 zł** ( $8,94 \text{ zł}/1 \text{ m kw.} \times 50 \text{ m kw.} = 447 \text{ zł}$ ).

Łączne wydatki wyniosą razem **870 zł** miesięcznie (czynsz obowiązujący za mieszkanie komunalne tej wielkości w gminie w wysokości 447 zł + indywidualne opłaty za media w wysokości 423 zł = 870 zł).

Wysokość dodatku mieszkaniowego stanowi różnicę między wydatkami ponoszonymi okresowo w związku z zajmowaniem lokalu mieszkalnego, przypadającymi na normatywną powierzchnię użytkową, a kwotą stanowiącą 12% dochodów 4-osobowego gospodarstwa domowego (art. 6 ust. 1 pkt 2 ustawy). Ponieważ łączny dochód rodziny wynosi 3375 zł, miesięczne wydatki na mieszkanie mogą pochłaniać maksymalnie **405 zł** (czyli 12% dochodu  $3375 \text{ zł} = 405 \text{ zł}$ ).

Obliczony na tej podstawie dodatek mieszkaniowy wyniesie **465 zł** (czyli  $870 \text{ zł} - 405 \text{ zł} = 465 \text{ zł}$ ). Ponieważ wysokość dodatku mieszkaniowego nie przekracza 70% faktycznych wydatków ponoszonych za lokal mieszkalny (czyli 609 zł), a powierzchnia tego lokalu jest mniejsza od normatywnej powierzchni, rodzinie może zostać przyznany dodatek mieszkaniowy w wysokości **465 zł**.

Teraz możemy sprawdzić wysokość dodatku mieszkaniowego powiększonego o dopłatę do czynszu (dalej: dopłata do czynszu), o który może ubiegać się rodzina.

Łączna suma wsparcia (dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę do czynszu) może stanowić 75% miesięcznego czynszu opłacanego przez najemcę, ale nie więcej niż 1500 zł, czyli **1125 zł** (75% czynszu wynoszącego 1500 zł = 1125 zł). Wysokość dopłaty do czynszu stanowi różnicę między wysokością dodatku mieszkaniowego powiększonego o tę dopłatę a wysokością standardowego dodatku mieszkaniowego ustalonego zgodnie z art. 6 ustawy o dodatkach mieszkaniowych. Ponieważ rodzinie przyznano by standardowy dodatek mieszkaniowy w wysokości 465 zł, dopłata do czynszu może wynieść **660 zł** (czyli  $1125 \text{ zł}$  łącznego wsparcia minus  $465 \text{ zł}$  dodatku mieszkaniowego =  $660 \text{ zł}$  dopłaty do czynszu).

### Przykład II:

Pięćosobowa rodzina (2 osoby dorosłe + 3 dzieci) wynajmuje w Łodzi 75-metrowe mieszkanie od prywatnego właściciela, za które płaci 3254 zł. Na tę kwotę składają się:

- **2800 zł** – czynsz, czyli to, co trafia do kieszeni właściciela,
- **454 zł** – indywidualne opłaty za media (ogrzewanie, woda, ścieki, wywóz śmieci) – tzw. opłaty licznikowe.

Z powodu pandemii łączne dochody rodziny, które w 2019 r. wynosiły średnio 9000 zł miesięcznie, spadły o 27,78% do wysokości 6500 zł, czyli wynoszą 1300 zł na osobę. Oznacza to, że średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 125% kwoty najniższej emerytury, której wysokość od dnia 1 marca 2020 r. wynosi 1200 zł, i wobec tego uprawnia do otrzymania dodatku mieszkaniowego.

Rodzina spełnia warunki wymienione w ustawie z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, konieczne do otrzymania dodatku mieszkaniowego powiększonego o dopłatę do czynszu.

Ponownie zaczynamy od ustalenia wysokości standardowego dodatku mieszkaniowego przysługującego tej rodzinie.

Do wydatków przyjmowanych dla celów obliczenia dodatku mieszkaniowego zalicza się czynsz w wysokości obowiązującej dla danego lokalu, gdyby lokal ten wchodził w skład zasobu mieszkaniowego gminy (art. 6 ust. 6 pkt 1 ustawy o dodatkach mieszkaniowych). Ponieważ stawka czynszu obowiązująca za 1 m kw. mieszkania komunalnego w Łodzi od dnia 21 kwietnia 2019 r. wynosi 9 zł, przyjęta stawka czynszu wyniesie **675 zł** ( $9 \text{ zł}/1 \text{ m kw.} \times 75 \text{ m kw.} = 675 \text{ zł}$ ).

Łączne wydatki wyniosą razem **1129 zł** miesięcznie (czynsz obowiązujący za mieszkanie komunalne tej wielkości w gminie w wysokości 675 zł + indywidualne opłaty za media w wysokości 454 zł = 1129 zł).

Wydatki na normatywną powierzchnię mieszkania oblicza się dzieląc wydatki na ten lokal przez jego powierzchnię użytkową i mnożąc przez powierzchnię normatywną (art. 5 ust. 4 ww. ustawy). W naszym przykładzie wyniosą **978,47 zł** (czyli  $1129 \text{ zł} / 75 \text{ m kw.} \times 65 \text{ m kw.} = 978,47 \text{ zł}$ ).

Wysokość dodatku mieszkaniowego stanowi różnicę między wydatkami ponoszonymi okresowo w związku z zajmowaniem lokalu mieszkalnego, przypadającymi na normatywną powierzchnię użytkową, a kwotą stanowiącą 12% dochodów 5-osobowego gospodarstwa domowego (art. 6 ust. 2 pkt 3 ustawy: średni miesięczny dochód jest wyższy od kwoty najniższej emerytury, która w roku 2020 wynosi 1200 zł, lecz nie przekracza 125% jej wartości). Ponieważ łączny dochód rodziny wynosi 6500 zł, miesięczne wydatki na mieszkanie mogą pochłaniać maksymalnie **780 zł** (czyli  $12\% \text{ dochodu } 6500 \text{ zł} = 780 \text{ zł}$ ).

Obliczony na tej podstawie dodatek mieszkaniowy wyniesie **198,47 zł** (czyli  $978,47 \text{ zł} - 780 \text{ zł} = 198,47 \text{ zł}$ ). Ponieważ wysokość dodatku mieszkaniowego nie przekracza 70% wydatków na normatywną powierzchnię mieszkania (czyli 806,26 zł), rodzinie może zostać przyznany dodatek mieszkaniowy w wysokości **198,47 zł**.

Teraz możemy sprawdzić wysokość dodatku mieszkaniowego powiększonego o dopłatę do czynszu, który mógłby zostać przyznany rodzinie. Rodzina spełnia warunki wymienione w ustawie z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19 (...), konieczne do otrzymania dodatku mieszkaniowego powiększonego o dopłatę do czynszu.

Łączna suma wsparcia (dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę do czynszu) może stanowić 75% miesięcznego czynszu opłacanego przez najemcę, ale nie więcej niż 1500 zł, czyli w podanym przykładzie **1500 zł** (ponieważ 75% czynszu wynoszącego 2800 zł = 2100 zł, przyjmujemy zatem wartość 1500 zł). Wysokość dopłaty do czynszu stanowi różnicę między wysokością dodatku mieszkaniowego powiększonego o tę dopłatę a wysokością standardowego dodatku mieszkaniowego ustalonego zgodnie z art. 6 ustawy o dodatkach mieszkaniowych. Ponieważ rodzinie przyznano dodatek mieszkaniowy w wysokości 198,47 zł, dopłata do czynszu może wynieść **1301,53 zł** (czyli  $1500 \text{ zł} \text{ łącznego wsparcia} \text{ minus } 198,47 \text{ zł} \text{ dodatku mieszkaniowego} = 1301,53 \text{ zł} \text{ dopłaty do czynszu}$ ).

## Czy o dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę do czynszu może wystąpić osoba, której już jest wypłacany „zwykły” dodatek mieszkaniowy?

TAK, na podstawie art. 15zzzic. ust. 4 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, w przypadku gdy wniosek o dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę do czynszu złoży osoba, której na podstawie decyzji wcześniejszej przysługuje już „zwykły” dodatek mieszkaniowy, okres wypłaty tego „zwykłego” dodatku mieszkaniowego skraca się do miesiąca poprzedzającego pierwszą wypłatę przyznanego dodatku mieszkaniowego powiększonego o dopłatę do czynszu.

### Przykład:

Najemcy od listopada 2020 r. wypłacany jest „zwykły” dodatek mieszkaniowy. Zgodnie z przepisami ustawy o dodatkach mieszkaniowych wypłacany będzie przez okres 6 miesięcy. W lutym najemca złożył wniosek o przyznanie dodatku mieszkaniowego powiększonego o dopłatę do czynszu. Przyznany dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę do czynszu wypłacany będzie od marca. Tym samym okres wypłat „zwykłego dodatku mieszkaniowego” ulega skróceniu. Ostatnia jego wypłata nastąpi w lutym.

## Czy o dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę do czynszu może zostać przyznany z mocą wsteczną?

TAK, jest to możliwe na podstawie art. 15zzzii ust. 1 w związku z art. 15zzzib. ust. 1 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych. W takim wypadku wniosek o przyznanie dodatku mieszkaniowego powiększonego o dopłatę do czynszu, zgodnie z art. 15zzzie ust. 1 ww. ustawy, musi być złożony nie później niż w dniu 31 marca 2021 r.

### Przykład:

Dochody najemcy uległy zmniejszeniu z powodu pandemii o co najmniej 25% od 1 lipca 2020 r. Zgodnie z przepisami ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19 (...), najemca może złożyć wniosek o przyznanie dodatku mieszkaniowego powiększonego o dopłatę do czynszu za okres poprzedzający dzień złożenia wniosku, na przykład obejmujący okres od dnia 1 lipca 2020 r. do dnia 31 grudnia 2020 r. W takim przypadku wypłata dodatku mieszkaniowego powiększonego o dopłatę do czynszu za 6 miesięcy nastąpi jednorazowo.

## Skąd pochodzą środki na wypłaty dodatków mieszkaniowych powiększonych o dopłatę do czynszu?

Na dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę do czynszu składają się środki pochodzące z dwóch źródeł. W zakresie kwoty wyliczonej „jak przy zwykłym dodatku mieszkaniowym” są to środki gminy, z których wypłaca ona „zwykły” dodatek mieszkaniowy. W zakresie powiększającym przyznaną kwotę do wysokości 75% czynszu (tj. kwoty stanowiącej dopłatę do czynszu), środki te pochodzą z Funduszu Przeciwdziałania COVID-19, o którym mowa w art. 65 ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy

o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 568, 695, 1086 i 1262) .

$$\begin{array}{l} \text{kwota zwykłego} \\ \text{dodatku} \\ \text{mieszkaniowego} \\ \text{środki gminy} \end{array} + \begin{array}{l} \text{dopłata do czynszu} \\ \text{środki z Funduszu} \\ \text{Przeciwdziałania COVID-19} \end{array} = \begin{array}{l} \text{75\% czynszu najemcy} \\ \text{(nie więcej niż 1500 zł)} \end{array}$$