DODATEK MIESZKANIOWY

**Dodatek mieszkaniowy - zmiany od 1 lipca 2021 r.**

Od dnia 1 lipca 2021 r. w związku z nowelizacją ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133. z 2021 r. poz.11) wprowadzonych ustawą z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 11) obowiązują nowe regulacje prawne dotyczące zasad przyznania dodatku mieszkaniowego.

**Osoby uprawnione do dodatku mieszkaniowego:**

* najemcy lub podnajemcy lokali mieszkalnych, zamieszkujący w tych lokalach;
* osoby mieszkające w lokalach mieszkalnych, do których przysługuje im spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego;
* osoby mieszkające w lokalach mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących ich własność oraz właściciele samodzielnych lokali mieszkalnych;
* inne osoby mające tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego i ponoszące wydatki związane z jego zajmowaniem;
* osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, oczekujące na przysługujący im lokal zamienny albo najem socjalny lokalu.

**Dodatek mieszkaniowy przysługuje:**

* w związku z zamieszkiwaniem w jednym lokalu mieszkalnym albo zajmowaniem jednego lokalu mieszkalnego,
* może także przysługiwać na podstawie więcej niż jednego tytułu prawnego wymienionego powyżej.

**Kryteria dochodowe**

Dodatek mieszkaniowy przysługuje, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy – poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekroczy:

* w gospodarstwie jednoosobowym 40% przeciętnego wynagrodzenia **tj. 2 066,99 zł;**
* w gospodarstwie wieloosobowym 30% przeciętnego wynagrodzenia **tj. 1 550,24 zł.**

Przez gospodarstwo domowe rozumie się gospodarstwo prowadzone przez osobę ubiegającą się o przyznanie dodatku mieszkaniowego, samodzielnie zajmującą lokal mieszkalny albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby. Do członków gospodarstwa domowego nie wlicza się osób przebywających w instytucjach zapewniających nieodpłatnie pełne całodobowe utrzymanie.  
Przy wydawaniu decyzji o przyznaniu dodatku mieszkaniowego uwzględnia się kwotę przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku, 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.  
Przeciętne wynagrodzenie, o którym mowa powyżej wynosi obecnie **5167,47 zł.**

**Zasady wyliczenia dochodu**

* Wysokość dochodu z pozarolniczej działalności gospodarczej, w przypadku prowadzenia działalności opodatkowanej na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustala się na podstawie oświadczenia wnioskodawcy lub zaświadczenia wydanego przez naczelnika właściwego urzędu skarbowego.
* W przypadku ustalania dochodu z działalności podlegającej opodatkowaniu na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 listopada 1998r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne 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. oświadczeniach rodzinnych.
* W przypadku posiadania tytułu prawnego do gospodarstwa rolnego dochód z tego gospodarstwa ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych  
  i wysokości przeciętnego dochodu z pracy w indywidualnych gospodarstwach rolnych z 1 ha przeliczeniowego, ostatnio ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 18 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym.
* Nie uwzględnia się dochodu osoby, która przebywa w instytucji zapewniającej nieodpłatne pełne całodobowe utrzymanie, wyprowadziła się lub zmarła przed dniem złożenia wniosku.

**Definicja dochodu**

Za dochód uważa się dochód w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych. Oznacza to, po odliczeniu kwot alimentów świadczonych na rzecz innych osób:

* przychody podlegające opodatkowaniu na zasadach określonych w art. 27, art.30b, art. 30c, art. 30e, art. 30f ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, pomniejszone o koszty uzyskania przychodu, należny podatek dochodowy od osób fizycznych, składki na ubezpieczenie społeczne niezaliczone do kosztów uzyskania przychodu oraz składki na ubezpieczenie zdrowotne.
* Dochodem są także, inne dochody niepodlegające opodatkowaniu na podstawie przepisów  
  o podatku dochodowym od osób fizycznych np: alimenty na rzecz dzieci, stypendia doktoranckie, dochody uzyskane z gospodarstwa rolnego, świadczenia z funduszu alimentacyjnego, pomoc materialną o charakterze socjalnym (stypendia szkolne, zasiłek szkolny), świadczenie rodzicielskie.

**Normatywna powierzchnia**

Dodatek mieszkaniowy przysługuje, gdy powierzchnia użytkowa lokalu nie przekracza określonej  
dla danej liczby osób powierzchni normatywnej o więcej niż 30% (lub 50% jeśli wielkość pokoi i kuchni nie przekracza 60% powierzchni całego lokalu).

* 35 m²– dla 1 osoby
* 40 m²– dla 2 osób
* 45 m²– dla 3 osób
* 55 m²– dla 4 osób
* 65 m²– dla 5 osób
* 70 m²– dla 6 osób, a w razie zamieszkiwania w lokalu większej liczby osób dla każdej kolejnej osoby zwiększa się normatywną powierzchnię użytkową o 5 m².

Normatywną powierzchnię powiększa się o 15 m², jeżeli w lokalu mieszkalnym zamieszkuje osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim lub osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju. Normatywną powierzchnię powiększa się niezależnie od liczby członków gospodarstwa domowego. O wymogu zamieszkiwania w oddzielnym pokoju orzekają powiatowe zespoły do spraw orzekania o niepełnosprawności, o których mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.  
Dodatku mieszkaniowego nie przyznaje się, jeżeli jego kwota byłaby niższa niż 0,5 % kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej obowiązującego w dniu wydania decyzji.

**Wydatki za lokal mieszkalny**

Wydatkami poniesionymi przez osobę ubiegającą się o dodatek mieszkaniowy są świadczenia okresowe ponoszone przez gospodarstwo domowe w związku z zajmowaniem lokalu mieszkalnego.  
Wydatkami, o których mowa powyżej są:

* czynsz;
* koszty, o których mowa w art.28 ust.3 pkt 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego;
* opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokale mieszkalne w spółdzielni mieszkaniowej;
* zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną;
* odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego;
* inne niż wymienione w pkt 1–5 opłaty za używanie lokalu mieszkalnego;
* opłaty za energię cieplną, wodę, ścieki, odpady i nieczystości ciekłe;
* wydatek stanowiący podstawę obliczania ryczałtu na zakup opału.

Zarządca budynku albo inna osoba uprawniona do pobierania należności za lokal mieszkalny potwierdza we wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego wysokość poniesionych wydatków związanych z zajmowaniem lokalu mieszkalnego **w miesiącu poprzedzającym dzień złożenia wniosku** np. jeśli wniosek składany jest w lipcu 2021 r. wydatki poniesione w czerwcu 2021 r.

**Wysokość dodatku mieszkaniowego**

Wysokość dodatku mieszkaniowego stanowi różnicę między poniesionymi wydatkami, przypadającymi na normatywną powierzchnię użytkową zajmowanego lokalu mieszkalnego, a kwotą wydatków poniesionych przez osobę ubiegającą się o dodatek mieszkaniowy w wysokości:

* 15% dochodów gospodarstwa domowego – w gospodarstwie jednoosobowym;
* 12% dochodów gospodarstwa domowego –w gospodarstwie 2–4-osobowym;
* 10% dochodów gospodarstwa domowego –w gospodarstwie 5-osobowym i większym.

**Dodatek mieszkaniowy nie przysługuje**

Osobom przebywającym w instytucjach zapewniających nieodpłatne pełne całodobowe utrzymanie tj.:

* dom pomocy społecznej;
* młodzieżowy ośrodek wychowawczy;
* schronisko dla nieletnich;
* zakład poprawczy;
* zakład karny;
* szkoła, w tym szkoła wojskowa.

**Dodatkowe informacje:**

1. Dodatek mieszkaniowy przyznaje się na okres 6 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku i wypłaca zarządcy budynku albo innej osobie uprawnionej do pobierania należności z lokal mieszkalny.
2. W przypadku stwierdzenia, że osoba, której przyznano dodatek mieszkaniowy, nie opłaca na bieżąco należności za zajmowany lokal mieszkalny wypłatę dodatku wstrzymuje się w drodze decyzji administracyjnej, do czasu uregulowania zaległości. Jeżeli uregulowanie zaległości nie nastąpi w ciągu 3 miesięcy od daty wydania decyzji o wstrzymaniu, decyzja o przyznaniu dodatku mieszkaniowego wygasa. W przypadku uregulowania należności w ww. terminie wypłaca się dodatek mieszkaniowy za okres, w którym wypłata była wstrzymana.
3. Właściciel domu jednorodzinnego jest obowiązany dołączyć do wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego dokumenty albo oświadczenie o wielkości powierzchni użytkowej, w tym łącznej powierzchni pokoi i kuchni, oraz o wyposażeniu technicznym domu. Oświadczenie,  
   o którym mowa powyżej, wnioskodawca składa pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń. Wnioskodawca umieszcza w tych dokumentach klauzulę  
   w brzmieniu: ,,Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.’’ Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń.
4. W celu weryfikacji informacji i danych zawartych we wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego i w deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego oraz w oświadczeniu, o którym mowa w pkt 3, organ może wezwać wnioskodawcę do przekazania dodatkowych dokumentów potwierdzających te informacje i dane, wyznaczając termin nie krótszy niż 14 dni. Organ może odmówić przyznania dodatku mieszkaniowego w przypadku niedostarczenia wskazanych dokumentów w wyznaczonym terminie.
5. Organ przyznający dodatek mieszkaniowy odmawia jego przyznania, jeżeli w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego ustali, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy, wskazującym, że jest on w stanie uiszczać wydatki związane z zajmowaniem lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego) wykorzystując własne środki i posiadane zasoby majątkowe lub faktyczna liczba wspólnie stale zamieszkujących i gospodarujących  
   z wnioskodawcą jest mniejsza niż wykazana w deklaracji o wysokości dochodu. Niewyrażenie zgody na przeprowadzenie wywiadu środowiskowego stanowi podstawę do odmowy przyznania dodatku mieszkaniowego.
6. Upoważniony pracownik przeprowadzający wywiad środowiskowy może żądać od wnioskodawcy i innych członków gospodarstwa domowego złożenia, pod rygorem odpowiedzialności karnej, oświadczenia o stanie majątkowym, zawierającego w szczególności dane dotyczące posiadanych ruchomości i nieruchomości oraz zasobów pieniężnych. Odmowa złożenia oświadczenia stanowi podstawę do wydania decyzji o odmowie przyznania dodatku mieszkaniowego.