

Weryfikacja dochodów najemców lokali gminnych

Ustawodawca wprowadził **obowiązek okresowej weryfikacji dochodów najemców lokali mieszkalnych wynajmowanych przez gminę**. Wymóg ten został nałożony na podstawie art. 21 c ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) oraz Zarządzenia Nr 376.2024 Prezydenta Miasta Dąbrowy Górniczej z dnia 15.10.2024 r. w sprawie ustalenia zasad okresowej weryfikacji dochodów najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dąbrowa Górnicza, **wprowadzono obowiązek regularnej weryfikacji dochodów najemców lokali gminnych**, którzy wynajmują lokal od gminy Dąbrowa Górnicza na podstawie umowy najmu zawartej po 21 kwietnia 2019 r.

Weryfikacji nie podlegają najemcy, którzy:

- zawarli umowę przed 21 kwietnia 2019 r.,
- byli najemcami lokali na podstawie umowy zawartej przed 21 kwietnia 2019 r., dokonali zamiany lokalu i obecnie zajmują lokal na podstawie umowy zawartej po 21 kwietnia 2019 r.,
- są najemcami lokali zamiennych na podstawie umów zawartych po 21 kwietnia 2019 r.,
- są najemcami lokalu na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu,
- wstąpili w najem lokalu po śmierci poprzedniego najemcy, który nie podlegał weryfikacji.

Zgodnie z ww. Zarządzeniem Prezydenta Miasta Dąbrowa Górnicza do końca 2024 roku wezwani do złożenia oświadczeń zostaną Najemcy, z którymi umowy najmu zostały zawarte w latach 2019 - 2021.

W kolejnych latach weryfikacji podlegać będą dochody najemców, co do których:

- umowy zawarte zostały w 2022 r. - w 2025 r.
- umowy zawarte zostały w 2023 r. - w 2026 r.
- umowy zawarte zostały w 2024 r. - w 2027 r.

I. Jaka jest procedura

1. Każdy najemca, którego dochody podlegają weryfikacji, otrzyma wezwanie do dostarczenia deklaracji o wysokości dochodów gospodarstwa domowego, która stanowić będzie załącznik do pisma.
2. W deklaracji należy wykazać wysokość dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego, uzyskanych w okresie 3 miesięcy poprzedzających jej złożenie.
3. Deklarację należy złożyć we wskazanym w wezwaniu terminie.
4. Wraz z deklaracją należy złożyć dokumenty poświadczające dochód wykazany w deklaracji (zaświadczenia z zakładu pracy, ZUS, US, MOPS, decyzje lub inne dokumenty).

5. Po dostarczeniu deklaracji do MZBM, zweryfikowana zostanie wysokość dochodów pod kątem obowiązujących kryteriów. W przypadku przekroczenia progu dochodowego, MZBM obliczy nową wysokość czynszu, wg wzoru wynikającego z ww. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r.

Zgodnie z Uchwałą nr XXV/540/2020 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 16 grudnia 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dąbrowa Górnicza, wysokość średniego miesięcznego dochodu na członka gospodarstwa domowego z okresu 3 kolejnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, nie może przekraczać:

- 1) **220%** najniższej emerytury w gospodarstwie **jednoosobowym** (obecnie 3 918,11 zł.);
250% najniższej emerytury w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy niepełnosprawności w stopniu znacznym (obecnie 4 452,40 zł.);
- 2) **190%** najniższej emerytury w gospodarstwie **wielooosobowym** (obecnie 3 383,82 zł.);
220% najniższej emerytury w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy lub członka jego gospodarstwa domowego niepełnosprawności w stopniu znacznym oraz w przypadku małoletniego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy legitymującego się stopniem niepełnosprawności ze wskazaniem konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji lub wskazaniem konieczności stałego współudziału na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji – (obecnie 3 918,11 zł.).

Za dochód uważa się, po odliczeniu kwot alimentów świadczonych na rzecz innych osób, przychody podlegające opodatkowaniu na pomniejszone o koszty uzyskania przychodu, należny podatek dochodowy od osób fizycznych, składki na ubezpieczenia społeczne niezaliczone do kosztów uzyskania przychodu oraz składki na ubezpieczenie zdrowotne oraz inne określone w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych.

6. W razie wątpliwości, co do informacji zawartych w deklaracji oraz treści załączonych dokumentów, MZBM wezwie najemcę do udzielenia dodatkowych wyjaśnień.
7. Najemca otrzyma wypowiedzenie wysokości czynszu wraz z jego nową wysokością. **W przypadku, gdy wysokość podwyżki przekraczać będzie 50% dotychczasowej wysokości czynszu**, przez pierwsze 6 miesięcy obowiązywania podwyżki najemca będzie płacił czynsz w wysokości 150% dotychczasowej wysokości czynszu.

II. Jeżeli najemca:

- **nie złoży deklaracji lub dokumentów** - czynsz zostanie podwyższony do wysokości kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku (ustalona stawka za m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obliczona za czwarty kwartał 2024 r. i pierwszy kwartał 2025 r. wynosi 41,09 zł/m²);

- **uzupełni deklarację lub dokumenty po terminie złożenia** - wysokość czynszu zostanie ustalona zgodnie ze wzorem wynikającym z ustawy.

III. Ustalenie wysokości czynszu

1. W przypadku przekroczenia wysokości dochodu, określonego na podstawie kryteriów dochodowych zawartych w ww. uchwale rady gminy, ustalana jest nowa wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego.
2. Nowy czynsz ustalany jest według wzoru, który wynika z art. 21c ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Jest on wyższy o kwotę przekroczenia kryterium w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego.
3. W przypadku, gdy po obliczeniu nowej stawki czynszu, otrzymany wynik jest ujemny (np. przy dochodzie w wysokości najniższej krajowej na osobę), nie będzie obowiązywało podwyższenie czynszu, a stawka czynszu pozostanie na niezmienionym, dotychczasowym poziomie.
4. **Nowy czynsz:**
 - nie może być niższy niż czynsz przed weryfikacją dochodową
 - nie może przekroczyć w skali roku 8% wartości odtworzeniowej lokalu (tj. stawki 41,09 zł/m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalony na czwarty kwartał 2024 r. i pierwszy kwartał 2025 r.).
5. Wypowiedzenie dokonywane jest na koniec miesiąca kalendarzowego.
6. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi **3 miesiące**.

IV. Prawa najemcy

Po wypowiedzeniu czynszu najemca może:

- **Uznać podwyżkę i płać** podwyższoną stawkę czynszu.
- 6 miesięcy po podwyżce **wystąpić do właściciela z wnioskiem o ponowne ustalenie wysokości czynszu**, stosownie do aktualnie osiągniętych dochodów. Wystąpienie jest możliwe, gdy w czasie obowiązywania nowego czynszu dochody najemcy ulegną obniżeniu.
- **Odmówić przyjęcia podwyżki**. Odmowa jest równoznaczna z wypowiedzeniem umowy najmu, która zostanie rozwiązana w terminie 3 miesięcy od końca miesiąca kalendarzowego, w którym nastąpiła odmowa.
- **Zakwestionować podwyżkę na drodze postępowania sądowego** (zarówno zasadność naliczenia lub jej wysokość). Do czasu rozwiązania umowy lub prawomocnego orzeczenia sądu wysokość czynszu nie ulega zmianie. W przypadku stwierdzenia zasadności podwyżki przez sąd najemca jest obowiązany wyrównać różnicę za okres od upływu wypowiedzenia do dnia uprawomocnienia się wyroku.

V. Ważne terminy

- **3 lata** - częstotliwość weryfikacji,
- **1 miesiąc** - dostarczenie do MZBM deklaracji wraz z załącznikami,

- **3 miesiące** - termin wypowiedzenia wysokości czynszu.

Termin liczony jest od początku miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło wypowiedzenie i ustalenie wysokości czynszu.

VI. Podstawa prawna

1. art. 21c ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
2. art. 17a ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw,
3. Uchwała nr XLIX/864/2022 Rady Miejskiej W Dąbrowie Górniczej z dnia 23 listopada 2022 r. w sprawie zmiany Uchwały nr XXV/540/2020 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 16 grudnia 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dąbrowa Górnicza,
4. Obwieszczenie Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 25 października 2023 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego Uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dąbrowa Górnicza,
5. Zarządzenie Nr 376.2024 Prezydenta Miasta Dąbrowy Górniczej z dnia 15.10.2024 r. w sprawie ustalenia zasad okresowej weryfikacji dochodów najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dąbrowa Górnicza.