

WERYFIKACJA DOCHODÓW NAJEMCÓW LOKALI KOMUNALNYCH!

Przypominamy, że ustawodawca wprowadził obowiązek okresowej weryfikacji dochodów najemców lokali mieszkalnych wynajmowanych przez gminę. Wymóg ten został nałożony ustawą 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 ustaw.

Art. 21c ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wprowadził przepis, który obliguje gminy, nie częściej niż co 2,5 roku, do weryfikacji spełnienia przez najemców kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lokalu. Zasady weryfikacji dochodów najemców lokali mieszkalnych zostały określone w Zarządzeniu Burmistrza Miasta Pyskowice nr RZ.0050.128.2024 z dnia 25 kwietnia 2024, gdzie pierwsza weryfikacja dochodowa najemcy powinna być przeprowadzona po upływie 2,5 roku, ale nie później niż przed upływem 7 lat od dnia zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

WAŻNE: Obowiązkowa weryfikacja dotyczy wyłącznie umów najmu zawartych na czas nieoznaczony po wejściu w życie ww. przepisu tj. po 21 kwietnia 2019 r.

Weryfikacji nie podlegają najemcy, którzy:

- zawarli umowę najmu przed 21 kwietnia 2019 r.;
- są najemcami na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu;
- uzyskali po 21 kwietnia 2019 r. lokal zamienny (wykwaterowanie), będąc najemcą dotychczasowego lokalu na podstawie umowy najmu zawartej przed 21 kwietnia 2019 r.
- dokonali zamiany lokalu po 21 kwietnia 2019 r. będąc najemcą dotychczasowego lokalu na podstawie umowy najmu zawartej przed 21 kwietnia 2019 r.;
- są najemcami od 21 kwietnia 2019 r. po śmierci poprzedniego najemcy niepodlegającego weryfikacji dochodowej (na podst. art. 691 k.c.)

Weryfikacja krok po kroku:

1. Każdy najemca podlegający weryfikacji otrzyma pisemne wezwanie do złożenia deklaracji wraz z dokumentami o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji (w terminie 30 dni od daty otrzymania wezwania).
2. W przypadku przekroczenia kryteriów, ustala się nową stawkę czynszu zgodnie ze wzorem zawartym w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 725) najemca otrzyma wypowiedzenie dotychczasowej stawki czynszu (termin wypowiedzenia czynszu wynosi 3 miesiące) wraz z jego nową wysokością. Jeśli podwyżka przekroczy 50 % dotychczasowej wysokości czynszu

wówczas przez pierwsze 6 miesięcy obowiązywania podwyżki najemca będzie płacił czynsz w wysokości 150 % dotychczasowej wysokości czynszu, natomiast od 7 miesiąca obowiązuje nowa stawka czynszowa wyliczona zgodnie ze wzorem wynikającym z ustawy. Nie wcześniej niż po upływie 6 miesięcy od dnia ostatniej podwyżki, najemca może wystąpić do właściciela z wnioskiem o ponowne ustalenie wysokości czynszu stosownie do aktualnie osiągniętych dochodów.

Najemcy nie powinni lekceważyć otrzymanego wezwania do weryfikacji !

Jeżeli najemca:

- nie złoży deklaracji wraz z kompletem dokumentów – gmina może podwyższyć czynsz do kwoty 8 % wartości odtworzeniowej w skali roku (zgodnie z Obwieszczeniem Wojewody Śląskiego na drugi i trzeci kwartał 2025 r. jest to stawka 43,23 zł za 1m² powierzchni użytkowej)
- złoży deklarację wraz z kompletem dokumentów po upływie wyznaczonego terminu – wysokość czynszu zostanie ustalona zgodnie ze wzorem wynikającym z ustawy.

$$C = C_k + \left(\frac{D}{n} - L_{dn} \right)$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

C - nowa wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego,

C_k- wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego, jaka obowiązywałaby w przypadku gdyby dla gospodarstwa domowego o danej liczbie członków wysokość dochodu nie przekraczała dochodu określonego na podstawie kryteriów zawartych w uchwale rady gminy,

D – średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego najemcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji,

n – liczba osób w gospodarstwie domowym najemcy, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego jest to wartość 1,2,

L_{dn}- określona na podstawie kryteriów zawartych w uchwale rady gminy wysokość dochodu gospodarstwa domowego o danej liczbie członków, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, uzasadniająca oddanie w najem.

Nadmieniamy również, że pisemna odmowa przyjęcia podwyżki skutkuje rozwiązaniem umowy najmu w terminie 3 miesięcy od końca miesiąca kalendarzowego w którym nastąpiła odmowa.

Przypominamy, że kryteria dochodowe obowiązujące w mieszkaniowym zasobie gminy Pyskowice zostały określone w § 3 ust. 1 Uchwały nr XXXI/315/2021 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pyskowice (Dz. U. Woj. Śl. 2021 poz. 3810), która stanowi, że umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony zawierane są z osobami spełniającymi przesłanki w/w uchwały, gdzie dochód na jednego członka rodziny nie przekracza:

- 1) 70% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w poprzednim roku kalendarzowym - w gospodarstwie jednoosobowym – kwota 5.008,83 zł
- 2) 60% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w poprzednim roku kalendarzowym - w gospodarstwie wieloosobowym – kwota 4.293,28 zł

Za dochód rozumie się dochód w rozumieniu art. 3 pkt. 1 ustawy o świadczeniach rodzinnych z dnia 28 listopada 2003 r. (tj. Dz. U. 2024 poz. 323).