

ROZPOCZYNA SIĘ WERYFIKACJA DOCHODÓW NAJEMCÓW LOKALI KOMUNALNYCH!

Ustawodawca wprowadził **obowiązek okresowej weryfikacji dochodów najemców lokali mieszkalnych wynajmowanych przez gminę**. Wymóg ten został nałożony ustawą z 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.

Art. 21c ustawy z dnia 1 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wprowadził przepis z którego wynika, iż **gmina, nie częściej niż co 2,5 roku, weryfikuje spełnianie przez najemców kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lokalu**.

Podkreślamy, że zgodnie z założeniami ustawy gmina powinna, na zasadach i w przypadkach w niej przewidzianych, zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach.

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

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.;
- wstąpili w stosunek najmu po zmarłym najemcy, który nie podlegałby weryfikacji (dotychczasowy najem został zawarty przed 21 kwietnia 2019 r.).

Weryfikacja krok po kroku:

1. Każdy najemca podlegający weryfikacji (obecnie gmina przystępuje do weryfikacji umów najmu zawartych po 21 kwietnia 2019 r.) otrzyma z Zakładu Gospodarki Komunalnej pisemne wezwanie do złożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji;
2. W wezwaniu wskazany będzie termin miesiąca od dnia otrzymania żądania Zakładu Gospodarki Komunalnej do udzielenia odpowiedzi i złożenia deklaracji, o której mowa w pkt 1;
3. W razie wątpliwości co do wiarygodności informacji i danych zawartych w złożonej deklaracji, Zakład Gospodarki Komunalnej może wezwać najemcę do udostępnienia dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w deklaracji (w terminie do 30 dni od dnia otrzymania wezwania);
4. Następnie Zakład Gospodarki Komunalnej ustali spełnienie lub niespełnienie przez najemcę kryterium dochodu, na podstawie danych zawartych w złożonej deklaracji;

5. W przypadku przekroczenia kryteriów zawartych w uchwale rady gminy, Zakład Gospodarki Komunalnej ustali nową wysokość czynszu zgodnie z wzorem zawartym w ustawie, a najemca otrzyma wypowiedzenie dotychczasowej wysokości czynszu (termin wypowiedzenia wysokości 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.

Najemcy nie powinni lekceważyć otrzymanego wezwania do weryfikacji !

Jeżeli najemca:

- **nie złoży deklaracji lub nie udostępni żądanych dokumentów** - gmina może podwyższyć czynsz do kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku (zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Zachodniopomorskiego jest to stawka 31,37 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu);
- **złoży deklarację lub żądane dokumenty po upływie wyznaczonego terminu** - wysokość czynszu zostanie ustalona zgodnie ze wzorem wynikającym z ustawy.

Nadmieniamy również, że pisemna odmowa przyjęcia podwyżki skutkuje rozwiązaniem umowy najmu, z upływem okresu wypowiedzenia.

Jeżeli w okresie obowiązywania podwyższonego czynszu dochody najemcy ulegną obniżeniu, najemca może, nie wcześniej niż po upływie 6 miesięcy od dnia ostatniej podwyżki, wystąpić z wnioskiem o ponowne ustalenie wysokości czynszu stosownie do aktualnie osiągniętych dochodów.

Przypominamy, że kryteria dochodowe obowiązujące w mieszkaniowym zasobie gminy Karlino zostały określone w uchwale nr XVII/161/19 Rady Miejskiej w Karliniu z dnia 29 listopada 2019r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Karlino (Dz. Urz. Woj. Zach. poz. 165, z późn. zm.), która stanowi, że umowy najmu lokali o czynszu za lokale mieszkalne na czas nieoznaczony i umowy podnajmu lokali zawierane są z osobami spełniającymi przesłanki uchwały i osiągającymi w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia deklaracji oraz oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza:

1. **270%** najniższej emerytury w gospodarstwie **jednoosobowym** - obecnie 4.288,79 zł;
2. **250%** najniższej emerytury w gospodarstwie **2-3 osobowym** - obecnie 3.971,10 zł;
3. **220%** najniższej emerytury w gospodarstwie **4 osobowym i więcej** – obecnie 3.494,57 zł.

Za dochód rozumie się dochód w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy o świadczeniach rodzinnych z dnia 28 listopada 2003 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 390, z późn. zm.).