

Mysłowice, 20 lutego 2024 r.

Weryfikacja dochodowa

Ustawodawca wprowadził obowiązek regularnej weryfikacji dochodów najemców lokali wynajmowanych przez gminę.

Obowiązkowej weryfikacji podlegają:

Najemcy, którzy wynajmują lokal z gminnego zasobu Miasta Mysłowice na podstawie umowy zawartej po 21 kwietnia 2019 r.

Uwaga: weryfikacji nie podlegają najemcy, którzy:

- zawarli umowę do 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.

Procedura krok po kroku:

1. **Każdy najemca** podlegający weryfikacji **otrzyma wezwanie** do dostarczenia deklaracji o wysokości dochodów gospodarstwa domowego.
2. **W deklaracji** należy wykazać **wysokość dochodów** członków gospodarstwa domowego uzyskanych w okresie **3 miesięcy** poprzedzających jej złożenie.
3. W wezwaniu wskazany będzie termin do złożenia deklaracji (miesiąc od daty otrzymania wezwania).
4. Wraz z deklaracją należy złożyć dokumenty poświadczające: dochód podany w deklaracji tj.:
 - zaświadczenia o wysokości dochodów potwierdzone przez pracodawcę lub zaświadczenia właściwego naczelnika urzędu skarbowego,
 - w przypadku osób bezrobotnych – zaświadczenie z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o nieodprowadzaniu składek,
 - dla dochodów z gospodarstwa rolnego – decyzję w sprawie wymiaru podatku rolnego,
 - dla innych źródeł dochodu – oświadczenia o dochodach,
 - w przypadku osób, które utrzymują się z emerytury i renty – decyzję o przyznaniu tych świadczeń lub ostatnią waloryzację,
 - w przypadku osób, które płacą lub otrzymują alimenty – informację o ich wysokości wraz z dokumentami potwierdzającymi.

5. Po dostarczeniu deklaracji Miasto sprawdzi wysokość dochodów wg obowiązujących kryteriów i w przypadku ich przekroczenia obliczy nową wysokość czynszu wg wzoru wynikającego z ustawy.
6. W razie wątpliwości zostanie wysłane wezwanie o dodatkowe wyjaśnienia.
7. Najemca otrzyma wypowiedzenie wysokości czynszu wraz z jego nową wysokością.
Gdy podwyżka przekracza 50% dotychczasowej wysokości czynszu przez pierwsze 6 miesięcy obowiązywania podwyżki najemca płaci czynsz w wysokości 150% dotychczasowej wysokości czynszu.

Jeżeli najemca:

1. **nie złoży deklaracji lub dokumentów** - czynsz zostanie podwyższony do wysokości kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku (obecnie jest to stawka **40,25 zł** za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu);
2. **uzupełni deklarację lub dokumenty po terminie złożenia** - wysokość czynszu zostanie ustalona zgodnie ze wzorem wynikającym z ustawy.

Ustalanie wysokości czynszu:

1. W przypadku przekroczenia wysokości dochodu określonego na podstawie kryteriów zawartych w 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 (Dz.U. z 2022 r. poz.725). Jest on wyższy o kwotę przekroczenia kryterium w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego.

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

We wzorze do obliczenia nowej wysokości czynszu **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 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 lub podnajem lokalu.

3. Dodatkowo, nowy czynsz nie może:

- być niższy niż czynsz przed weryfikacją dochodową,
 - przekroczyć w skali roku 8% wartości odtworzeniowej lokalu (tj. stawki 40,25 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu).
4. Wypowiedzenie dokonywane jest na koniec miesiąca kalendarzowego. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi **3 miesiące**

Prawa najemcy

Po wypowiedzeniu czynszu najemca może:

- **Uznać podwyżkę i płacić** 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.** Skutkiem odmowy jest rozwiązanie umowy najmu 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 o 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.

Terminy

- **Nie częściej niż co 2,5 roku** - częstotliwość weryfikacji,
- **1 miesiąc** - dostarczenie deklaracji przez najemcę w odpowiedzi na wezwanie,
- **30 dni** - dostarczenie dodatkowych dokumentów w odpowiedzi na wezwanie,
- **3 miesiące** - termin wypowiedzenia wysokości czynszu. Termin liczony jest od początku miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło wypowiedzenie i ustalenie wysokości czynszu.

Podstawy prawne

1. art. 21c ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 725).