

ROZPOCZYNA SIĘ WERYFIKACJA DOCHODÓW NAJEMCÓW LOKALI KOMUNALNYCH

Przypominamy, że ustawodawca wprowadził **obowiązek okresowej weryfikacji dochodów 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 innych ustaw (Dz.U. z 2018r. Poz. 756).

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 ustawy tj. 21.04.2019r.

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 w 2019 r. i 2020 r.) otrzyma z ZBGKiM pisemne wezwanie do złożenia deklaracji o wysokość dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji w terminie 1 miesiąca od dnia otrzymania wezwania;
2. W razie wątpliwości co do wiarygodności informacji i danych zawartych w złożonej deklaracji, ZBGKiM może wezwać najemcę do udostępnienia dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w deklaracji (w terminie do 30 dni od dnia otrzymania wezwania);

3. Następnie ZBGKiM ustali spełnianie lub niespełnianie przez najemcę kryterium dochodu, na podstawie danych zawartych w złożonej deklaracji;
4. W przypadku przekroczenia kryteriów zawartych w uchwale rady Gminy, ZBGKiM ustali nową wysokość czynszu zgodnie ze 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.

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 Śląskiego na drugi i trzeci kwartał 2023 r. jest to stawka 37,91 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.

Uspokajamy jednak, że 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 Rudziniec zostały określone w § 4 ust. 1 i 2 uchwały nr LII/325/2021 Rady Gminy Rudziniec z dnia 29 lipca 2021 r. zmienionej uchwałą Rady Gminy Rudziniec z dnia 7 marca 2023 r. nr LXXXIV/481/2023 w sprawie zmiany zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rudziniec (Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 09 marca 2023r.), która stanowi, że wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu nie przekracza w przypadku:

- umowy uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony – wysokość nieprzekraczająca 40% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie jednoosobowym tj. kwotę 2 538,46 zł lub 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie wieloosobowym tj. kwotę 1 903,85 zł;
- umowy na oddanie w najem socjalny lokalu na czas oznaczony - wysokość nieprzekraczająca 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie jednoosobowym tj. kwotę 1 903,85 zł lub 20% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w gospodarstwie wieloosobowym tj. kwotę 1 269,23 zł