

ZARZĄDZENIE NR OR.0050.1.21.2023
BURMISTRZA SĘPÓLNA KRAJEŃSKIEGO

z dnia 8 marca 2023r.

**w sprawie określenia trybu przeprowadzenia weryfikacji dochodów najemców lokali
mieszkalnych**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40), art. 21c ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 172 ze zm.) zwanej dalej ustawą, w związku z uchwałą Nr XLVIII/384/2018 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 29 sierpnia 2018r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sępólno Krajeńskie na lata 2018-2023 oraz w związku z uchwałą Nr XLVIII/383/2018 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 29 sierpnia 2018r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sępólno Krajeńskie, zarządza się co następuje:

§1. Przyjmuje się zasady okresowej weryfikacji spełniania przez najemcę kryterium wartości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Sępólno Krajeńskie stanowiące załącznik do niniejszego zarządzenia.

§2. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Gospodarki Komunalnej i Rolnictwa Urzędu Miejskiego w Sępólnie Krajeńskim.

§3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

BURMISTRZ


WALDEMAR STUPAŁKOWSKI

**Zasady okresowej weryfikacji spełnienia przez najemcę kryterium wartości dochodu
uzasadniającej oddanie w najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Sępólno Krajeńskie**

§1. 1. Osoby, które wynajmują lokal mieszkalny od Gminy Sępólno Krajeńskie, podlegają obowiązkowej weryfikacji dochodowej rozumianej, jako sprawdzenie dochodu gospodarstwa domowego najemcy na dzień złożenia deklaracji pod względem spełnienia aktualnego kryterium określającego wysokość dochodu uzasadniającego zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony, zawartego w uchwale Nr XLVIII/383/2018 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim to jest za „niski dochód” uzasadniający oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony uważa się średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, który wynosi:

- 1) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym wieloosobowym;
- 2) 130% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym.

2. Weryfikacji, o której mowa w ust. 1, nie podlegają osoby, które spełniają jeden z warunków:

- 1) nieprzerwanie są najemcami obecnie zajmowanego lokalu, a najem został nawiązany przed dniem 21 kwietnia 2019r.;
- 2) nieprzerwanie są najemcami lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Sępólno Krajeńskie na podstawie umowy zawartej na czas nieoznaczony pod dniem 21 kwietnia 2019r., jeżeli:
 - a) tytułu do tego lokalu uzyskały na podstawie art. 11 ust.9 lub art. 32 ustawy w związku z umową zawartą przed tą datą, lub
 - b) do tej daty były najemcami innego lokalu na czas nieoznaczony z publicznego zasobu mieszkaniowego i dokonały zamiany tego lokalu,
 - c) są stroną umowy najmu socjalnego lokalu.

3. Pierwsza weryfikacja dochodowa najemcy powinna być przeprowadzona po upływie 3 lat, od dnia zawarcia umowy najmu lokalu. Kolejne weryfikacje dochodowe najemcy, powinny być przeprowadzone w odstępach nie częściej, niż co 3 lata od ostatniej weryfikacji.

4. Weryfikacji, o której mowa w ust. 1, dokonuje się z uwzględnieniem aktualnej na dzień składania deklaracji struktury gospodarstwa domowego zamieszkującego w lokalu, sytuacji zdrowotnej, rodzinnej, społecznej.

5. Przepisy ust. 2 stosuje się odpowiednio do osób, które wstąpiły w stosunek najmu po zmarłym najemcy z mocy prawa.

§2.1. Wezwanie z żądaniem dostarczenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego powinno zawierać w szczególności informacje o:

- 1) wymaganym terminie złożenia deklaracji;
- 2) okresie, za jaki należy wykazać dochody w deklaracji;
- 3) obowiązku udostępnienia dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w tej deklaracji, w tym zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego, na wezwanie wynajmującego;
- 4) możliwości podwyższenia czynszu i ustalenia go w kwocie 4% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku w przypadku niezłożenia deklaracji lub innych dokumentów;
- 5) przesłankach, jakie mają wpływ na spełnienie kryterium, o którym mowa w §2 ust. 1 zarządzenia.

2. Gmina Sępólno Krajeńskie dokonuje weryfikacji dochodowej w terminie nie dłuższym niż 1 miesiąc od otrzymania kompletu dokumentów wymaganych do przeprowadzenia tej weryfikacji.

3. W przypadku, o którym mowa ust. 1 pkt 4, Gmina Sępólno Krajeńskie ustala wysokość czynszu wypowiadając jego dotychczasową wysokość w terminie 1 miesiąca od dnia upływu terminu na dostarczenie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa według zasad wynikających z art. 21c ust. 4 ustawy.

4. W przypadku, gdy w wyniku weryfikacji dochodowej średni miesięczny dochód gospodarstwa będzie wyższy niż kryterium, o którym mowa w §1 ust. 1, Gmina Sępólno Krajeńskie wypowiada oraz ustala wysokość czynszu według zasad wynikających z art. 21c ust. 5-8 ustawy w terminie nie dłuższym niż 1 miesiąc od zakończenia weryfikacji dochodowej.

5. Wypowiedzenie, o którym mowa w ust. 4, powinno dodatkowo zawierać informacje o możliwości:

- 1) złożenia wniosku o ponowne ustalenie wysokości czynszu stosownie do aktualnie osiągniętych dochodów określonych na podstawie aktualnej na dzień składania wniosku deklaracji, wraz z pouczeniem o formie i terminach dokonania czynności;
- 2) odmowy na piśmie przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania umowy najmu wraz z pouczeniem o konsekwencjach wynikających z dokonania tej czynności;
- 3) zakwestionowania podwyżki wysokości czynszu oraz o sposobie i formie dokonania tych czynności.

UZASADNIENIE

Niniejsze zarządzenie podejmuje się w związku z obowiązkiem przeprowadzania weryfikacji dochodów najemców lokali mieszkalnych, wynikającym z przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 172 ze zm.).

BURMISTRZ


WALDEMAR STUPAŁKOWSKI