

ZARZĄDZENIE NR 55/2023
BURMISTRZA MIASTA PUCK

z dnia 27 kwietnia 2023 r.

w sprawie weryfikacji dochodów najemców lokali mieszkalnych

Na podstawie art. 30 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r.poz. 40) zarządza się, co następuje:

§ 1. Zarządzenie określa tryb przeprowadzania weryfikacji dochodowej według zasad wynikających z art. 21c 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. 172, 975, 1561, 2456), zwanej dalej „ustawą”, oraz z art. 17a ustawy 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 innych ustaw (Dz. U. z 2018 r. poz. 756, z 2019 r. poz. 1309, z 2021 r. poz. 11, z 2022 r. poz. 1561).

§ 2. 1. Osoby, które wynajmują lokal od miasta Puck, podlegają obowiązkowej weryfikacji dochodowej rozumianej jako sprawdzanie 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 rady miasta, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy.

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

- a) nieprzerwanie są najemcami obecnie zajmowanego lokalu, a najem został nawiązany przed dniem 21 kwietnia 2019 r.;
- b) nieprzerwanie są najemcami lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta Puck na podstawie umowy zawartej na czas nieoznaczony po dniu 21 kwietnia 2019 r. jeżeli:
 - tytuł do tego lokalu uzyskały na podstawie art. 11 ust. 9 lub art. 32 ustawy w związku z umową najmu zawartą przed tą datą, lub
 - do tej daty były najemcami innego lokalu na czas nieoznaczony z zasobu mieszkaniowego miasta i dokonały zamiany tego lokalu;
- c) wstąpili w najem lokalu z mocy prawa po śmierci poprzedniego najemcy, który nie podlegał weryfikacji;
- d) są stroną umowy najmu socjalnego lokalu.

3. Pierwsza weryfikacja dochodowa najemcy powinna być przeprowadzona po upływie 4 lat, ale nie później niż przed upływem 6 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, ale nie rzadziej niż co 5 lat.

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 i społecznej.

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

- a) wymaganym terminie złożenia deklaracji;
- b) okresie za jaki należy wykazać dochody w deklaracji;
- c) obowiązku udostępnienia dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w tej deklaracji, w tym zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego, na wezwanie wynajmującego;
- d) możliwości podwyższenia czynszu i ustaleniu go w kwocie 8 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku w przypadku niezłożenia deklaracji lub innych dokumentów;
- e) przesłankach jakie mają wpływ na spełnienie kryterium, o którym mowa w § 2 ust. 1 zarządzenia.

2. Weryfikacji dochodowej dokonuje Referat Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Urzędzie Miasta Puck w terminie nie dłuższym niż 1 miesiąc od dnia otrzymania kompletu dokumentów wymaganych do przeprowadzenia tej weryfikacji.

3. W przypadku jeżeli najemca:

- a) nie złoży deklaracji lub dokumentów - czynsz zostanie podwyższony do wysokości kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku;
- b) uzupełni deklarację lub dokumenty po terminie złożenia - wysokość czynszu zostanie ustalona zgodnie ze wzorem wynikającym z ustawy.

4. W przypadku przekroczenia wysokości dochodu określonego na podstawie kryteriów zawartych w uchwale rady gminy ustalana jest nowa wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego.

5. Nowy czynsz ustalany jest według wzoru, który wynika z (Dz.U. z 2022 r. poz. 172 i 975). Jest on wyższy o kwotę przekroczenia kryterium w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego.

$$C = C_k + (D/n - L_{dn})$$

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,

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

6. Informacja o przekroczeniu kryterium, o którym mowa w § 3 ust. 4, Referat Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Urzędzie Miasta Puck przekazuje zarządcy zasobem mieszkaniowym w celu wypowiedzenia stawki czynszu według zasad wynikających z art. 21c ust. 5–8 ustawy w terminie nie dłuższym niż 1 miesiąc od zakończenia weryfikacji dochodowej.

7. Wypowiedzenie, o którym mowa w ust. 6, powinno dodatkowo zawierać informacje o możliwości:

- a) 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;
- b) odmowy na piśmie przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania umowy najmu wraz z pouczeniem o konsekwencjach wynikających z dokonania tej czynności;
- c) zakwestionowania podwyżki wysokości czynszu oraz o sposobie i formie dokonania tych czynności.

§ 4. Wykonanie zarządzenia powierza się Burmistrzowi Miasta Puck.

§ 5. 1. Zarządzenie podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Puck.

2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**Burmistrz Miasta
Puck Hanna Pruchniewska**