

ZARZĄDZENIE NR 0050.125.2023
Burmistrza Miasta Kościerzyna
z dnia 3 sierpnia 2023 r.

w sprawie określenia trybu przeprowadzania weryfikacji dochodów najemców lokali mieszkalnych

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami), art. 21c ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. 2023 poz. 725) zwanej dalej ustawą oraz w związku z § 40 ust. 4-8 załącznika nr 1 do Uchwały nr LXII/533/22 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie przyjęcia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kościerzyna (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z dnia 15 grudnia 2022 r. poz. 5166)

zarządzam, co następuje:

§ 1. Osoby, które wynajmują lokal od Gminy Miejskiej Kościerzyna 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 LXII/533/22 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie przyjęcia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kościerzyna.

§ 2. 1. Obowiązkową weryfikacją objęci są najemcy lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony, którzy umowę najmu zawarli po 21 kwietnia 2019 r.

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

- 1) nieprzerwanie są najemcami obecnie zajmowanego lokalu, a najem został nawiązany przed dniem 21 kwietnia 2019 r.,
- 2) nieprzerwanie są najemcami lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kościerzyna na podstawie umowy zawartej na czas nieoznaczony po dniu 21 kwietnia 2019 r., jeżeli:
 - a) tytuł do tego lokalu uzyskały na podstawie art. 11 ust. 9 lub art. 32 ustawy w związku z umową najmu zawartą przed tą datą,
 - b) do tej pory były najemcami na czas nieoznaczony innego lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kościerzyna i dokonały zamiany tego lokalu,
 - c) wstąpiły w najem na podstawie art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny,
 - d) są stroną umowy najmu socjalnego.

§ 3. Pierwsza weryfikacja dochodowa powinna być przeprowadzona po upływie 4 lat od dnia zawarcia umowy najmu lokalu. Kolejne weryfikacje dochodowe powinny być przeprowadzane w odstępie 4 lat od ostatniej weryfikacji.

§ 4. Weryfikacji dokonuje się z uwzględnieniem aktualnej na dzień składania deklaracji liczby członków gospodarstwa domowego najemcy zamieszkującego w lokalu.

§ 5. 1. Pisemne wezwanie Gminy z żądaniem dostarczenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego powinno zawierać w szczególności informacje o:

- 1) wymaganym terminie do 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 o zgodności dochodów wydanego przez naczelnika właściwego miejscowo dla najemcy urzędu skarbowego,
- 4) możliwości podwyższenia czynszu do wysokości 8% 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 § 1 zarządzenia.

2. Deklaracje o wysokości dochodów winne być składane w siedzibie Gminy Miejskiej Kościerzyna w terminie 1 miesiąca licząc od daty otrzymania wezwania.
3. Gmina dokonuje weryfikacji złożonej deklaracji w terminie nie dłuższym niż 1 miesiąc od dnia otrzymania kompletu wymaganych dokumentów.
5. Po ustaleniu wysokości dochodu gospodarstwa domowego Gmina przekazuje zarządcy powyższą informację w celu ustalenia wysokości czynszu za zajmowany lokal.
4. W przypadku niezłożenia deklaracji lub jej nieuzupełnienia w wymaganym terminie Gmina przekazuje stosowną informację Zarządcy, który podwyższa czynsz i ustala go w kwocie 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

§ 6. W przypadku gdy w wyniku weryfikacji dochodowej średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego będzie wyższy niż kryterium, o którym mowa w § 1, Kościerskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., odpowiedzialne za zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kościerzyna, wypowiada dotychczasową stawkę czynszu oraz ustala wysokość czynszu według zasad wynikających z dyspozycji art. 21c ust. 5-8 ustawy, w terminie nie dłuższym niż miesiąc od zakończenia weryfikacji dochodowej.

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

- 1) złożenia wniosku o ponowne ustalenie wysokości czynszu stosownie do aktualnie osiągniętych dochodów 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 lokalu wraz z pouczeniem o konsekwencjach wynikających z dokonania tej czynności,
- 3) zakwestionowania podwyżki wysokości czynszu oraz o sposobie i formie dokonania tej czynności.

§ 8. Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Spraw Obywatelskich i Społecznych oraz Dyrektorowi Kościerskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kościerzynie.

§ 9. Zarządzenie podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Miejskiej Kościerzyna.

§ 10. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Michał Majewski

Burmistrz Miasta Kościerzyna