

ZARZĄDZENIE NR 94/2024
PREZYDENTA MIASTA OSTROŁĘKI
z dnia 7 marca 2024 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 (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) 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 (t. j. Dz.U. z 2023 r. poz. 725), 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 ze zm.)

§ 2. 1. Osoby, które wynajmują lokal od Miasta Ostrołęka, 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:

- 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 Miasta 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, lub
 - b) do tej daty były najemcami innego lokalu na czas nieoznaczony z publicznego zasobu mieszkaniowego i dokonały zamiany tego lokalu;
- 3) są stroną umowy najmu socjalnego lokalu.

3. Pierwsza weryfikacja dochodowa najemcy powinna być przeprowadzona po upływie 4 lat, ale nie później niż przed upływem 5 lat, od dnia zawarcia umowy najmu lokalu. Kolejne weryfikacje dochodowe najemcy, powinny być przeprowadzone w odstępach nie częściej niż co 4 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.

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

§ 3. 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 ustaleniu go w kwocie 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 § 2 ust. 1 zarządzenia.

2. Wydział Zdrowia i Spraw Społecznych dokonuje weryfikacji dochodowej w terminie nie dłuższym niż 1 miesiąc od dnia otrzymania kompletu dokumentów wymaganych do przeprowadzenia tej weryfikacji.

3. W przypadku, o którym mowa ust. 1 pkt 4, jednostka odpowiedzialna za zarządzanie zasobem mieszkaniowym (Ostrołęckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.) 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 domowego będzie wyższy niż kryterium, o którym mowa w § 2 ust. 1, Wydział Zdrowia i Spraw Społecznych przekazuje informację do jednostki odpowiedzialnej za zarządzanie zasobem mieszkaniowym (OTBS Sp. z o. o), która następnie wypowiada umowę najmu lokalu mieszkalnego 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.

§ 4. Wykonanie zarządzenia powierza się dyrektorowi Wydziału Zdrowia i Spraw Społecznych i prezesowi Ostrołęckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Ostrołęce.

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

2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA

Łukasz Kulik