

## ZARZĄDZENIE NR 119/2023

Burmistrza Karlina

z dnia 16 listopada 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, 572, 1463 i 1688) oraz art. 21c ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) zarządza się, co następuje:

**§ 1.** Określam tryb przeprowadzania weryfikacji dochodów najemców 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 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, z 2019 r. poz. 1309, z 2021 r. poz. 11, z 2022 r. poz. 1561 oraz z 2023 r. poz. 1114).

**§ 2. 1.** Osoby, które wynajmują lokal od Gminy Karlino, podlegają obowiązkowej weryfikacji dochodów rozumianej jako sprawdzanie dochodu gospodarstwa domowego najemcy pod względem spełnienia aktualnego kryterium określającego wysokość dochodu uzasadniającego zawarcie umowy najmu lokalu, zawartego w uchwale rady gminy, 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 poniższych warunków:

- 1) są nieprzerwanie najemcami obecnie zajmowanego lokalu, a najem został nawiązany przed dniem 21 kwietnia 2019 r.;
- 2) są nieprzerwanie najemcami lokalu 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. Okresową weryfikację dochodów przeprowadza jednostka budżetowa Gminy Karlino utworzona w celu zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz lokalami wynajmowanymi przez gminę od innych właścicieli – Zakład Gospodarki Komunalnej w Karlinie, zwany dalej „Zakładem”.

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

5. Weryfikacji, o której mowa w ust. 1, dokonuje się z uwzględnieniem aktualnej na dzień składania deklaracji struktury gospodarstwa domowego najemcy.

6. Przepisy ust. 2 pkt. 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, w razie wątpliwości co do wiarygodności informacji i danych zawartych w deklaracji;
- 4) możliwości podwyższenia czynszu do kwoty 8 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku w przypadku niezłożenia deklaracji lub żądanych dokumentów potwierdzających wysokość dochodów;
- 5) przesłankach, jakie mają wpływ na spełnienie kryterium, o którym mowa w § 2 ust. 1 zarządzenia.

2. Zakład dokonuje weryfikacji dochodów 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, Zakład 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, Zakład

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 terminie dokonania tej 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.** Przepisy niniejszego zarządzenia stosuje się odpowiednio do podnajemców lokali wynajmowanych przez Gminę Karlino od innych właścicieli.

**§ 5.** Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Zakładu.

**§ 6.** Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

Burmistrz Karlina  
Waldemar Miśko