

Ustawodawca wprowadził obowiązek regularnej weryfikacji dochodów najemców lokali mieszkalnych wynajmowanych przez gminę.

I. Obowiązkowej weryfikacji podlegają:

Najemcy, którzy wynajmują lokal od Gminy Miasto Kutno na podstawie umowy zawartej po 21 kwietnia 2019 r na czas nieoznaczony.

Uwaga: weryfikacji nie podlegają najemcy, którzy:

- 1) zawarli umowę najmu przed 21 kwietnia 2019 r.,
- 2) byli najemcami lokali na podstawie umowy zawartej przed 21 kwietnia 2019 r., dokonali zamiany lokalu i obecnie zajmują lokal na podstawie umowy najmu zawartej przed 21 kwietnia 2019 r., a także na podstawie umowy zawartej po tej dacie w wyniku zamiany lokali zajmowanych w ramach najmu nawiązanego przed 21 kwietnia 2019 r.
- 3) są najemcami lokali zamiennych na podstawie umów najmu zawartych przed 21 kwietnia 2019 r., a także na podstawie umowy najmu lokalu zamiennego zawartej po tej dacie z osobą, która była najemcą lokalu w ramach najmu nawiązanego przed 21 kwietnia 2019 r.
- 4) są najemcami lokalu na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu,
- 5) wstąpili w najem lokalu po śmierci poprzedniego najemcy na podstawie przepisów prawnych Kodeksu Cywilnego, który nie podlegał weryfikacji na podstawie umowy zawartej przed 21 kwietnia 2019 r.

II. Każdy najemca podlegający okresowej weryfikacji otrzyma wezwanie do dostarczenia deklaracji o wysokości dochodów gospodarstwa domowego.

- 1) W deklaracji należy wykazać wysokość dochodów członków gospodarstwa domowego uzyskanych w okresie 3 miesięcy poprzedzających jej złożenie.
- 2) W wezwaniu wskazany będzie termin do złożenia deklaracji (miesiąc od daty otrzymania wezwania).
- 3) Wraz z deklaracją można złożyć dokumenty poświadczające: dochód podany w deklaracji tj.:
 - zaświadczenia właściwego naczelnika urzędu skarbowego, zaświadczenia o wysokości dochodów potwierdzone przez pracodawcę,
 - w przypadku osób bezrobotnych – zaświadczenie z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o nieodprowadzaniu składek,
 - dla dochodów z gospodarstwa rolnego – decyzję w sprawie wymiaru podatku rolnego, - dla innych źródeł dochodu
 - oświadczenia o dochodach, - w przypadku osób, które utrzymują się z emerytury i renty – decyzję o przyznaniu tych świadczeń,
 - w przypadku osób, które płacą lub otrzymują alimenty informację o ich wysokości wraz z dokumentami potwierdzającymi.

W razie nie złożenia dokumentów z pkt. 3 najemca może zostać wezwany do uzupełnienia dokumentów w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania.

III. Po dostarczeniu deklaracji w wyznaczonym niżej terminie ZNM sprawdzi wysokość dochodów wg obowiązujących kryteriów dochodowych a w przypadku ich przekroczenia obliczy nową wysokość czynszu wg wzoru wynikającego z ustawy.

Kryteria dochodowe obowiązujące w mieszkaniowym zasobie Miasta Kutno zostały określone w § 3 ust. 3 Uchwały Nr XXXIV/332/21 Rady Miasta Kutno z dnia 23 lutego 2021 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kutno wraz ze zmianami w prowadzonych Uchwałą Nr XIV/89/24 z dnia 17 grudnia 2024 roku, która stanowi, że umowy najmu lokali o czynszu za lokale mieszkalne na czas nieoznaczony i umowy podnajmu lokali zawierane są z osobami spełniającymi przesłanki uchwały i osiągającymi w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia deklaracji oraz oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza:

1. **220%** najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym (obecnie **4133,60 zł**),
2. równy lub wyższy od (70%) w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego i nie wyższy niż:
 - a) **200%** najniższej emerytury w dwuosobowym gospodarstwie domowym (obecnie **3757,82 zł**),
 - b) **150%** najniższej emerytury w trzyosobowym gospodarstwie domowym (obecnie **2818,37 zł**),
 - c) **130%** najniższej emerytury w gospodarstwie liczącym cztery lub więcej osób (obecnie **2442,58 zł**).

Definicja dochodu zawarta jest w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 323).

W przypadku prowadzenia działalności gospodarczej: na tzw. zasadach ogólnych (ustawa z dnia 26 lipca 1991 t. o podatku dochodowym od osób fizycznych – Dz. U. z 2024 r. poz. 226 z późn. zm.) - dochód jest ustalany na podstawie możliwego zweryfikowania na podstawie art.7 ust 13 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych oświadczenia wnioskodawcy lub zaświadczenia wydanego przez naczelnika właściwego urzędu skarbowego; opodatkowanej na podstawie ustawy z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U z 2024r. poz.776 z późn. zm.) – dochód miesięczny = 1/12 dochodu ogłaszanego corocznie do dnia 1-go sierpnia każdego roku w drodze obwieszczenia ministra właściwego do spraw rodziny [podatek lub karta podatkowa].

- 3) W razie wątpliwości zostanie wysłane wezwanie o dodatkowe wyjaśnienia.
- 4) **W przypadku przekroczenia wysokości dochodu** określonego na podstawie kryteriów zawartych w uchwale Rady Miasta Kutno ustalana jest nowa wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego. **Gdy podwyżka przekracza 50% dotychczasowej wysokości czynszu** przez pierwsze 6 miesięcy obowiązywania podwyżki najemca płaci czynsz w wysokości 150% dotychczasowej wysokości czynszu.

Jeżeli najemca:

5. **nie złoży deklaracji lub dokumentów** - czynsz zostanie podwyższony do wysokości kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku (obecnie jest to stawka **38,65 zł** za 1m² powierzchni użytkowej lokalu);
6. **uzupełni deklarację lub dokumenty po terminie złożenia** - wysokość czynszu zostanie ustalona zgodnie ze wzorem wynikającym z ustawy, który jest określony w pkt. IV informacji.
7. **złoży deklarację** lub żądane dokumenty po upływie wyznaczonego terminu to wysokość czynszu zostanie ustalona zgodnie ze wzorem zawartym w pkt. IV informacji.

IV. Nowy czynsz ustalany jest według wzoru, który wynika z art. 21c ust. 5 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). Jest on wyższy o kwotę przekroczenia kryterium dochodowego w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego.

$$C = C_k + \left(\frac{D}{n} - L_{dn} \right)$$

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, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego wartość 1,2,

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

Dodatkowo, nowy czynsz nie może:

- być niższy niż czynsz przed weryfikacją dochodową,
- przekroczyć w skali roku **8%** wartości odtworzeniowej lokalu, t.j. wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa łódzkiego (obecnie w wysokości **5798 zł/m²** t.j. stawka 38,65 zł za 1m²).
- wypowiedzenie dokonywane jest na koniec miesiąca kalendarzowego.
- termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi **3 miesiące**.

V. Po wypowiedzeniu czynszu najemca może:

- 1) Uznać podwyżkę i płacić podwyższoną stawkę czynszu.
- 2) Po upływie **6 miesięcy** po podwyżce wystąpić do zarządcy lokalu z wnioskiem o ponowne ustalenie wysokości czynszu stosownie do aktualnie osiągniętych dochodów. Wystąpienie jest możliwe gdy w czasie obowiązywania nowego czynszu dochody najemcy ulegną obniżeniu.
- 3) Odmówić w ciągu 2 miesięcy przyjęcia podwyżki. Skutkiem odmowy jest rozwiązanie umowy najmu w terminie **3 miesięcy** od końca miesiąca kalendarzowego w którym nastąpiła odmowa.
- 4) Zakwestionować w ciągu 2 miesięcy podwyżkę na drodze postępowania sądowego (zarówno zasadność naliczenia lub jej wysokość).
- 5) Do czasu rozwiązania umowy lub prawomocnego orzeczenia sądu o wysokość czynszu nie ulega zmianie. W przypadku stwierdzenia zasadności podwyżki przez sąd najemca jest obowiązany wyrównać różnicę za okres od upływu wypowiedzenia do dnia uprawomocnienia się wyroku.
 - częstotliwość weryfikacji nie częściej niż raz na **3 lata**,
 - **1 miesiąc** - dostarczenie deklaracji o dochodach przez najemcę w odpowiedzi na wezwanie,
 - **30 dni** - dostarczenie dodatkowych dokumentów w odpowiedzi na wezwanie,

- **3 miesiące** - termin wypowiedzenia wysokości czynszu. Termin liczony jest od początku miesiąca następującego po miesiącu w którym nastąpiło wypowiedzenie i ustalenie wysokości czynszu.

Uwaga:

Zgodnie z art.233§1 i § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997r. – Kodeks Karny (Dz. U.z 2024r. poz. 17 z późn. zm.) za składanie fałszywych oświadczeń zawierających nieprawdę lub zatajających prawdę, mających służyć za dowód w postępowaniu sądowym lub w innym postępowaniu prowadzonym na podstawie ustawy, grozi odpowiedzialność karna wymiarze od 6 miesięcy do 8 lat pozbawienia wolności.

Podstawa prawna:

1. 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),
2. 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),
3. Uchwała Nr XIV/90/24 Rady Miasta Kutno z dnia 17 grudnia 2024 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kutno na lata 2025 – 2029 wraz z prowadzonymi zmianami Uchwałą Rady Miasta Kutno Nr XXIV/154/25 z dnia 24 czerwca 2025 roku.
4. Uchwała Nr XXXIV/322/21 Rady Miasta Kutno z dnia 23 lutego 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Kutno wraz z prowadzonymi zmianami uchwałą Rady Miasta Kutno Nr XIV/89/24 z dnia 17 grudnia 2024 roku.
5. Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego,
6. Ustawa z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych.

Gdzie należy złożyć deklarację o dochodach wraz z dodatkowymi dokumentami?

- ✓ Deklaracja o wysokości dochodów wraz z dodatkowymi dokumentami składana jest w siedzibie Zarządu Nieruchomości Miejskich w Kutnie zlokalizowanym przy ul. Oporowska 5 (Sekretariat II piętro), lub za pośrednictwem Poczty Polskiej SA oraz innego operatora pocztowego na adres:

Zarząd Nieruchomości Miejskich w Kutnie
ul. Oporowska 5
99-300 Kutno

Szczegółowych informacji o przeprowadzeniu weryfikacji dochodów najemców lokali mieszkalnych przez ZNM można uzyskać dzwoniąc pod nr tel. 24 252 81 07.