

Zarządzenie Nr 99/2024
Burmistrza Miasta Mikołajki
z dnia 25 lipca 2024 r.

**w sprawie okresowej weryfikacji dochodów najemców lokali mieszkalnych
wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mikołajki.**

Na podstawie art. 30 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 609 ze zm.) oraz 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) zarządzam co następuje:

§ 1. Zarządzenie określa tryb przeprowadzania przez Zakład Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Mikołajkach, na podstawie zawartej z Gminą Mikołajki umowy powierzenia, okresowej weryfikacji dochodów gospodarstw domowych Najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mikołajki.

§ 2.1. Najemcy lokali mieszkalnych podlegają obowiązkowej weryfikacji dochodowej, o której mowa w art. 21c ustawy, rozumianej jako sprawdzanie dochodu gospodarstwa domowego najemcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji, pod względem spełnienia aktualnego kryterium określającego wysokość dochodu uzasadniającego zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt. c i d uchwały Nr XIXVII/103/20217 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 18 lipca 2017 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mikołajki.

2. Pierwsza weryfikacja dochodowa najemcy, powinna być przeprowadzona po upływie 3 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 3 lata od ostatniej weryfikacji, ale nie rzadziej niż co 5 lat.

3. Weryfikacja, o której mowa w ust. 1, nie dotyczy najemców, którzy:

- 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 Mikołajki na podstawie umowy zawartej na czas nieoznaczony po dniu 21 kwietnia 2019 r. jeżeli:
 - a) tytuł do tego lokalu uzyskali na podstawie art. 11 ust. 9 lub art. 32 ustawy w związku z umową najmu zawartą przed tą datą, lub
 - b) do tej daty byli najemcami innego lokalu mieszkalnego, posiadali umowę najmu zawartą na czas nieoznaczony i dokonali zamiany lokali z publicznego zasobu mieszkaniowego;

- 3) są stroną umowy najmu socjalnego lokalu,
- 4) dokonali zamiany lokalu, będąc najemcą dotychczasowego lokalu na podstawie umowy najmu zawartej przed dniem 21 kwietnia 2019r.,
- 5) wstąpili w stosunek najmu po zmarłym najemcy na podstawie przepisów prawnych art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny, a zmarły był najemcą lokalu mieszkalnego na podstawie zawartej umowy na czas nieoznaczony przed dniem 21 kwietnia 2019r

§ 3.1. Wynajmujący weryfikuje dochody gospodarstw domowych Najemców w oparciu o deklarację o dochodach członków gospodarstwa domowego, o której mowa w art. 21c ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zwanej w dalszej części ustawą.

2. Deklarację, o której mowa w ust. 1, Najemca składa na wezwanie Wynajmującego, w terminie do 30 dni od dnia otrzymania wezwania.

§ 4. W przypadku niezłożenia lub nieudostępnienia przez Najemcę żądanych dokumentów wskazanych w § 3 ust. 1 oraz w terminie określonym w § 3 ust. 2, Wynajmujący wypowiada Najemcy dotychczasową wysokość czynszu oraz ustala jego wymiar na 8% aktualnej wartości odtworzeniowej wynajmowanego lokalu w skali roku na koniec miesiąca z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia.

§ 5.1. W przypadku, gdy w wyniku weryfikacji dochodowej średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego będzie wyższy niż kryterium, o którym mowa w § 2 ust. 1 zarządzenia, Zakład Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Mikołajkach odpowiedzialny za zarządzanie zasobem mieszkaniowym 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.

2. Jeśli podwyżka przekroczy 50% dotychczasowej wysokości czynszu wówczas przez pierwsze 6 miesięcy obowiązywania podwyżki najemca będzie płacił czynsz w wysokości 150% dotychczasowej wysokości czynszu, następnie w pełnej wysokości obliczonego nowego czynszu.

§ 6. Wykonanie zarządzenie powierza się Inspektorowi ds. Gospodarki Mieszkaniowej i nadzoru nad spółkami.

§ 7. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uwag formalno-prawnych
nie wnoszę
radca prawny
Justyna Lewicka-Juręcka

Burmistrz Miasta Mikołajki
Piotr Jakubowski