

WERYFIKACJA DOCHODOWA

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

Obowiązkowej weryfikacji podlegają:

Najemcy, którzy wynajmują lokal od miasta Lublin na podstawie umowy zawartej po 21 kwietnia 2019 r.

Uwaga: weryfikacji nie podlegają najemcy, którzy:

- a. nieprzerwanie są najemcami obecnie zajmowanego lokalu, a najem został nawiązany przed dniem 21 kwietnia 2019 r.;
- b. posiadają umowę najmu lokalu zamiennego w sytuacji kiedy dotychczasowego lokalu używali na podstawie umowy zawartej przed 21 kwietnia 2019 r.;
- c. posiadają umowę najmu w wyniku wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art.691 Kodeksu cywilnego w sytuacji, kiedy umowa pierwotna została zawarta przed 21 kwietnia 2019 r.;
- d. posiadają umowę najmu w drodze zamiany lokali w sytuacji kiedy umowa najmu lokalu zajmowanego dotychczas została zawarta przed 21 kwietnia 2019 r.;
- e. posiadają umowę najmu socjalnego lokalu;
- f. posiadają umowę najmu tymczasowego pomieszczenia;
- g. posiadają umowę najmu lokalu będącego w dyspozycji Policji.

PROCEDURA KROK PO KROKU

1. **Każdy najemca** podlegający weryfikacji **otrzyma wezwanie** do dostarczenia deklaracji o wysokości dochodów gospodarstwa domowego.

Deklarację należy złożyć zgodnie ze wzorem określonym w załączniku nr 2 do uchwały nr 958/XXX/2021 Rady Miasta Lublin z dnia 25 czerwca 2021 r. w sprawie określenia wzoru wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego oraz wzoru deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego

2. **W deklaracji** należy wykazać **wysokość dochodów** członków gospodarstwa domowego uzyskanych w okresie **3 miesięcy** poprzedzających jej złożenie.

Dochód gospodarstwa domowego to: przychód pomniejszony o koszty uzyskania przychodu, należny podatek dochodowy od osób fizycznych, składki na ubezpieczenia społeczne niezaliczone do kosztów uzyskania przychodu oraz składki na ubezpieczenie zdrowotne, pomniejszony o kwoty alimentów świadczonych na rzecz osób spoza gospodarstwa domowego.

3. Dokument potwierdzający wysokość dochodów osiągniętych w okresie trzech pełnych miesięcy kalendarzowych poprzedzających dzień złożenia wniosku, w tym odpowiednio:

WERYFIKACJA DOCHODOWA

- zaświadczenie o przychodzie wnioskodawcy oraz członka gospodarstwa domowego podlegającym opodatkowaniu na zasadach określonych w art. 27, art. 30b, art. 30c, art. 30e, art. 30f ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych pomniejszonym o koszty uzyskania, należny podatek dochodowy od osób fizycznych, składki społeczne niezaliczone do kosztów uzyskania przychodu oraz składki na ubezpieczenie zdrowotne,
- zaświadczenie wnioskodawcy oraz członków gospodarstwa domowego o innym dochodzie niepodlegającym opodatkowaniu na podstawie przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych,
- orzeczenia sądu zasądającego alimenty na rzecz osób w rodzinie lub poza rodziną lub odpis protokołu posiedzenia zawierającego treść ugody sądowej, odpis zatwierdzonej przez sąd ugody zawartej przed mediatorem, lub innego tytułu wykonawczego pochodzącego lub zatwierdzonego przez sąd, zobowiązujących do alimentów na rzecz osób w gospodarstwie domowym lub poza gospodarstwem domowym,
- oświadczenia o wysokości otrzymanych alimentów,
- przekazy lub przelewy pieniężne dokumentujące wysokość zapłaconych alimentów, jeżeli członkowie rodziny są zobowiązani orzeczeniem sądu, ugodą sądową lub ugodą zawartą przed mediatorem lub innym tytułem wykonawczym pochodzącym lub zatwierdzonym przez sąd do ich płacenia na rzecz osoby spoza gospodarstwa domowego,
- w przypadku gdy osoba uprawniona nie otrzymała alimentów albo otrzymała je w wysokości niższej od ustalonej w orzeczeniu sądu, ugodzie sądowej lub ugodzie zawartej przed mediatorem lub innym tytule wykonawczym pochodzącym lub zatwierdzonym przez sąd:
- zaświadczenie organu prowadzącego postępowanie egzekucyjne o całkowitej lub częściowej bezskuteczności egzekucji alimentów, a także o wysokości wyegzekwowanych alimentów lub
- informację właściwego sądu lub właściwej instytucji o podjęciu przez osobę uprawnioną czynności związanych z wykonaniem tytułu wykonawczego za granicą albo o niepodjęciu tych czynności, w szczególności w związku z brakiem podstawy prawnej do ich podjęcia lub brakiem możliwości wskazania przez osobę uprawnioną miejsca zamieszkania dłużnika alimentacyjnego za granicą, jeżeli dłużnik zamieszkuje za granicą,

W przypadku osób prowadzących działalność gospodarczą

- oświadczenie wnioskodawcy lub zaświadczenie wydane przez naczelnika właściwego urzędu skarbowego o wysokości dochodu z pozarolniczej działalności gospodarczej w przypadku prowadzenia działalności opodatkowanej na zasadach ogólnych za okres 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających dzień złożenia wniosku,
- zaświadczenie naczelnika urzędu skarbowego, dotyczące osób rozliczających się na podstawie przepisów o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne, zawierające informacje odpowiednio o: formie opłacanego podatku, wysokości przychodu, stawce podatku z roku kalendarzowego w zależności od daty złożenia wniosku.

W przypadku osób prowadzących gospodarstwo rolne

- zaświadczenie właściwego organu gminy, nakaz płatniczy o wielkości gospodarstwa rolnego wyrażonej w hektarach przeliczeniowych ogólnej powierzchni.
- 3. W wezwaniu wskazany będzie termin do złożenia deklaracji (miesiąc od daty otrzymania wezwania).
- 4. Wraz z deklaracją **można złożyć dodatkowe dokumenty dotyczące sytuacji osób w gospodarstwie domowym**. Pozwoli to prawidłowo określić wysokość kryteriów dochodowych. Podwyższone kryteria dotyczą:
 - a. osób z niepełnosprawnością:
 - w stopniu znacznym albo równoważnym,
 - którym w orzeczeniu wskazano konieczność stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji,
 - b. rodzin wielodzietnych – składających się z rodziców/rodzica lub opiekuna oraz co najmniej trojga dzieci,
 - c. gospodarstw domowych, w których:
 - wszystkie osoby mają więcej niż 60 lat,
 - jedynym źródłem dochodu jest emerytura, świadczenie przedemerytalne, świadczenie z tytułu całkowitej niezdolności do pracy oraz do samodzielnej egzystencji lub renta rodzinna.
- 5. Po dostarczeniu deklaracji Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie sprawdzi wysokość dochodów wg obowiązujących kryteriów i w przypadku ich przekroczenia obliczy nową wysokość czynszu wg wzoru wynikającego z ustawy.
- 6. W razie wątpliwości zostanie wysłane wezwanie o dodatkowe wyjaśnienia.
- 7. Najemca otrzyma wypowiedzenie wysokości czynszu wraz z jego nową wysokością. **Gdy podwyżka przekracza 50% dotychczasowej wysokości czynszu** przez pierwsze 6 miesięcy obowiązywania podwyżki najemca płaci czynsz w wysokości 150% dotychczasowej wysokości czynszu.

Jeżeli najemca:

- Nie złoży deklaracji w wymaganym terminie Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie, reprezentujący Gminę Lublin, wypowie najemcy dotychczasową wysokość czynszu oraz ustali się jego wymiar na poziomie 3% wartości odtworzeniowej w skali roku tj. obowiązującego w tym czasie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych miasta Lublin ogłoszonego przez Wojewodę Lubelskiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.
- Nie uzupełni deklaracji o żądane dokumenty Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie, reprezentujący Gminę Lublin, może podwyższyć czynsz do kwoty 3% wartości odtworzeniowej w skali roku tj. obowiązującego w tym czasie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych miasta Lublin ogłoszonego przez Wojewodę Lubelskiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

WERYFIKACJA DOCHODOWA

USTALENIE WYSOKOŚCI CZYNSZU

1. W przypadku przekroczenia wysokości dochodu określonego na podstawie kryteriów zawartych w uchwale rady gminy ustalana jest nowa wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego.
2. 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 2022 r. poz. 172 i 975). Jest on wyższy o kwotę przekroczenia kryterium w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego.
- 3. Dodatkowo, nowy czynsz nie może:**
 - być niższy niż czynsz przed weryfikacją dochodową,
 - wysokość stawki czynszu wyliczona według zasad wynikających z art. 21c ust. 5,6 i 8 nie może być wyższa niż dwukrotność aktualnej stawki czynszu regulowanego.
4. Wypowiedzenie dokonywane jest na koniec miesiąca kalendarzowego. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi **3 miesiące**.

PRAWA NAJEMCY

Po wypowiedzeniu czynszu najemca może:

- **Uznać podwyżkę i płacić** podwyższoną stawkę czynszu.
- 6 miesięcy po podwyżce **wystąpić do właściciela 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.
- **Odmówić przyjęcia podwyżki.** Skutkiem odmowy jest rozwiązanie umowy najmu w terminie 3 miesięcy od końca miesiąca kalendarzowego w którym nastąpiła odmowa.
- **Zakwestionować podwyżkę na drodze postępowania sądowego** (zarówno zasadność naliczenia lub jej wysokość). 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.

TERMINY

- **5 lat** - częstotliwość weryfikacji (§ 1 Zarządzenia 30/11/2022 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie ustalenia okresu przeprowadzania weryfikacji kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu),
- **1 miesiąc** - dostarczenie deklaracji 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.

WERYFIKACJA DOCHODOWA

PODSTAWY PRAWNE

- art. 21c ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 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,
- Uchwała nr 958/XXX/2021 Rady Miasta Lublin z dnia 25 czerwca 2021 r. w sprawie określenia wzoru wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego oraz wzoru deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego,
- Uchwała nr 808/XXV/2021 Rady Miasta Lublin z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Lublin (z późn. zm.),
- Zarządzenia nr 30/11/2022 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie ustalenia okresu przeprowadzania weryfikacji kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu zarządzam.

.....
(Imię i nazwisko wnioskodawcy)

Lublin, dnia

.....
(dokładny adres)

Deklaracja o wysokości dochodów

za okres.....
(pełnych trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających dzień złożenia wniosku)

Oświadczam, że moje gospodarstwo domowe składa się z następujących osób:

1. Imię i nazwisko..... - wnioskodawca,
data urodzenia
2. Imię i nazwisko
stopień pokrewieństwa, data urodzenia
3. Imię i nazwisko
stopień pokrewieństwa, data urodzenia
4. Imię i nazwisko
stopień pokrewieństwa, data urodzenia
5. Imię i nazwisko
stopień pokrewieństwa, data urodzenia
6.
7.

Oświadczam, że w podanym wyżej okresie dochody moje i wymienionych wyżej kolejno członków mojego gospodarstwa domowego wyniosły:

Lp. ¹⁾	Miejsce pracy – nauki ²⁾	Źródła dochodu	Wysokość dochodu w zł
1	2	3	4
Razem dochody gospodarstwa domowego:			

Średni dochód na 1 członka gospodarstwa domowego wynosizł, to jest miesięczniezł.

Składając osobiście niniejszą deklarację oświadczam, że jest mi wiadomo, że dokumenty na podstawie, których zadeklarowałem(am) dochody jestem zobowiązany(a) przechowywać przez okres 3 lat.

Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

.....
(podpis wnioskodawcy)

.....
(podpis przyjmującego)

Objaśnienia:

- 1) podać liczbę porządkową według wykazu osób zamieszczonego przed tabelą;
- 2) wymienić oddzielnie każde źródło dochodu.