

## **INFORMACJA dla Najemców mieszkaniowego zasobu Gminy Będzin**

### **Weryfikacja dochodów Najemców lokali gminnych**

Ustawodawca wprowadził obowiązek okresowej weryfikacji dochodów najemców lokali mieszkalnych wynajmowanych przez gminę. Wymóg ten został nałożony na podstawie art. 21 c 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). Zarządzeniem Nr 0050.191.2025 Prezydenta Miasta Będzina z dnia 26.05.2025 r. w sprawie ustalenia zasad okresowej weryfikacji dochodów najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Będzin, wprowadzono obowiązek regularnej weryfikacji dochodów najemców lokali gminnych, którzy wynajmują lokal od Miasta Będzin na podstawie umowy najmu zawartej po 21 kwietnia 2019 r.

Weryfikacji nie podlegają najemcy, którzy zawarli:

- 1) umowę najmu lokalu zamiennego, w sytuacji kiedy dotychczasowego lokalu używali na podstawie umowy zawartej przed 21 kwietnia 2019 r.
- 2) 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.,
- 3) umowę najmu w drodze zamiany lokalu w sytuacji kiedy umowa najmu lokalu zajmowanego dotychczas została zawarta przed 21 kwietnia 2019 r.,
- 4) umowę najmu socjalnego lokalu,
- 5) umowę najmu tymczasowego pomieszczenia,
- 6) umowę najmu lokalu wynajętego w drodze przetargu nieograniczonego na wysokość stawki czynszu,
- 7) umowę najmu lokalu oddawanego w najem w trybie bezprzetargowym przeznaczonego do remontu na koszt własny przyszłego najemcy, przez okres 10 lat od daty zawarcia pierwszej umowy na czas nieoznaczony.

Okresowej weryfikacji, zastrzeżeniem wyżej wymienionych umów najmu podlegają dochody członków gospodarstw domowych Najemców, z którymi zawarto umowy najmu lokali na czas nieoznaczony po 21 kwietnia 2019 r.

Pierwsza weryfikacja dochodów gospodarstw domowych Najemców powinna być przeprowadzana po upływie 4 lat, ale nie później niż przed upływem 5 lat, od dnia zawarcia umowy najmu lokalu, z tym, że w stosunku do umów najmu zawartych w latach 2019 – 2020, pierwsza weryfikacja zostanie przeprowadzona do 31 grudnia 2025 r.

Weryfikacja dochodów gospodarstw domowych ma na celu ustalenie czy Najemcy, nadal spełniają kryteria wysokości dochodów uzasadniających oddanie w najem zajmowanego lokalu mieszkalnego.

### **I. Jaka jest procedura**

1. Każdy najemca, którego dochody podlegają weryfikacji, otrzyma wezwanie z Miejskiego Zakładu Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o. do dostarczenia deklaracji o wysokości dochodów gospodarstwa domowego, która stanowić będzie załącznik do pisma.

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

3. Deklarację należy złożyć we wskazanym w wezwaniu terminie.

4. Wraz z deklaracją należy złożyć dokumenty poświadczające dochód wykazany w deklaracji (zaświadczenia z zakładu pracy, ZUS, US, MOPS, decyzje lub inne dokumenty).

5. Po dostarczeniu deklaracji do MZBM Sp. z o.o., zweryfikowana zostanie wysokość dochodów pod kątem obowiązujących kryteriów. W przypadku przekroczenia progu dochodowego, MZBM Sp. z o.o. obliczy nową wysokość czynszu, wg wzoru wynikającego z ww. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r.

Zgodnie z Uchwałą Nr XXXVI/292/2021 Rady Miejskiej Będzina z dnia 14 września 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina z późniejszymi zmianami, wysokość średniego miesięcznego dochodu na członka gospodarstwa domowego z okresu 3 kolejnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, nie może przekraczać:

1) 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym (obecnie tj. od 1 marca 2025 r. wynosi 3 757,82 zł.);

2) 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym (obecnie tj. od 1 marca 2025 r. wynosi 2 818,36 zł.);

Za dochód uważa się przychody podlegające opodatkowaniu i pomniejszone o koszty uzyskania przychodu, należny podatek dochodowy od osób fizycznych, składki na ubezpieczenia społeczne niezaliczone do kosztów uzyskania przychodu oraz składki na ubezpieczenie zdrowotne oraz inne określone w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych.

6. W razie wątpliwości, co do informacji zawartych w deklaracji oraz treści załączonych dokumentów, MZBM Sp. z o.o. wezwie najemcę do udzielenia dodatkowych wyjaśnień.

7. Jeżeli dochody przekroczą dochody wynikające z w/w Uchwały Rady Miejskiej Będzina Najemca otrzyma wypowiedzenie wysokości czynszu wraz z jego nową wysokością. W przypadku, gdy wysokość podwyżki przekraczać będzie 50% dotychczasowej wysokości czynszu, przez pierwsze 6 miesięcy obowiązywania podwyżki najemca będzie płacił czynsz w wysokości 150% dotychczasowej wysokości czynszu.

## **II. Jeżeli najemca:**

- **nie złoży deklaracji lub dokumentów** - czynsz zostanie podwyższony do wysokości kwoty 8% aktualnej wartości odtworzeniowej w skali roku (przykład: ustalona stawka za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obliczona do kwoty 8% wartości odtworzeniowej zgodnie z Obwieszczeniem Wojewody Śląskiego za czwarty kwartał 2024 r. i pierwszy kwartał 2025 r. wynosi 43,23 zł/m<sup>2</sup>);

- **uzupełni deklarację lub dokumenty po terminie złożenia** - wysokość czynszu zostanie ustalona zgodnie ze wzorem wynikającym z ustawy.

## **III. Ustalenie wysokości czynszu:**

1. W przypadku przekroczenia wysokości dochodu, określonego na podstawie kryteriów dochodowych zawartych w ww. Uchwale Nr XXXVI/292/2021 Rady Miejskiej Będzina, 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. Jest on wyższy o kwotę przekroczenia kryterium w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego.

3. W przypadku, gdy po obliczeniu nowej stawki czynszu, otrzymany wynik jest ujemny (np. przy dochodzie w wysokości najniższej krajowej na osobę), nie będzie obowiązywało podwyższenie czynszu, a stawka czynszu pozostanie na niezmienionym, dotychczasowym poziomie.

#### 4. Nowy czynsz:

- nie może być niższy niż czynsz przed weryfikacją dochodową
- nie może przekroczyć w skali roku 8% wartości odtworzeniowej lokalu (tj. stawki 43,23 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalony na drugi i trzeci kwartał 2025 obwieszczenie Wojewody Śląskiego z dnia 25 marca 2025 r. w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa śląskiego i Miasta Katowice, na drugi i trzeci kwartał 2025, *stawka podlega aktualizacji zgodnie z aktualną publikacją obwieszczenia*).

5. Wypowiedzenie dokonywane jest na koniec miesiąca kalendarzowego.

6. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi **3 miesiące**.

#### IV. 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 osiąganych dochodów. Wystąpienie jest możliwe, gdy w czasie obowiązywania nowego czynszu dochody najemcy ulegną obniżeniu.

- **Odmówić przyjęcia podwyżki.** Odmowa jest równoznaczna z wypowiedzeniem umowy najmu, która zostanie rozwiązana 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 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.

#### V. Ważne terminy

- częstotliwość weryfikacji po upływie 4 lat, ale nie później niż przed upływem 5 lat ,

- 1 miesiąc - dostarczenie do MZBM Sp. z o.o. deklaracji wraz z załącznikami,

- 3 miesiące - termin wypowiedzenia wysokości czynszu.

Termin liczony jest od początku miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło wypowiedzenie i ustalenie wysokości czynszu.

## VI. Podstawa prawna

1. art. 21c ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
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,
3. Uchwała Nr XXXVI/292/2021 Rady Miejskiej Będzina z dnia 14 września 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Będzin z późniejszymi zmianami,
4. Zarządzenie Nr 0050.191.2025 Prezydenta Miasta Będzina z dnia 26.05.2025 r. w sprawie ustalenia zasad okresowej weryfikacji dochodów najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Będzina.

Z up. Przewodniczącego Rady Miejskiej Będzina  
WICEPRZEWODNICZĄCY MIASTA  
  
Konrad Dziube