

Zarządzenie Nr 0050.....¹⁹¹2025

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

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 21 c ust. 1 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)

zarządzam:

§ 1

Okresową weryfikację dochodu gospodarstw domowych Najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Będzin przeprowadza zarządcza i administrator zasobu komunalnego tj. Miejski Zakład Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o. w Będzinie.

§ 2

1. Okresowej weryfikacji, z zastrzeżeniem § 3, podlegają dochody członków gospodarstw domowych Najemców, z którymi zawarto umowy najmu lokali na czas nieoznaczony po 21 kwietnia 2019 r.
2. 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.
3. Weryfikacja dochodów gospodarstw domowych ma na celu ustalenie czy Najemcy, o których mowa w ust. 1 nadal spełniają kryteria wysokości dochodów uzasadniających oddanie w najem zajmowanego lokalu mieszkalnego

§ 3

Weryfikacja dochodów nie dotyczy Najemców, 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.

§ 4

1. Weryfikacji dochodów gospodarstw domowych Najemców dokonuje się w oparciu o deklarację o wysokości dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego, o której mowa w art. 21 c ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Deklarację o której mowa w ust. 1 Najemca składa zgodnie ze wzorem, określonym Uchwałą nr XXXV/285/2021 Rady Miejską Będzina z dnia 17 czerwca 2021 r. w sprawie określenia wzoru wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego oraz wzoru deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego.
3. Deklarację o której mowa w ust. 1 Najemca składa w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisemnego wezwania od Miejskiego Zakładu Budynków Mieszkalnych Sp. z o. o. w Będzinie.

§ 5

1. W przypadku niezłożenia deklaracji o której mowa w § 4, złożenia deklaracji niekompletnej, nie udostępnienia żądanych dokumentów lub złożenia deklaracji lub żądanych dokumentów po upływie wyznaczonego terminu, Miejski Zakład Budynków Mieszkalnych Sp. z o. o. w Będzinie wypowiada Najemcy dotychczasową wysokość czynszu oraz ustala jego wymiar na poziomie 8% aktualnej wartości odtworzeniowej wynajmowanego lokalu w skali roku.
2. W sytuacji o którym mowa w ust. 1 Miejski Zakład Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o. w Będzinie, ustala wysokość czynszu wypowiadając jego dotychczasową wysokość w terminie 1 miesiąca od dnia upływu terminu na dostarczenie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

§ 6

1. W przypadku gdy dochód gospodarstwa domowego Najemcy w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego przekracza kryterium dochodowe określone w Uchwale 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, wypowiada się Najemcy dotychczasową wysokość czynszu oraz ustala się jego wymiar w sposób określony w art. 21 c ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Jeżeli podwyżka czynszu, o której mowa w § 6 ust. 1, przekracza 50% dotychczasowej wysokości czynszu, Najemca, przez pierwsze 6 miesięcy obowiązywania podwyżki, płaci czynsz w wysokości odpowiadającej 150% dotychczasowej wysokości czynszu, następnie w pełnej wysokości obliczonego nowego czynszu.
3. Jeżeli w okresie obowiązywania czynszu ustalonego na podstawie §. 6 dochody Najemcy ulegną obniżeniu, Najemca może, nie wcześniej niż po upływie 6 miesięcy

od dnia ostatniej podwyżki, wystąpić z wnioskiem o ponowne ustalenie wysokości czynszu stosownie do aktualnie osiąganych dochodów. Do wniosku Najemca dołącza deklarację, o której mowa w § 4. Do obliczenia nowej wysokości czynszu przepisy § 6 ust. 1, 2 stosuje się odpowiednio.

4. Obniżona wysokość czynszu, o której mowa w ust. 3, obowiązuje od początku miesiąca następującego po dniu jej ustalenia
5. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu w przypadkach, o których mowa w § 5 oraz § 6 wynosi 3 miesiące, liczone na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 7

Sprawozdanie z realizacji niniejszego zarządzenia w zakresie liczby zweryfikowanych umów najmu oraz liczby wypowiedzianych stawek czynszu z uwagi na wzrost dochodów należy przedłożyć Prezydentowi Miasta nie później niż do 31 marca każdego roku, za poprzedni rok kalendarzowy.

§ 8

Wykonanie zarządzenia powierza się Miejskiemu Zakładowi Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o. w Będzinie oraz Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej.

§ 9

Nadzór nad realizacją zarządzenia powierza się II Wiceprezydentowi Miasta.

§ 10

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.



Z up. Prezydenta Miasta Będzina
WICEPREZYDENT MIASTA

Konrad Dziuba

Sporządził:
Aneta Sydow

Zatwierdził:

ZASTĘPCA NACZELNIKA
Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej

Aneta Sydow

Egz. 1 z 1

Akceptuje w zakresie
formalnoprawnym

radca prawny Aleksandra Blachlińska

SKARBNIK MIASTA

Anna Pawezowska

SEKRETARZ MIASTA

Aleksandra Rogowicz