

Ochrona praw lokatorów, mieszkaniowy zasób gminy i zmiana Kodeksu cywilnego.

Dz.U.2023.725 t.j. z dnia 2023.04.18

Status: Akt obowiązujący

Wersja od: 18 kwietnia 2023r.

tekst jednolity

Wejście w życie:

10 lipca 2001 r., 1 stycznia 2002 r.

zobacz:

art. 40

Art. 40. [Data wejścia w życie]

Rozdział 3

Mieszkaniowy zasób gminy

Art. 21c. [Okresowa weryfikacja spełniania przez najemcę kryterium wartości dochodu]

1. Gmina, nie częściej niż co 2,5 roku, weryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu.

2. Na pisemne żądanie gminy najemca jest obowiązany do złożenia w terminie miesiąca od dnia otrzymania żądania gminy deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu jej składania. Deklarację składa się zgodnie z wzorem określonym przez radę gminy na podstawie art. 7 ust. 1e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. W przypadku niezłożenia deklaracji gmina może podwyższyć czynsz do kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

2a. W razie wątpliwości co do wiarygodności informacji i danych zawartych w deklaracji, o której mowa w ust. 2, gmina może wezwać najemcę do udostępnienia dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w tej deklaracji, w tym zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego, o wysokości dochodów uzyskanych przez najemcę oraz innych członków jego gospodarstwa domowego, wyznaczając termin nie krótszy niż 30 dni od dnia

otrzymania wezwania. W przypadku nieudostępnienia żądanych dokumentów gmina może podwyższyć czynsz do kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

3. Deklarację, o której mowa w ust. 2, składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia. W deklaracji zamieszcza się klauzulę w brzmieniu: "Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia". Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

4. W przypadku złożenia deklaracji po upływie terminu, o którym mowa w ust. 2, lub udostępnienia dokumentów, o których mowa w ust. 2a, po upływie wyznaczonego przez gminę terminu, przepisy ust. 5-13 stosuje się odpowiednio.

5. Jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji jest wyższy niż dochód określony na podstawie kryteriów zawartych w uchwale rady gminy, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 2, dotyczących wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu, wysokość czynszu ustala się, wypowiadając jego dotychczasową wysokość najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, zgodnie z poniższym wzorem:

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

gdzie 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.

6. Wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego ustalona na podstawie wzoru, o którym mowa w ust. 5, nie może być niższa niż wysokość czynszu, 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. Wysokość czynszu nie może jednocześnie przekroczyć w skali roku 8% wartości odtworzeniowej lokalu.

7. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu, o którym mowa w ust. 5, wynosi 3 miesiące.

Wypowiedzenia wysokości czynszu dokonuje się w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

8. W przypadku gdy podwyżka wysokości czynszu, o której mowa w ust. 5, przekracza 50% dotychczasowej wysokości czynszu, najemca, przez pierwsze 6 miesięcy obowiązywania podwyżki, wnosi czynsz w wysokości odpowiadającej 150% dotychczasowej wysokości czynszu.

9. Jeżeli w okresie obowiązywania czynszu ustalonego na podstawie ust. 5 dochody najemcy ulegną obniżeniu, najemca może, nie wcześniej niż po upływie 6 miesięcy od dnia ostatniej podwyżki, wystąpić do właściciela z wnioskiem o ponowne ustalenie wysokości czynszu stosownie do aktualnie osiągniętych dochodów. Do wniosku najemca dołącza deklarację, o której mowa w ust. 2. Do obliczenia nowej wysokości czynszu przepisy ust. 5 i 6 stosuje się odpowiednio.

10. Obniżona wysokość czynszu, o której mowa w ust. 9, obowiązuje od początku miesiąca następującego po dniu jej ustalenia.

11. W ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 5, najemca może:

- 1) odmówić na piśmie przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania umowy najmu, z upływem okresu wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 7, albo
- 2) zakwestionować podwyżkę, o której mowa w ust. 5, wnosząc do sądu pozew o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości; udowodnienie zasadności podwyżki ciąży na właścicielu.

12. W przypadku:

- 1) określonym w ust. 11 pkt 1 najemca jest obowiązany uiszczać czynsz w dotychczasowej wysokości do dnia rozwiązania umowy najmu;
- 2) określonym w ust. 11 pkt 2 najemca jest obowiązany uiszczać czynsz w dotychczasowej wysokości do dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu kończącego postępowanie w sprawie;
- 3) gdy najemca nie skorzysta z prawa przysługującego mu na podstawie ust. 11, od upływu terminu wypowiedzenia jest obowiązany uiszczać czynsz w wysokości wynikającej z wypowiedzenia, z uwzględnieniem ust. 8.

13. W przypadku uznania przez sąd podwyżki wysokości czynszu za zasadną, choćby w innej wysokości niż wynikająca z wypowiedzenia, najemca jest obowiązany do zapłaty kwoty odpowiadającej różnicy między podwyższonym a dotychczasowym czynszem, za okres od upływu terminu wypowiedzenia, z uwzględnieniem ust. 8.