

Obniżenie stawki czynszu na wniosek najemcy

Sposób na COVID-19 w mieszkaniówce. Krótki przewodnik

Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej

Warszawa, październik 2020 r.



**Rzeczpospolita
Polska**

Unia Europejska
Fundusz Spójności



Autor:

dr Aleksandra Jadach-Sepiolo, <https://orcid.org/0000-0002-9464-9649>

Ilustracje:

Anna Kiedrzynek

Wydawca:

Instytut Rozwoju Miast i Regionów, ul. Targowa 45, 03–728 Warszawa

Adres korespondencyjny: ul. Cieszyńska 2, 30–015 Kraków

Tel.: (00 48) 12 634 23 22 wew. 28

fax: (00 48) 12 633 94 05

www.irm.krakow.pl

ISBN (e-book): 978-83-65105-56-1

Opracowanie zrealizowane przez Instytut Rozwoju Miast i Regionów na zlecenie Ministerstwa Funduszy i Polityki Regionalnej, Departament Programów Pomocowych, w ramach umowy nr DPT/BDG-II/POPT/5/19 z dn. 4 lutego 2019 r.



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



Spis treści

Informacja	4
Wprowadzenie	4
CZĘŚĆ I. DOCHODOWA OBNIŻKA CZYNSZU W PRAKTYCE SAMORZĄDOWEJ.....	6
1. Jak kształtowane są czynsze w polityce mieszkaniowej gmin w Polsce? (część przygotowana na podstawie Raport o stanie polskich miast Mieszkalnictwo społeczne).....	6
2. Które miasta powinny być najbardziej skłonne do stosowania dochodowej obniżki czynszu?	8
3. Jaka jest podstawa prawna stosowania obniżek dochodowych w polityce czynszowej gmin w Polsce?	9
4. Jak często stosowane są obniżki dochodowe w polityce czynszowej gmin w Polsce?	9
5. Dlaczego dochodowa obniżka czynszu jest potrzebnym elementem polityki mieszkaniowej gminy?.....	10
6. Jakie są ogólne zasady udzielania dochodowej obniżki czynszu?.....	11
7. W jaki sposób obliczany jest dochód na potrzeby udzielania dochodowej obniżki czynszu?	12
CZĘŚĆ II. DOCHODOWA OBNIŻKA CZYNSZU W CZASIE EPIDEMII – PRZYKŁAD KONINA.....	13
1. Jaka jest podstawa prawna dochodowej obniżki czynszu w Koninie?	13
2. Komu udzielana jest dochodowa obniżka czynszu w Koninie?	16
3. Na jakich zasadach udzielana jest dochodowa obniżka czynszu w Koninie?	17
4. W jakiej formie poinformować mieszkańców o możliwości udzielenia dochodowej obniżki czynszu?	18
5. W jakiej formie można złożyć wniosek o dochodową obniżkę czynszu w Koninie?	21
6. Jakie dokumenty trzeba dołączyć do wniosku o dochodową obniżkę czynszu?	21
7. Kiedy wygasa dochodowa obniżka czynszu w Koninie?	23
8. Czy i jak promować obniżki dochodowe w czasie epidemii?	23
REKOMENDACJE	24
Załączniki.....	27
Załącznik nr 1. Wzór wniosku o obniżkę czynszu najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miasta Konin opracowany przez zespół IRMiR	27
Załącznik nr 2. Wzór zaświadczenia o dochodach stosowany w gminie Miasta Konin	32

Informacja

Wszystkie proponowane rozwiązania czy dokumenty/materiały muszą spełniać Standardy dostępności dla polityki spójności 2014-2020:

https://www.funduszeuropejskie.gov.pl/media/55001/Zalacznik_nr_2_do_Wytucznych_w_zakresie_rownosc_i_zatwiedzonych_050418.pdf.

Wprowadzenie

W kwietniu 2020 r. Instytut Rozwoju Miast i Regionów rozpoczął na zlecenie Departamentu Programów Pomocowych Ministerstwa Funduszy i Polityki Regionalnej badanie problemów, które po ogłoszeniu pandemii ujawniły się w dziedzinie mieszkalnictwa, w szczególności w zasobach komunalnych miast. U podstaw badania leżały obawy wyrażane przez środowisko samorządowe, że ograniczenie zwykłych form działania firm i życia obywateli będzie powodować różnorodne zaburzenia w sektorze mieszkaniowym. Jako jedno z najpilniejszych wyzwań w tym zakresie zidentyfikowano powiększenie skali zadłużenia najemców w gminnym zasobie mieszkaniowym. Zaobserwowane najpilniejsze wyzwania uszczegółowiono, starając się rozpoznać specyfikę problemów i ich wariantów w tych miastach, które wskazały dane wyzwanie jako pilne. Do współpracy przy analizie specyfiki problemów związanych z zadłużeniem czynszowym zgłosiły się 23 miasta¹: Chełm, Cieszyn, Elk, Głogów, Goleniów, Grajewo, Hajnówka, Jelenia Góra, Konin, Krosno, Mielec, Nisko, Ostrowiec Świętokrzyski, Przemyśl, Skarżysko-Kamienna, Starachowice, Świdnik, Świdwin, Tomaszów Mazowiecki, Zawiercie, Ząbkowice Śląskie, Zgierz, Żywiec.

Na podstawie pogłębionych wywiadów zaplanowano opracowanie serii krótkich przewodników dotyczących szczegółowych zagadnień związanych z powiększaniem skali zadłużenia najemców w gminnym zasobie mieszkaniowym. Seria obejmuje szczegółowe przewodniki – algorytmy bazujące na doświadczeniach najczęściej jednego miasta pod tytułem „Sposób na COVID-19 w mieszkaniówce”:

- „Sposób na COVID-19 w mieszkaniówce: Obniżenie opłat za dostarczanie wody dla najemców lokali mieszkalnych” (Ostrowiec Świętokrzyski),
- „Sposób na COVID-19 w mieszkaniówce: Przyspieszenie odpracowania zaległości czynszowych” (Świdwin),
- „Sposób na COVID-19 w mieszkaniówce: Obniżenie stawki czynszu na wniosek najemcy” (Konin),
- „Sposób na COVID-19 w mieszkaniówce: Odraczanie terminu zapłaty czynszu” (Hajnówka),
- „Sposób na COVID-19 w mieszkaniówce: Możliwość ubiegania się o wsteczne przyznanie dodatku mieszkaniowego” (Nisko).

Do Państwa rąk oddajemy jeden ze szczegółowych przewodników. Każdy z nich został opracowany w podobny sposób. Najpierw przeanalizowaliśmy przykład zastosowania rozwiązania (tytułowego „sposobu na COVID-19 w mieszkaniówce”) w konkretnym mieście, następnie opracowaliśmy na jego podstawie przewodnik, który został poszerzony o ogólne tło omawianego przykładu na podstawie praktyki polskich samorządów.

¹ Spośród miast uczestniczących w programie „Rozwój Lokalny”, finansowanym z III edycji Funduszy Norweskich i EOG na lata 2014-2021. W programie tym biorą udział średnie i małe miasta wyłonione spośród grona miast z najtrudniejszą sytuacją społeczno-gospodarczą, zidentyfikowane w Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju.

Zestawiając doświadczenie konkretnego miasta oraz wnioski z ogólnej praktyki, sformułowaliśmy wskazówki i rekomendacje dla

innych miast w Polsce, zarówno na czas COVID-19, jak i do rozważenia i potencjalnego zastosowania po zakończeniu epidemii.



Niniejszy przewodnik poświęcony możliwości ubiegania się o obniżenie czynszu na wniosek najemcy. Przedstawiamy w nim:

- dlaczego dochodowa obniżka czynszu jest potrzebnym elementem polityki mieszkaniowej gminy,
- jaka jest podstawa prawna dochodowych obniżek czynszu,
- komu może być udzielona i na jakich zasadach dochodowa obniżka czynszu,
- w jakiej formie poinformować mieszkańców o możliwości udzielenia dochodowej obniżki czynszu,
- w jakiej formie można złożyć wniosek o dochodową obniżkę czynszu,

- jakie dokumenty należy do wniosku załączyć,
- czy i kiedy obniżka dochodowa wygasa.

W przewodniku bazujemy przede wszystkim na rozwiązaniu zastosowanym przez gminę miasta Konin, jednak kilka inspiracji zaczerpnęliśmy także z doświadczeń innych gmin. Materiał staraliśmy się wzbogacić także wnioskami z warsztatu implementacyjnego, w którym wzięli udział przedstawiciele Goleniowa, Grajewa, Hajnówki, Konina, Niska, Tomaszowa Mazowieckiego, Świdwina i Wałbrzycha. W trakcie warsztatu pracowaliśmy nad następującymi zagadnieniami z codziennej praktyki samorządów i wyzwaniami na czas epidemii:

Codzienna praktyka samorządów	Czas epidemii COVID-19
<p>Czy obniżki dochodowe są efektywnym narzędziem prewencji zadłużenia czynszowego? Z jakimi elementami programów redukcji zadłużenia czynszowego najlepiej je łączyć (z mięką windykacją zadłużenia, zamianą mieszkań, odpracowaniem zaległości czynszowych)?</p> <p>Jak sprawdza się zastosowanie obniżek dochodowych jako narzędzia osłonowego przy podwyższaniu stawek czynszu?</p>	
<p>Jak ustalić optymalną wysokość obniżek dochodowych? Czy wybrać schemat prosty, czy złożony? Ile progów powinno być w schemacie wieloprzędziałowym i w jakiej wysokości?</p>	<p>Czy i jak promować obniżki dochodowe w czasie epidemii?</p>
	<p>Czy w czasie epidemii wzrasta zainteresowanie najemców wykorzystaniem obniżek dochodowych?</p>

Najwięcej uwagi w dyskusji wzbudziło stosowanie obniżek dochodowych jako narzędzia prewencji zadłużenia oraz osłony przed skutkami podwyżek stawek bazowych czynszu, tak potrzebnych w gospodarce mieszkaniowej gmin. Zachęcamy do zapo-

znania się z zebranymi materiałami oraz do szybkiego przekazania uprawnionym najemcom komunalnego zasobu mieszkaniowego w Państwa gminie informacji o możliwości skorzystania z tego rodzaju obniżki w zapłacie czynszu.

CZEŚĆ I. DOCHODOWA OBNIŻKA CZYNSZU W PRAKTYCE SAMORZĄDOWEJ

1. Jak kształtowane są czynsze w polityce mieszkaniowej gmin w Polsce? (część przygotowana na podstawie Raport o stanie polskich miast Mieszkalnictwo społeczne)

Kolejne raporty Najwyższej Izby Kontroli, dotyczące polityki czynszowej lub dodatków mieszkaniowych wypłacanych przez gminy, wskazują na utrzymujący się problem zbyt niskich środków przeznaczanych na remonty w zasobach mieszkaniowych gmin i konsekwentną dekapitalizację tych zasobów. W raporcie „Mieszkalnictwo społeczne. Raport o stanie polskich miast” zastopowanie tego zjawiska określono jako jedno z najtrudniejszych wyzwań, z którymi muszą zmierzyć się polskie gminy². Ogrom zadania wynika nie tylko z graniczącego z chaosem zróżnicowania w stawkach czynszu ustalanych przez gminy, ale także z braku podstawy prawnej do optymalizacji polityki czynszowej. Jedynym wymogiem w tym zakresie jest limit czynszu za najem lokalu socjalnego, który zgodnie z art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.) (dalej: ustawa o ochronie praw lokatorów) nie może być wyższy niż połowa stawki najniż-

szego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

Stawki czynszu ustalane są dwojako – przy pomocy metody:

- stawki bazowej (94% miast ankietowanych w badaniu) – ustalana jest ogólna stawka, która następnie dla konkretnego lokalu jest modyfikowana z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową³,
- punktowej (6% ankietowanych miast) – stawka czynszu ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu jako iloczyn wskaźnika kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej oraz współczynnika, którego wartość wynika z relacji liczby punktów dla danego lokalu wyznaczonego po ocenie indywidualnych dla niego czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową oraz liczby punktów dla lokalu standardowego w zasobie mieszkaniowym gminy (stała wartość referencyjna).

² Muzioł-Węclawowicz A., Nowak K. (red.), 2018, *Mieszkalnictwo społeczne. Raport o stanie polskich miast*, Obserwatorium Polityki Miejskiej IRMiR, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa, s. 92.

³ Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali wynikają z położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu, a także z ogólnego stanu technicznego budynku.

Dowolność w wyznaczaniu stawek czynszu spowodowała rozpiętość od kilkudziesięciu groszy do 10 zł za 1 m² powierzch-

ni użytkowej (dalej: Pu)⁴, przy czym średnia wartość stawki bazowej dla 693 miast w 2016 r. wynosiła 3,72 zł za 1 m² Pu.

„Na wydatek rządu co najmniej 8 zł za 1 m² Pu musieli być gotowi najemcy w trzech dużych miastach: Gdańsku, Bydgoszczy i Dąbrowie Górniczej. Podobnie było w pięciu średnich miastach: Józefowie (województwo mazowieckie), Pruszczu Gdańskim, Stargardzie, Myśliborzu i Jeleniej Górze oraz w pięciu małych: Polanicy-Zdroju, Muszynie, Wąbrzeźnie, Pucku i Dęblinie. Jedynie w grupie miast o najmniejszej liczbie mieszkańców zdarzały się przypadki, w których podstawowa stawka czynszu była niższa niż 1 zł za 1 m² Pu. Takie wartości ustaliły: Zawichost, Skała, Stawiski, Sieniawa, Lubycza Królewska oraz Leśna. Średnia wartość podstawowej stawki czynszu w tej kategorii gmin wynosiła 3,30 zł za 1 m² Pu. Pośród miast liczących od 20 tys. do 100 tys. osób wartości poniżej 2 zł za 1 m² Pu ustalono w dziesięciu miejscach. Były to: Strzyżów, Tuchola, Bogatynia, Wyszaków, Łomża, Chełm, Gorlice, Brzesko, Ostrołęka i Brzozów. Przeciętna podstawowa stawka czynszu dla tej grupy była o ponad złotówkę wyższa niż w małych miastach (4,32 zł za 1 m² Pu). W dużych ośrodkach miejskich mieszkańcy musieli liczyć się z nieco wyższymi stawkami podstawowymi. Średnio było to 5,67 zł za 1 m² Pu. Niemniej różnica pomiędzy skrajnymi wartościami w tej grupie była bardzo wysoka i wynosiła 8,30 zł. Najniższe podstawowe stawki czynszów w wysokości poniżej 4 zł za 1 m² Pu ustalono w pięciu dużych miastach: Rzeszowie, Włocławku, Katowicach, Częstochowie i Radomiu”.

Źródło: Muzioł-Węclawowicz A., Nowak K. (red.), 2018, *Mieszkalnictwo społeczne...*, op. cit., s. 93.

Autorzy raportu wskazali, że wysokość podstawowych stawek czynszu była w pierwszej kolejności odbiciem granic zaborów. Najwyższe stawki ustalano na zachodzie Polski, szczególnie w dużych miastach, natomiast na ścianie wschodniej, szczególnie na Lubelszczyźnie i Podlasiu, odnotowano najniższe stawki.

Wszystkie badane miasta ustaliły stawkę poniżej 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Skutkiem jest konieczność finansowania przez gminy z innych środków niż tylko wpływy z czynszów remontów, a często i eksploatacji budynków. Średnio stawka bazowa czynszu odpowiadała 1,23% wartości odtworzeniowej 1 m² Pu, przy czym w grupie miast małych było to 1,1%, w średnich – 1,42%, a w dużych – 1,58%.

Wśród dużych miast 2,5% wartości odtworzeniowej 1 m² Pu odnotowano w Dąbrowie Górniczej, Bydgoszczy i Gdańsku, w miastach

małych zaś w Wąbrzeźnie, Polanicy-Zdroju, Dęblinie, Myśliborzu, Jeleniej Górze, Józefowie (w woj. mazowieckim), Stargardzie, Muszynie, Piasecznie i Dziwnowie.

Analiza rozkładu przestrzennego stawek czynszu pokazuje, że najwięcej miast z podstawową stawką czynszu poniżej 1% wartości odtworzeniowej było w województwach podlaskim, świętokrzyskim, lubelskim i podkarpackim. Znacznie mniej było miast na drugim biegunie, ze stawkami bazowymi powyżej 2%. Najwięcej takich miast znajdowało się w województwach pomorskim, mazowieckim, zachodniopomorskim i wielkopolskim, przy czym w województwie mazowieckim występowała największa polaryzacja stawek i dominowały miasta z najniższymi stawkami.

⁴ Muzioł-Węclawowicz A., Nowak K. (red.), 2018, *Mieszkalnictwo społeczne...*, op. cit., s. 93.

Rysunek 1. Procentowy udział miast z podstawową stawką czynszu za najem lokalu standardowego według wysokości procentowej wartości odtworzeniowej lokalu w 2016 r., według województw

Województwo	Małe			Średnie			Duże			Ogółem		
	< 1	1-2	> 2	< 1	1-2	> 2	< 1	1-2	> 2	< 1	1-2	> 2
	[%]			[%]			[%]			[%]		
Dolnośląskie	44	51	5	23	59	18	0	67	33	35	54	10
Kujawsko-pomorskie	39	58	3	11	78	11	33	33	33	33	60	7
Lubelskie	63	33	4	33	67	0	0	100	0	54	43	3
Lubuskie	33	63	4	14	71	14	0	50	50	28	64	8
Łódzkie	37	63	0	9	91	0	0	0	100	26	71	3
Małopolskie	50	43	7	25	70	5	0	100	0	39	55	6
Mazowieckie	55	32	13	29	35	35	0	67	33	43	35	22
Opolskie	28	67	6	0	100	0	0	0	0	19	77	4
Podkarpackie	50	46	4	53	47	0	100	0	0	52	45	2
Podlaskie	83	17	0	67	33	0	0	100	0	77	23	0
Pomorskie	27	60	13	8	54	38	0	0	100	17	55	28
Śląskie	31	65	4	13	79	8	8	50	42	19	68	13
Świętokrzyskie	74	26	0	50	50	0	0	100	0	65	35	0
Warmińsko-mazurskie	52	48	0	30	70	0	0	50	50	43	54	3
Wielkopolskie	27	68	5	0	53	47	0	100	0	20	65	14
Zachodniopomorskie	40	51	9	14	29	57	0	0	100	35	47	19

Źródło: Muzioł-Węclawowicz A., Nowak K. (red.), 2018, *Mieszkalnictwo społeczne...*, op. cit., s. 97.

2. Które miasta powinny być najbardziej skłonne do stosowania dochodowej obniżki czynszu?

Wyniki przywołanego badania dają podstawę do określenia profili miast szczególnie predysponowanych do stosowania dochodowych obniżek czynszu. Są to przede wszystkim duże miasta w województwach łódzkim, pomorskim i zachodniopomorskim, gdzie stawka bazowa kształtuje się powyżej 2% wartości odtworzeniowej 1 m² Pu lokalu, a także duża część miast średnich w województwach zachodniopomorskim, wielkopolskim, pomorskim i mazowieckim. Zastosowanie wysokiej stawki bazowej lub jej podwyższanie jest potrzebną ekonomiza-

cją polityki czynszowej, ale powinno pociągać za sobą wprowadzenie ochrony najuboższych najemców zasobu komunalnego, aby nie byli z niego wykluczani.

Jednocześnie można wskazać miasta, gdzie dochodowe obniżki czynszu nie zdadzą na razie egzaminu ze względu na zbyt niskie stawki. Będzie tak na ścianie wschodniej i w centralnej Polsce: w małych miastach województw podlaskiego, świętokrzyskiego i lubelskiego, a także w średnich w podlaskim, podkarpackim i świętokrzyskim oraz dużych w podkarpackich. W miastach o niskich

czynszach, przy ewentualnym planowaniu zmian w zasadach najmu i podwyżek czynszów, wskazane byłoby zaplanować wprowadzenie możliwości udzielania obniżek czynszów gospodarstwom o niższych dochodach. Wprowadzanie wyższych czynszów i dążenie do stawek zbliżonych do 3% wartości odtworzeniowej, w wielu miastach będzie oznaczać kilkukrotną podwyżkę. Wprowadzanie podwyżek stopniowo i jednocześnie umożliwienie ubiegania się o obniżki może być działaniem

sprzyjającym poprawie efektów w wymiarze ekonomicznym, będzie jednocześnie wyrazem dbałości o osoby najbardziej potrzebujące pomocy. Przy obniżkach dochodowych czynszu wymagana jest aktywność najemcy chcącego skorzystać z tej opcji, urzędnicy mogą odpowiadać i wskazywać taką możliwość. Obniżki dochodowe pozwalają na zróżnicowanie stawek czynszów w zależności od indywidualnej sytuacji najemcy, zatem lepiej odpowiadają na potrzeby mieszkańców.

3. Jaka jest podstawa prawna stosowania obniżek dochodowych w polityce czynszowej gmin w Polsce?

Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów właściciel komunalnego zasobu mieszkaniowego może w oparciu o postanowienie rady gminy lub zarządzenia wojewody stosować obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale rady gminy lub zarządzeniu wojewody. Zgodnie z powołanym przepisem, należy zróżnicować kwoty obniżki w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, elementem wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy (WPGZMG) są zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu. Z kolei z ust. 3 powołanego artykułu wynika, że w uchwale rady gminy określającej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinna zostać wskazana wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu. Jeśli gmina planuje stosować obniżki, niezbędne jest równoległe wskazanie warunków obniżania czynszu w WPGZMG oraz wysokości dochodów uprawniających do uzyskania obniżki w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali.

4. Jak często stosowane są obniżki dochodowe w polityce czynszowej gmin w Polsce?

Z możliwości obniżenia czynszu ze względu na kryteria dochodowe korzystało w 2016 r. według wyników przytoczonego badania co trzecie z 523 miast.

Stosowano następujące systemy różnicowania kwoty obniżki:

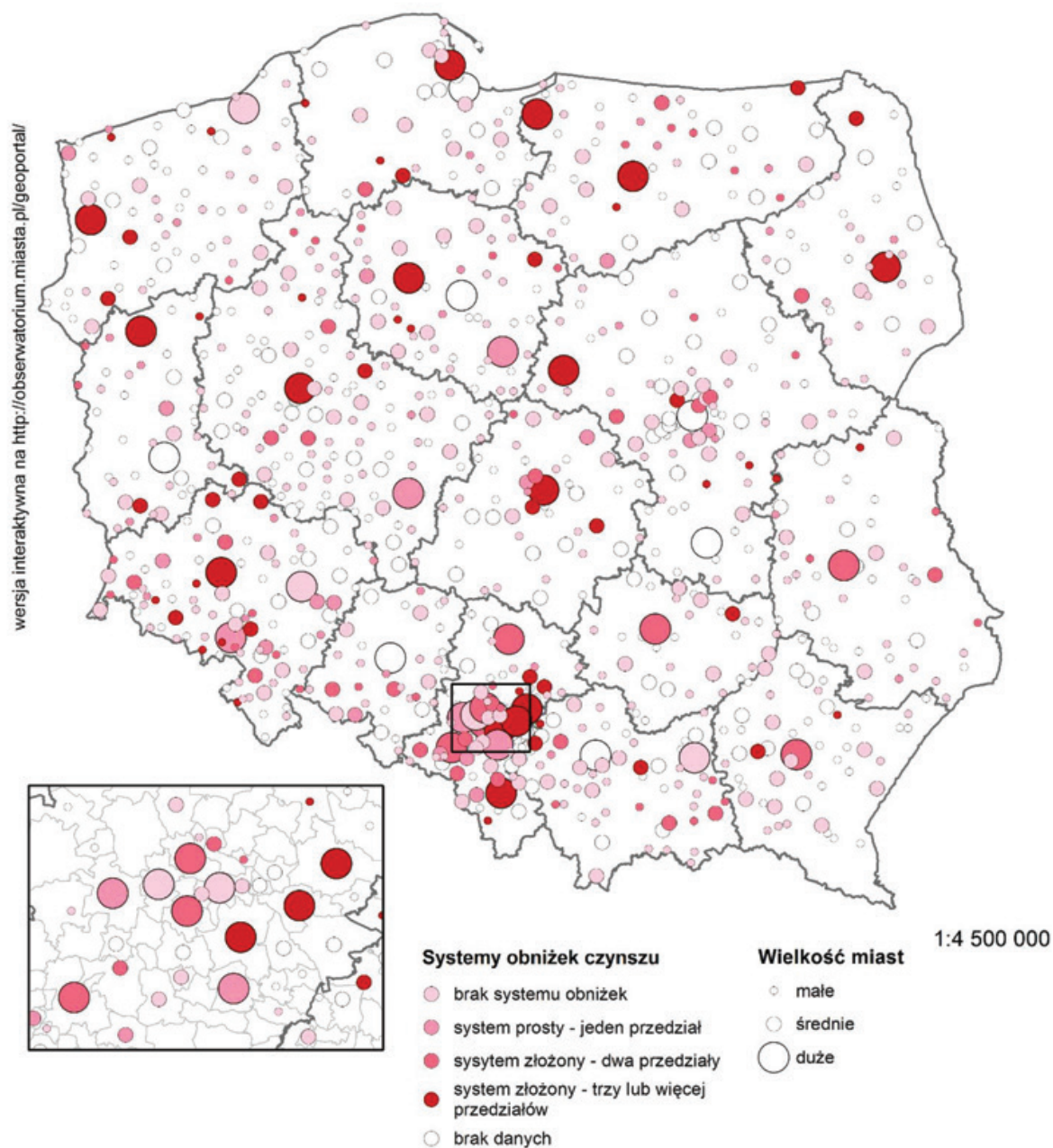
- prosty jednoprzędziałowy,
- złożony dwuprzędziałowy,

– złożony wieloprzędziałowy⁵.

Nie zaobserwowano dominacji któregośkolwiek z wymienionych systemów. Najczęściej dochodowe obniżki czynszu stosowano w miastach w województwie dolnośląskim i śląskim, zaś systemy złożone w dużych miastach i w ich obszarach funkcjonalnych.

⁵ Tamże, s. 101.

Rysunek 2. Przestrzenny rozkład systemów obniżek czynszu dla osób o szczególnie niskich dochodach w 2016 r.



Źródło: Muzioł-Węclawowicz A., Nowak K. (red.), 2018, *Mieszkalnictwo społeczne...*, op. cit., s. 102.

5. Dlaczego dochodowa obniżka czynszu jest potrzebnym elementem polityki mieszkaniowej gminy?

Obniżka czynszu najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład komunalnego zasobu mieszkaniowego (dalej wymiennie: obniżka dochodowa lub dochodowa obniżka

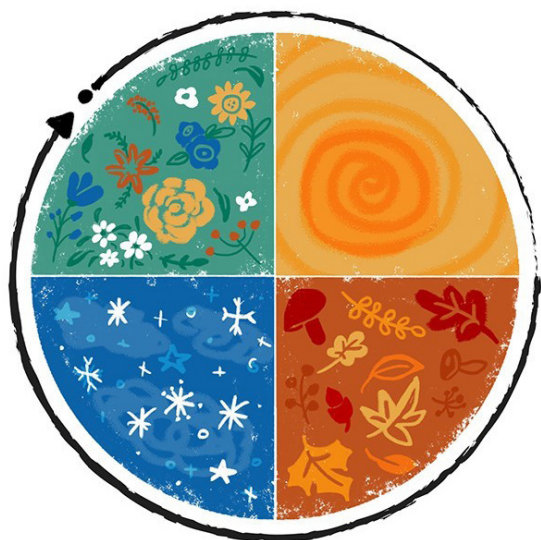
czynszu) pełni w gospodarce mieszkaniowej analogiczną funkcję jak dodatki mieszkaniowe (por. przewodnik „Sposób na COVID-19 w mieszkaniówce: Możliwość ubiegania się

o wsteczne przyznanie dodatku mieszkaniowego” (Nisko)). Ma też istotne znaczenie w gospodarce jako takiej ze względu na antycykliczny, stabilizujący charakter. W okresie prosperity mniej osób jest uprawnionych do dodatków mieszkaniowych i dochodowej obniżki czynszu, zaś w czasie spowolnienia koniunktury czy recesji, liczba wniosków o obie formy wsparcia rośnie. Instrumenty te mają pomagać mieszkańcom w czasie kryzysu, przy czym dochodowa obniżka wspiera jedynie najemców komunalnego zasobu mieszkaniowego, a dodatki mieszkaniowe wszystkich mieszkańców gminy, którzy spełniają kryteria dochodowe i powierzchni użytkowej mieszkania. Stabilizujący charakter obu instrumentów sprawia, że powinny być stosowane i promowane w każdej gminie przyjaznej mieszkańcom. O ile jednak dodatki mieszkaniowe obowiązują z mocy prawa i gminy wypłacają je standardowo uprawnionym wnioskującym, możliwość skorzystania z dochodowej obniżki czynszu jest zależna od podstawy prawnej w lokalnym dokumencie – w wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy (WPGZMG). Dodatki mieszkaniowe i obniżki czynszu mogą wydawać się zbliżonymi instrumentami, ale w zależności

od konstrukcji gminnych obniżek mogą one mieć dodatkową rolę wspierającą najemców i zapobiegającą zadłużeniom.

Zapewnienie najemcom komunalnego zasobu mieszkaniowego możliwości wystąpienia o obniżkę dochodową dowodzi rezyliencji gminy wobec sytuacji kryzysowych, w tym wobec zagrożenia epidemicznego. Gminy, które miały przewidzianą taką możliwość w WPGZMG, miały gotowe rozwiązanie, z którego mogli skorzystać najemcy w trudnej sytuacji finansowej spowodowanej przez epidemię COVID-19. Do dopracowania pozostają jeszcze kwestie oznaczenia progów dochodowych i konstrukcja obniżek, w zależności od wysokości dochodów lub wydatków. Jest to narzędzie do zmniejszenia bieżących obciążeń i różnicowania wysokości czynszów, pozwalające na postawienie warunków co do braku zadłużenia lub uzgodnienia jego spłaty, czy warunku przyjęcia propozycji zamiany mieszkania na mniejsze. Doświadczenia Konina wyznaczają dobrą ścieżkę zarówno w zakresie podnoszenia czynszów, jak i stosowania osłonowo obniżek dla osób o niższych dochodach, a całość strategii daje możliwość elastycznego reagowania przy nawet tak niespodziewanych zmianach, jak stan epidemii.

6. Jakie są ogólne zasady udzielania dochodowej obniżki czynszu?



Zgodnie z art. 7 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, obniżki dochodowe udzielane są na okres 12 miesięcy z możliwością odnowienia, jeśli utrzymują się niskie dochody gospodarstwa domowego najemcy.

W art. 7 ust. 11 ww. ustawy dopuszczono, aby z obniżek dochodowych mogli korzystać oprócz najemców także podnajemcy, którzy używają lokali wynajmowanych przez gminę od innych właścicieli i podnajmowanych tym podnajemcom. Dzięki temu możliwe jest przyznanie obniżki dochodowej najemcom zamieszkującym w mieszkaniach czasowo pozyskanych przez gminę.

Niezbędnym załącznikiem do wniosku o obniżkę dochodową jest deklaracja wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego (por. załącznik do niniejszego przewodnika). Dochody rozumiane są analogicznie jak w przypadku procedury przyznawania dodatków mieszkaniowych. Stosowane są więc analogiczne wzory deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaje dokumentów, które powinny być złożone w celu uzyskania obniżki dochodowej, a także które powinny być przechowywane w celu udostępnienia na żądanie właściciela zasobu mieszkaniowego.

Jeśli w trakcie procedury ubiegania się o obniżkę dochodową pojawią się wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji, właściciel może żądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków jej gospodarstwa domowego. Podobnie jak w przypadku dodatków mieszkaniowych, właściciel może przeprowadzić

wywiad środowiskowy⁶. Jeśli w jego trakcie ustalą, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony, wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe, nie udziela się obniżki dochodowej.

Zgodnie z art. 7 ust. 10 ustawy o ochronie praw lokatorów, niezłożenie deklaracji o dochodach lub niedostarczenie zaświadczenia z urzędu skarbowego, skutkuje odrzuceniem wniosku o obniżkę dochodową. Analogicznie odstępuje się od udzielonej obniżki, jeśli najemca po upływie roku od udzielenia obniżki nie przedstawi deklaracji lub na wezwanie nie złoży zaświadczenia z urzędu skarbowego.

Jeśli na podstawie niezgodnej z prawdą deklaracji o wysokości dochodów udzielona zostanie obniżka dochodowa, najemca obowiązany jest zwrócić właścicielowi 200% kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu na podstawie art. 7 ust. 9 powołanej ustawy.

7. W jaki sposób obliczany jest dochód na potrzeby udzielania dochodowej obniżki czynszu?

Sposób wyliczania dochodu jest analogiczny jak w przypadku ustalania dodatków mieszkaniowych. Za dochód uznaje się więc wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenia emerytalne, rentowe i zdrowotne, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się:

- zasiłków okresowych z pomocy społecznej,
- jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej,
- dodatku mieszkaniowego,

- dodatku energetycznego,
- dopłaty do czynszu, o której mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków

⁶ Sposób przeprowadzenia wywiadu środowiskowego oraz wzór oświadczenia o stanie majątkowym zostały uregulowane w rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie sposobu przeprowadzania wywiadu środowiskowego, wzoru kwestionariusza wywiadu oraz oświadczenia o stanie majątkowym wnioskodawcy i innych członków gospodarstwa domowego, a także wzoru legitymacji pracownika upoważnionego do przeprowadzenia wywiadu (Dz. U. z 2013 r. poz. 589).

mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania,

- świadczeń pomocy materialnej dla uczniów,
- dodatków dla sierot zupełnych,
- jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka,
- dodatku z tytułu urodzenia dziecka,
- pomocy w zakresie dożywiania,
- zasiłków pielęgnacyjnych,
- zapomogi pieniężnej, o której mowa w przepisach o zapomódze pieniężnej dla niektórych emerytów, rencistów i osób pobierających świadczenie przedemerytalne albo zasiłek przedemerytalny w 2007 r., świadczenia pieniężnego i pomocy pieniężnej, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 20 marca 2015 r. o działaczach opozycji antykomunistycznej oraz

osobach represjonowanych z powodów politycznych,

- świadczenia wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 11 lutego 2016 r. o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci,
- dodatku wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej,
- świadczenia pieniężnego przyznawanego na podstawie art. 9 ustawy z dnia 22 listopada 2018 r. o grobach weteranów walk o wolność i niepodległość Polski,
- świadczenia uzupełniającego przyznanego na podstawie ustawy z dnia 31 lipca 2019 r. o świadczeniu uzupełniającym dla osób niezdolnych do samodzielnej egzystencji.

CZEŚĆ II. DOCHODOWA OBNIŻKA CZYNSZU W CZASIE EPIDEMII – PRZYKŁAD KONINA

1. Jaka jest podstawa prawna dochodowej obniżki czynszu w Koninie?

Zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów elementem WPGZMG są zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu, zaś wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu określana jest w uchwale rady gminy w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Podstawę prawną na poziomie lokalnym do udzielania dochodowej obniżki czynszu należy więc zawrzeć w dwóch miejscach. Po pierwsze, w załączniku do uchwały w sprawie uchwalenia WPGZMG. W przypadku Konina podstawę tę stanowi Uchwała nr 114 rady Miasta Konina z dnia 24 kwietnia 2019 roku w sprawie uchwalenia Programu gospodarowania mieszkaniowym

zasobem Miasta Konina na lata 2019-2023⁷ wraz z załącznikiem.

Po drugie, w korespondencji do odwołań zawartych w § 13 Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Konin na lata 2019-2023, podstawę prawną dla udzielenia dochodowych obniżek czynszu stanowi Uchwała nr 115 Rady Miasta Konina z dnia 24 kwietnia 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina⁸. W tej uchwale została określona wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu.

⁷ https://bip.konin.eu/bipredaktor/uchwały_VIII/uchwała_nr_114_1556532046.pdf [9.09.2020].

⁸ https://bip.konin.eu/bipredaktor/uchwały_VIII/uchwała_nr_115_1556627291.pdf [9.09.2020].

§ 13.

Warunki obniżki stawki czynszu najmu.

1. Ustala się następujące warunki obniżania czynszu najmu:
 - 1) z wnioskiem o obniżkę czynszu najmu może wystąpić tylko najemca lokalu mieszkalnego posiadający tytuł prawny do lokalu na czas nieoznaczony;
 - 2) o obniżkę czynszu nie mogą ubiegać się najemcy posiadający umowę najmu socjalnego lokalu oraz umowę najmu tymczasowego pomieszczenia;
 - 3) obniżka stawki czynszu będzie udzielana na wniosek najemcy, który spełnia następujące warunki:
 - a) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki nie posiada zaległości z tytułu opłacania czynszu lub posiada zawartą umowę:
 - ugody na ratalną spłatę zadłużenia, lub
 - na odpracowanie zaległości w formie świadczenia niepieniężnego,
 - b) nie pobiera dodatku mieszkaniowego,
 - c) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w ustawie z dnia 21.06.2001r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U z 2017r., poz. 180 ze zm.),
 - d) nie otrzymał wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego,
 - e) spełnia kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżek czynszu, o których mowa w uchwale Rady Miasta Konina w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina.
 - 4) do wniosku o obniżkę czynszu dołącza się deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, za okres 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających złożenie wniosku;
 - 5) obniżka czynszu udzielana będzie na okres jednego roku i będzie mogła być udzielana na kolejne jednoroczne okresy.
2. Wysokość obniżki czynszu wynosi:
 - 1) 30% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę.
 - 2) 15% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy lub wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, ale nie wyższy niż 100% tej kwoty.
3. Stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego może być obniżona maksymalnie do poziomu obowiązującej stawki czynszu ustalonej dla najmu socjalnego lokali.
4. Zmiany wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego wykazanych w deklaracji, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia stosowania obniżki czynszu nie mają wpływu na wniosek.
5. Osobom, które spełniają warunki, ale zamieszkują ponadnormatywny lokal, Prezydent Miasta Konina umożliwi jednokrotne skorzystanie z obniżki na jeden rok, pod warunkiem złożenia oświadczenia, że podejmą działania w celu zamiany zajmowanego lokalu na lokal mniejszy, co ma zachęcić do zamian lokali w celu racjonalnego zasiedlenia zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego rzeczywiste potrzeby mieszkaniowe, jak również możliwości finansowe.

Rozdział 11

Wysokość dochodu uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 19

1. Obniżka stawki czynszu wprowadzona na podstawie uchwały Rady Miasta Konina w sprawie Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Konina na lata 2019-2023 przysługuje osobom:

- 1) których średni miesięczny dochód w gospodarstwie wieloosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75 % kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
- 2) których średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

§ 20

Warunki obniżki stawki czynszu najmu

1. O obniżkę czynszu najmu mogą ubiegać się najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina, posiadający umowę najmu na czas nieoznaczony, których wysokość dochodu uzasadnia zastosowanie obniżki czynszu, o którym mowa w § 19.

2. Warunki i zasady obniżki stawek czynszu określone zostały w uchwalonym Programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Konina na lata 2019-2023.

Uchwała ta precyzuje także w części definicyjnej znaczenia niezbędnych pojęć z powyższych paragrafów:

- dochodu, przez który należy rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133);
- średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego, przez który należy rozumieć średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wykazany przez wnioskodawcę i wszystkie osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania, ze wszystkich źródeł ich uzyskania, wykazany dochód może być potwierdzony dokumentami wydanymi w szczególności przez pracodawcę, Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Urząd Skarbowy lub Powiatowy Urząd Pracy;
- najniższej emerytury, przez którą należy rozumieć kwotę najniższej emerytury

ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;

- deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, przez którą należy rozumieć deklarację zgodną ze wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, przez które należy rozumieć oświadczenie zgodne ze wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 7 ust 15 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

W części gmin obniżki dochodowe udzielane są na podstawie zarządzenia wójta, burmistrza lub prezydenta miasta w sprawie stosowania obniżek czynszu najmu lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób gminy. Jest to rozwiązanie stosowane, gdy w uchwale w sprawie zasad wynajmo-

wania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy znajduje się delegacja do zarządzenia uszczegóławiającego wysokość obniżki dochodowej w zależności od wartości dochodu na osobę. Widełki dochodowe w zarządzeniu wyrażane są najczęściej kwotowo, a nie procentowo, jak to

ma miejsce w uchwale i może być bardziej czytelne dla mieszkańców. Z drugiej strony zapisy dotyczące wysokości dochodu określone procentowo są odporne na zmiany wysokości podstawy naliczania, a więc co-roczenie waloryzowaną wysokość najniższej emerytury.

2. Komu udzielana jest dochodowa obniżka czynszu w Koninie?

Dochodową obniżkę czynszu może uzyskać jedynie najemca lokalu mieszkalnego posiadający tytuł prawny do lokalu na czas nieoznaczony. Nie mają takiej możliwości najemcy posiadający umowę najmu socjalnego lokalu oraz umowę najmu tymczasowego pomieszczenia.

Dodatkowo uprawniony najemca musi spełnić szereg warunków:

- nie otrzymał wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego,
- w dniu złożenia wniosku nie posiada zaległości czynszowych lub realizuje umowę ugody na ratalną spłatę zadłużenia bądź umowę na odpracowanie zaległości czynszowych w formie świadczenia niepieniężnego,
- nie pobiera dodatku mieszkaniowego,
- zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- spełnia kryteria dochodowe, o których mowa w Uchwale nr 115 Rady Miasta Konina z dnia 24 kwietnia 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina, tj.:
- średni miesięczny dochód w gospodarstwie wielooso-

bowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku;

- średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

Spełnienie ww. warunków wnioskodawca musi udokumentować, składając deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, za okres 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających złożenie wniosku (por. załącznik do niniejszego przewodnika).



3. Na jakich zasadach udzielana jest dochodowa obniżka czynszu w Koninie?

Wnioskodawcom, którzy spełnili ww. kryteria, udzielana jest obniżka czynszu na jeden rok, z możliwością udzielenia na kolejne jednoroczne okresy, jeśli warunki nadal będą spełnione.

W Koninie obowiązuje złożony dwuprzeciąłowy system różnicowania kwot obniżki. Jeśli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest:

- niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę – wysokość obniżki wynosi 30%,
- równy lub wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, ale nie wyższy niż 100% tej kwoty – wysokość obniżki wynosi 15%.

Dodatkowo w uchwale zastrzeżono, że stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego

może być obniżona maksymalnie do poziomu obowiązującej stawki czynszu ustalonej dla najmu socjalnego lokali.

Obniżka czynszu nie obejmuje opłat za energię cieplną, wodę, odbiór odpadów komunalnych i nieczystości płynnych.

Przyznana obniżka w okresie roku jest naliczana stale. Ewentualne zmiany wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego wykazanych w deklaracji, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki czynszu nie mają wpływu na jej uwzględnianie w naliczanych opłatach.

W Koninie wprowadzono także rozwiązanie, które ma zachęcać do zamiany lokali najemców zbyt dużych lokali w stosunku do ich możliwości dochodowych. Najemcom, którzy spełniają ww. warunki, ale są najemcami ponadnormatywnego lokalu, Prezydent Miasta Konina może jednokrotnie przyznać roczną dochodową obniżkę czynszu. Warunkiem jest złożenie oświadczenia, że najemca podejmie działania w celu zamiany zajmowanego lokalu na lokal mniejszy. Dzięki temu osoby, które są uwięzione w nadmetrażu mają bezpieczny czas na zamianę, nie wpadając w zaległości czynszowe, które zamianę tę dodatkowo by komplikowały.



4. W jakiej formie poinformować mieszkańców o możliwości udzielenia dochodowej obniżki czynszu?

Zasady udzielania obniżek dochodowych powinny być jak najbardziej czytelne dla najemców. Mogą być dla nich ważnym wsparciem. Nie tylko chronią na wypadek nieprzewidzianych zdarzeń zewnętrznych, jak

kryzys gospodarczy czy epidemia COVID-19, ale także są ważnym elementem prewencji zadłużenia czynszowego. Dlatego ważne jest dobre poinformowanie potencjalnych wnioskodawców o możliwości uzyskania obniżki.

W Koninie informacja ta dostępna jest na lokalnych stronach internetowych poświęconych kwestiom mieszkaniowym:

- <http://www.domy-konin.mieszkania63.pl/pl/4/jak-obnizyc-wysokosc-czynszu-za-mieszkanie-komunalne> [9.09.2020],

- <http://www.nieruchomosci-mieszkania.top-konin.pl/pl/2/jak-obnizyc-wysokosc-czynszu-za-mieszkanie-komunalne> [9.09.2020].

Opublikowana informacja w obu serwisach jest tożsama, ale może dotrzeć do większej liczby zainteresowanych.



1. POBIERZ I WYDRUKUJ

Pobierz i wydrukuj wniosek wraz z deklaracją o dochodach



2. PRZYGOTUJ DOKUMENTY

Przygotuj dokumenty potwierdzające dochody wszystkich osób z którymi mieszkasz



3. WYPEŁNIJ WNIOSEK

Wypełnij wniosek i deklarację (wraz z dokumentami o dochodach, w tym uzyskaj potwierdzenie dochodów w miejscu zatrudnienia)



We wniosku umieszczone są rubryki na dane nieobowiązkowe – telefon/adres e-mail – które nie są wymagane do załatwienia sprawy, ale ułatwią kontakt. Wypełnienie tych rubryk jest dobrowolne i wraz z podpisaniem stosownego oświadczenia zawartego we wniosku - oznacza Pana/Pani zgodę na przetwarzanie tych danych przez Prezydenta Miasta Konina.



4. ZŁÓŻ WNIOSEK

Złóż wniosek i deklarację (wraz z dokumentami o dochodach)



UWAGA: Wydanie oświadczenia o przyznaniu obniżki może być poprzedzone wywiadem środowiskowym lub być uzależnione od dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez najemcę oraz innych członków gospodarstwa domowego.

Jak obniżyć wysokość czynszu za mieszkanie komunalne

Jeżeli jesteś najemcą mieszkania komunalnego, które wchodzi w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, możesz wystąpić z wnioskiem o obniżenie czynszu za ten lokal. Uprawnienie takie przysługuje jedynie osobom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale organu stanowiącego gminy lub w zarządzeniu wojewody. Jeżeli wniosek zostanie pozytywnie rozpatrzony, to obniżka czynszu udzielana jest na 12 miesięcy, a jej wysokość powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Jeżeli niski dochód najemcy będzie nadal się utrzymywał, obniżka czynszu może zostać udzielona na kolejne 12 miesięcy.

Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu za mieszkanie powinien przedstawić deklarację o wysokości dochodów osób, które prowadzą razem z nim gospodarstwo domowe. Gdyby właściciel miał wątpliwości co do wiarygodności danych zawartych w deklaracji, może się domagać, aby najemca przedstawił zaświadczenie od naczelnika urzędu skarbowego o wysokości dochodów najemcy oraz członków jego gospodarstwa domowego.

Właściciel nieruchomości może odmówić obniżenia czynszu, gdy przeprowadzi wywiad środowiskowy i ustali, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w deklaracji a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy. Chodzi o taką sytuację, która wskazuje, że może on płacić nieobniżony czynsz, wykorzystując własne środki i zasoby finansowe.

Źródło: <http://www.domy-konin.mieszkania63.pl/pl/4/jak-obnizyc-wysokosc-czynszu-za-mieszkanie-komunalne>, <http://www.nieruchomosci-mieszkania.topkonin.pl/pl/2/jak-obnizyc-wysokosc-czynszu-za-mieszkanie-komunalne> [9.09.2020].

Krok po kroku

1. Pobierz i wydrukuj wniosek wraz z deklaracją o dochodach.
2. Przygotuj dokumenty potwierdzające dochody wszystkich osób z którymi mieszkasz.
3. Wypełnij wniosek i deklarację (wraz z dokumentami o dochodach).
4. Złóż wniosek i deklarację (wraz z dokumentami o dochodach). Na **stronie** znajdziesz nr telefonów do poszczególnych dzielnic, gdzie możesz uzyskać nie tylko szczegółowe informacje dot. obniżki, ale także gdzie możesz złożyć wniosek.
5. We wniosku umieszczone są rubryki na dane nieobowiązkowe – telefon/adres e-mail – które nie są wymagane do załatwienia sprawy, ale ułatwią kontakt. Wypełnienie tych rubryk jest dobrowolne, a dokonanie tego wraz z podpisaniem stosownego oświadczenia zawartego we wniosku - oznacza Pana/Pani zgodę na przetwarzanie tych danych przez Prezydenta m.st. Warszawy.
6. Wydanie oświadczenia o przyznaniu obniżki może być poprzedzone wywiadem środowiskowym lub być uzależnione od dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez najemcę oraz innych członków gospodarstwa domowego.

Źródło: <https://warszawa19115.pl/-/obnizka-naliczonego-czynszu-dla-najemcow-o-niskich-dochodach> [9.09.2020].

Dotychczas zainteresowanie mieszkańców dochodowymi obniżkami czynszu w Koninie jest niskie, ponieważ obowiązuje niska stawka bazowa. Stawka ta jest jednocześnie nieefektywna w relacji do potrzeb remontowych w gminnym zasobie mieszkaniowym, a wraz z jej podniesieniem więcej osób będzie potrzebować dochodowych obniżek czynszu.

Okres epidemii odsunął w czasie podwyżkę stawki, jest też dobrym czasem na przygotowanie mieszkańców miasta do ubiegania się o obniżki. W związku z tym przydatne byłoby podanie w przystępny i dostępny sposób procedury ubiegania się o obniżkę, np. wzorowane na warszawskiej instrukcji dla zainteresowanych najemców:

5. W jakiej formie można złożyć wniosek o dochodową obniżkę czynszu w Koninie?

Ze względu na niskie zainteresowanie dochodowymi obniżkami czynszu w Koninie nie opracowano obowiązującego wzoru wniosku. Przyjmowane były wnioski zawierające wymagane informacje potwierdzające spełnianie warunków opisanych w punkcie 2. Dla ułatwienia przyszłym najemcom występowa-

nia o obniżkę czynszu zespół IRMiR opracował wzór wniosku oraz wymaganych załączników, które można znaleźć w załączniku nr 1. Opracowane dokumenty spełniają kryteria dostępności, w przypadku opracowania własnych wzorów zalecane jest sprawdzenie ich pod tym kątem.

6. Jakie dokumenty trzeba dołączyć do wniosku o dochodową obniżkę czynszu?

Do wniosku o dochodową obniżkę czynszu należy dołączyć:

- deklarację o wysokości dochodów gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających dzień złożenia wniosku,
- dokumenty potwierdzające wysokość dochodów osiągniętych w okresie trzech pełnych miesięcy kalendarzowych poprzedzających dzień złożenia wniosku (tj. zaświadczenie z zakładu pracy, odcinki lub decyzje ZUS i MOPR, zaświadczenie o wypłacanych stypendiach studenckich, zaświadczenia o dochodach uzyskiwanych z tytułu praktycznej nauki zawodu, dokumenty potwierdzające wysokość wypłacanych alimentów, zaświadczenie o zasiłku chorobowym, macierzyńskim wypłaconym przez ZUS, zaświadczenie o wysokości żołdu, inne zaświadczenia potwierdzające wysokość dochodu, darowizny, dochody z najmu mieszkań i lokali).

W sytuacji osiągnięcia nieudokumentowanych dochodów lub braku dochodów, niezbędne jest złożenie oświadczenia w obecności pracownika Urzędu Miejskiego w Koninie. W takiej sytuacji może także zostać przeprowadzony wywiad środowiskowy w celu weryfikacji stanu majątkowego wnioskodaw-



cy. Wywiady środowiskowe przeprowadza na zasadzie współpracy Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie. Wniosek oddała się, jeśli w toku wywiadu środowiskowego zostanie ustalone, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w deklaracji a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy, dzięki któremu może on płacić nieobniżony czynsz, wykorzystując własne środki i zasoby finansowe.

Zgodnie z progami dochodowymi przyjętymi w Koninie, obniżka dochodowa czynszu może zostać udzielona najemcom, w których gospodarstwach domowych:

- wieloosobowych – średni miesięczny dochód w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
- jednoosobowych – średni miesięczny dochód w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

Wysokość najniższej emerytury podlega waloryzacji. Kwotę najniższej emerytury ogłasza Prezes Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 53, z późn. zm.). Od 1 marca 2020 r. najniższa emerytura wynosi 1 200 zł brutto⁹, a więc osoba zamieszkująca samotnie jest uprawniona w Koninie do obniżki dochodowej, jeśli osiąga średni dochód poniżej 1 200 zł, zaś kilkuosobowa rodzina poniżej 900 zł na osobę.

Drugim warunkiem ubiegania się o dochodową obniżkę czynszu, analogicznie jak w przypadku dodatków mieszkaniowych, jest nieprzekroczenie normatywnej powierzchni użytkowej wynajmowanego mieszkania.

⁹ <https://www.zus.pl/swiadczenia/emerytury/kwoty-najnizszych-swiadczen-emerytalno-rentowych> [30.09.2020].

Powierzchnia normatywna w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego wynosi:

- dla 1 osoby – 35 m kw., przy maksymalnej powierzchni uprawniającej do dodatku – 45,50 m²,
- dla 2 osób – 40 m kw. maksymalna powierzchnia to 52 m²,
- dla 3 osób – 45 m kw. maksymalna powierzchnia to 58,50 m²,
- dla 4 osób – 55 m kw. maksymalna powierzchnia to 71,50 m²,
- dla 5 osób – 65 m kw. maksymalna powierzchnia to 84,50 m²,
- dla 6 osób – 70 m kw. maksymalna powierzchnia to 91 m²,

jeśli w lokalu mieszka więcej niż 6 osób – dla każdej następnej osoby zwiększa się powierzchnię normatywną o 5 m². Dodatkowo powierzchnię tę zwiększa się o 15 m², jeżeli w lokalu mieszka osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku lub osoba, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju. O wymogu zamieszkiwania w oddzielnym pokoju orzekają powiatowe zespoły do spraw orzekania o niepełnosprawności, o których mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1172 z późn. zm.). Kryterium metrażowe stosowane jest zgodnie z art. 5 ust. 5 ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

Warto zaznaczyć, że obniżka czynszu może przysługiwać również najemcy, który zajmuje lokal większy od norm określonych w art. 5 ustawy o dodatkach mieszkaniowych, o ile zgłosił lokal do zamiany na lokal o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej normatywnej powierzchni. Obniżki czynszu udziela się na okres 12 miesięcy liczony od dnia zgłoszenia lokalu do zamiany, jednak nie dłużej niż do dnia przedstawienia przez wynajmującego oferty zamiany na taki lokal. Zgłoszenie lokalu do zamiany w celu uzyskania obniżki czynszu może nastąpić tylko raz w okresie trwania umowy najmu.

7. Kiedy wygasa dochodowa obniżka czynszu w Koninie?

Dochodowa obniżka czynszu wygasa po roku od udzielenia. Możliwe jest jej ponowne uzyskanie na kolejny roczny okres.

W tym celu należy złożyć wniosek wraz z wymaganymi dokumentami.

8. Czy i jak promować obniżki dochodowe w czasie epidemii?

W ramach wspierania mieszkańców w okresie niepewności co do ciągłości pracy i zarobków gminy powinny informować o różnych akcjach i formach wsparcia, również w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, a w szczególności w zakresie możliwych obniżek czynszów, dotyczących zasobu komunalnego mieszkań. Dochodowa obniżka może być jedynym instrumentem wsparcia, z którego korzysta najemca, może być łączona z dodatkiem lub formami redukcji zadłużenia, ale może też być jednym z szerzej dostępnych instrumentów – w zależności od zasad ustalonych w danej gminie. Zasady te mogą być tak skonstruowane, że w czasie epidemii łatwiej będzie zebrać dokumenty uprawniające do obniżki, niż w przypadku dodatku mieszkaniowego i konieczności potwierdzania niektórych informacji przez zarządców budynku, ponieważ to sprawiało problemy w początkowej fazie walki z epidemią.

Obniżki czynszu są informacją dobrze odbieraną, a konstrukcja tego instrumentu pozwala uznać, że rzeczywiście pomoc trafia do tych, którzy jej potrzebują. Dopełnieniem takich informacji ogólnych będzie wzór wniosku i proponowana lista załączników, czytelne tabele obniżek, kwoty zarobków będące programami kwalifikacji i obniżki wyrażone w złotych i procentach, najlepiej przedstawione na prostych przykładach. Wskazane jest sprawdzenie przygotowanych dokumentów pod kątem dostępności, czyli odpowiedniego układu tekstu dla czytelników, wielkości liter na gotowych wydrukach, odpowiedniego kontrastu w tabelach. W czasie epidemii informacja i jasne zasady mogą trafić do osób, które wcześniej nie korzystały z pomocy, ale znalazły się w wyjątkowej sytuacji, a dotarcie do takich osób może oznaczać brak zadłużenia lub jego szybką likwidację na początkowym etapie.

REKOMENDACJE

Dochodowe obniżki czynszów należą do typowych instrumentów antycyklicznych. W czasie kryzysu bądź osłabienia koniunktury gospodarczej wzrasta liczba osób uprawnionych do ich uzyskania. W tym samym czasie wzrasta także ryzyko powiększenia zaległości czynszowych najemców w zasobie komunalnym. W związku z tym dopuszczenie stosowania obniżek, a następnie informowanie o możliwości uzyskania obniżki powinno być w czasach dekoniunktury traktowane

jako forma prewencji zadłużenia czynszowego i ochrony socjalnej najemców komunalnego zasobu mieszkaniowego. Tymczasem, jak pokazują badania polskich miast, jedynie co trzecie miasto stosuje obniżki. Jest to ściśle powiązane z niskimi bazowymi stawkami czynszu, które w żadnym z badanych miast nie zapewniają samofinansowania się zasobu mieszkaniowego. Przy niskich stawkach czynszu stosowanie obniżek dochodowych wydaje się bezcelowe.

Jak pokazuje doświadczenie Konina warto przygotowywać wcześniej długofalowe plany dotyczące regularnego urealniania stawek czynszów i jednocześnie narzędzia pozwalające na zmniejszanie obciążeń czynszowych gospodarstwom w gorszej sytuacji finansowej. Kiedy w gminie planowana jest racjonalizacja stawki, obniżki dochodowe powinny być szczególnie promowane, aby przygotować najemców do poradzenia sobie z podniesionymi opłatami. Obniżki powinny być wprowadzane zawsze, jeśli w budynkach komunalnych realizowane są generalne remonty w ramach programów rewitalizacji. Zgodnie z art. 3 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 802 z późn. zm.) gmina ma obowiązek zapobiegania wykluczeniu mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z pozytywnych efektów procesu rewitalizacji, w szczególności w zakresie warunków korzystania z gminnego zasobu mieszkaniowego. Zapis ustawy ma charakter dyspozycji ogólnej, a od gmin zależy, w jakim stopniu go wdrożą. Co do zasady powinny ułatwić najemcom powrót do wyremontowanych budynków i lokali i przez możliwość zastosowania obniżki dochodowej, ułatwić ponoszenie opłat wyższych niż przed wprowadzonymi ulepszeniami.

Warto zwrócić uwagę na doświadczenia Konina dotyczące sytuacji wzajemnego znoszenia się dwóch instrumentów, dla których ustawiono bardzo zbliżone progi dochodowe: obniżki czynszu i dodatku mieszkaniowego. Osoby wnioskujące zauważyły, że przy uzyskaniu obniżki czynszu, ze względu na spadek ponoszonych kosztów mieszkania, zmniejsza się również dodatek mieszkaniowy. Przy jednakowym ustaleniu progów dochodowych uprawniających do uzyskania dodatku lub obniżki, oba te instrumenty może w odbiorze najemców niewiele różnić, jeśli mieszkają w zasobach gminnych mogą korzystać z obu. Zastosowanie złożonych wieloprzedziałowych kryteriów dochodowych w przypadku obniżek dochodowych może znieść efekt ujednolicania się i nakładania efektów działania obniżek i dodatków.

Informowanie o możliwości uzyskania obniżek dochodowych jest bardzo istotne przy podnoszeniu stawek czynszów, nawet jeśli są to coroczne, niewielkie korekty. Warto wykorzystywać obniżki czynszu jako jeden z instrumentów motywowania do regularnych płatności i pomocy gospodarstwom domowym z niskimi dochodami, czyli w powiązaniu z dodatkami mieszkaniowymi, miękką windykacją przy niewielkich zadłużeniach, wskazywaniem możliwości

zamiany mieszkania na mniejsze, jeśli występuje nadmetraż. Czas epidemii to dobry weryfikator możliwości płatniczych najemców. Jeśli mimo zamknięcia gospodarki („lockdownu”) nie zalegają z opłatami za mieszkanie, jest to sygnał gotowości do podniesienia stawek przy jednoczesnej promocji obniżek dochodowych i dodatków mieszkaniowych.



Korzyści ze stosowania obniżek dochodowych i rekomendacje

Codzienna praktyka samorządów	Czas epidemii COVID-19
<p>1. Obniżki dochodowe służą prewencji zadłużenia czynszowego. W związku z tym powinny być promowane jako ważny instrument polityki mieszkaniowej gminy. Szczególnie przydatne będą w gminach realizujących remonty generalne w zasobach komunalnych w ramach działań rewitalizacyjnych, ponieważ pomogą złagodzić skutki podwyższonych czynszów dla najemców, którzy będą wracać do wyremontowanych lokali.</p>	<p>1. W gminach, gdzie obowiązuje stawka bazowa czynszu powyżej 2% wartości odtworzeniowej 1 m² Pu lokalu, w czasie epidemii należy szczególnie promować obniżki dochodowe, aby dotrzeć z informacją do najemców, którzy w okresie dobrej koniunktury gospodarczej nie byli zainteresowani tego typu rozwiązaniami.</p>
<p>2. Obniżki dochodowe pomagają przejść przez podwyżki stawki czynszu. Aby z nich skorzystać, należy wprowadzić odpowiednie zapisy do WPGZMG i uchwały rady gminy w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.</p>	<p>2. Planując podwyższenie stawki bazowej czynszu należy w okresie epidemii zweryfikować zmiany liczby wniosków o obniżki dochodowe, jeśli są one dopuszczalne w gminie. Jeśli nie przewidziano możliwości ich zastosowania, warto przygotować aktualizację WPGZMG i uchwały rady gminy w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, aby ustalić zasady i wysokość dopuszczalnych obniżek dochodowych.</p>
<p>3. Obniżki dochodowe są pomocnym narzędziem w „uwalnianiu” z nadmetrażu dzięki możliwości przyznania najemcy obniżki dochodowej w okresie oczekiwania na zamianę. Należy informować najemców, którzy nie radzą sobie z opłatami za zbyt duże mieszkanie o takiej możliwości.</p>	

Załączniki

Załącznik nr 1. Wzór wniosku o obniżkę czynszu najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miasta Konin opracowany przez zespół IRMiR

	Konin,	dnia
	
1. Wnioskodawca		
	<i>(Nazwisko i imię najemcy lokalu mieszkalnego)</i>	
2. Adres zamieszkania.....		
3. Liczba osób w gospodarstwie domowym		
4. PESEL..... Numer ewidencyjny lokalu		
5. Posiadam zaległości z tytułu opłacania czynszu *		
	TAK	<input type="checkbox"/>
	NIE	<input type="checkbox"/>
6. Zawarłem umowę ugody na ratalną spłatę zadłużenia /na odpracowanie zaległości w formie świadczenia niepieniężnego *		
	TAK	<input type="checkbox"/>
	NIE	<input type="checkbox"/>
7. Pobieram dodatek mieszkaniowy *		
	TAK	<input type="checkbox"/>
	NIE	<input type="checkbox"/>
8. Otrzymałem wypowiedzenie najmu lokalu mieszkalnego *		
	TAK	<input type="checkbox"/>
	NIE	<input type="checkbox"/>
9. Pod wskazanym adresem zamieszkuje osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku lub której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju. O wymogu zamieszkiwania w oddzielnym pokoju orzekają powiatowe zespoły do spraw orzekania o niepełnosprawności, o których mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych*		
	TAK	<input type="checkbox"/>
	NIE	<input type="checkbox"/>
10. Do wniosku dołączam deklaracje o wysokości dochodów za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku oraz dokumenty poświadczające deklarowaną wysokość dochodu.		
* zaznaczyć właściwy kwadrat		
<u>Uwaga:</u>		
Wyjaśnienie znajduje się w części „Informacja”		
	
	<i>(podpis najemcy lokalu)</i>	

I n f o r m a c j a

1. Obniżka dochodowa udzielana jest na wniosek najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Konin.
2. Obniżka dochodowa dotyczy tylko czynszu, nie dotyczy opłat niezależnych od właściciela takich jak: opłata za energię elektryczną, gaz, wodę oraz odbiór ścieków, odbiór odpadów komunalnych i nieczystości ciekłych.
3. Obniżka dochodowa nie przysługuje najemcom i osobom używającym lokali bez tytułu prawnego, którzy zamieszkują w lokalach:
 - z najmem socjalnym i w pomieszczeniach tymczasowych,
 - w których powierzchnia użytkowa przekracza o powierzchnię, o której mowa w ustawie o dodatkach mieszkaniowych tj.:
 - a) 45,50 m² – dla 1 osoby,
 - b) 52,00 m² – dla 2 osób,
 - c) 58,50 m² – dla 3 osób,
 - d) 71,50 m² – dla 4 osób,
 - e) 84,50 m² – dla 5 osób.
4. Zgodnie z Ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych podstawą ustalenia wysokości osiąganych dochodów są dochody członków gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzający datę złożenia wniosku wskazane w deklaracji stanowiącej załącznik do wniosku, w następujący sposób:

Dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Dochód w gospodarstwie wieloosobowym	Obniżka
do 50%	do 50%	30%
powyżej 50% do 100%	powyżej 50% do 100%	15%

Wysokość obniżki dochodowej uzależniona jest od wysokości dochodów uzyskiwanych w gospodarstwie domowym najemcy, wyliczonych na podstawie najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

5. Dokumenty poświadczające wysokość osiąganych dochodów składa się zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133).
6. W razie wątpliwości, co do wysokości dochodów deklarowanych przez wnioskodawcę:
 - wynajmujący może żądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego urzędu skarbowego o wysokości uzyskanych dochodów,
 - wynajmujący może wnioskować do MOPR w Koninie o przeprowadzenie wywiadu środowiskowego,
 - wnioskodawca może złożyć zeznanie o wysokości osiąganego dochodu w roku podatkowym (PIT).
7. Stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego może być obniżona maksymalnie do poziomu obowiązującej stawki czynszu ustalonej dla najmu socjalnego lokali.
8. Obniżka dochodowa przyznawana jest na okres 12 miesięcy. Po upływie tego okresu, w przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, na wniosek najemcy lub osoby używającej lokal bez tytułu prawnego wraz z deklaracją o wysokości dochodów, istnieje możliwość udzielenia obniżek dochodowych na kolejne okresy dwunastomiesięczne.
9. O sposobie rozpatrzenia wniosku o przyznanie obniżki dochodowej, wynajmujący powiadamia wnioskodawcę na piśmie.
10. W przypadku złożenia przez wnioskodawcę deklaracji niezgodnej z prawdą, wnioskodawca zobowiązany jest zwrócić wynajmującemu 200% kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

11. Dokumentem potwierdzającym prawo do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju **jest orzeczenie** powiatowego, miejskiego lub wojewódzkiego zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności, zawierające stosowne wskazanie, a jeżeli zostało ono wydane **przed 23 listopada 2004 r.** – to orzeczenie lub orzeczenie lekarza orzecznika ZUS, do których należy dołączyć zaświadczenie lekarskie potwierdzające prawo do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju lub opinię biegłego. Kserokopie w/w dokumentów należy dołączyć do wniosku o obniżkę dochodową.

.....
Imię i nazwisko składającego deklarację

Deklaracja o wysokości dochodów

za okres
(pełnych trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku)

Oświadczam, że gospodarstwo domowe składa się z następujących osób:

1. Imię i nazwisko wnioskodawca
data urodzenia:

2. Imię i nazwiskostopień pokrewieństwa
..... data urodzenia

3. Imię i nazwiskostopień pokrewieństwa
..... data urodzenia

4. Imię i nazwiskostopień pokrewieństwa
..... data urodzenia

5. Imię i nazwiskostopień pokrewieństwa
..... data urodzenia

6. Imię i nazwiskostopień pokrewieństwa
..... data urodzenia

7. Imię i nazwiskostopień pokrewieństwa
..... data urodzenia

8. Imię i nazwiskostopień pokrewieństwa
..... data urodzenia

9. Imię i nazwiskostopień pokrewieństwa
..... data urodzenia

10. Imię i nazwiskostopień pokrewieństwa
..... data urodzenia

11. Imię i nazwiskostopień pokrewieństwa
..... data urodzenia

Załącznik nr 2. Wzór zaświadczenia o dochodach stosowany w gminie Miasta Konin

Konin, dnia

Pieczęć nagłówkowa

ZAŚWIADCZENIE

Zaświadcza się, że Pan/i
zamieszkały/a jest zatrudniony/a w

..... od dnia

Łączny dochód wypłacony w okresie trzech miesięcy od ... / ... / ... do ... / ... / ...

Przychód minus koszty uzyskania minus składki ZUS

(emerytalna, rentowa i chorobowa) razem dochód do dodatku

mieszkaniowego*

Pracownik w w/w okresie otrzymał inne świadczenia :

..... w łącznej wysokości.

(podać jakie)

.....
(podpis i pieczęć osoby upoważnionej)

* Do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego, dodatku energetycznego, zapomogi pieniężnej, o której mowa w przepisach o zapomogach pieniężnych dla niektórych emerytów, rencistów i osób pobierających świadczenie przedemerytalne albo zasiłek przedemerytalny w 2007r., świadczenia pieniężnego i pomocy pieniężnej, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 20 marca 2015r. o działaczach opozycji antykomunistycznej oraz osobach represjonowanych z powodów politycznych (Dz.U. z 2018r. poz. 690 oraz z 2019r. poz.730, 752 i 992), świadczenia wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 11 lutego 2016 r. o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci (Dz.U. z 2018r. poz. 2134, z późn. zm), dodatku wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2019r. poz. 1111 i 924), dopłaty do czynszu, o której mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2018r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz.U. poz. 1540 oraz z 2019r. poz. 1309), świadczenia pieniężnego przyznawanego na podstawie art. 9 ustawy z dnia 22 listopada 2018r. o grobach weteranów walk o wolność i niepodległość Polski (Dz.U. poz. 2529) oraz świadczenia uzupełniającego przyznanego na podstawie ustawy z dnia 31 lipca 2019r. o świadczeniu uzupełniającym dla osób niezdolnych do samodzielnej egzystencji (Dz.U. poz. 1622).

Konin, dnia

Pieczęć nagłówkowa

ZAŚWIADCZENIE

Zaświadcza się, że Pan/i
zamieszkały/a jest zatrudniony/a w

..... od dnia

Łączny dochód wypłacony w okresie trzech miesięcy od ... / ... / ... do ... / ... / ...

Przychód minus koszty uzyskania minus składki ZUS

(emerytalna, rentowa i chorobowa) razem dochód do dodatku

mieszkaniowego*

Pracownik w w/w okresie otrzymał inne świadczenia :

..... w łącznej wysokości.

(podać jakie)

.....
(podpis i pieczęć osoby upoważnionej)

* Do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego, dodatku energetycznego, zapomogi pieniężnej, o której mowa w przepisach o zapomogach pieniężnych dla niektórych emerytów, rencistów i osób pobierających świadczenie przedemerytalne albo zasiłek przedemerytalny w 2007r., świadczenia pieniężnego i pomocy pieniężnej, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 20 marca 2015r. o działaczach opozycji antykomunistycznej oraz osobach represjonowanych z powodów politycznych (Dz.U. z 2018r. poz. 690 oraz z 2019r. poz.730, 752 i 992), świadczenia wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 11 lutego 2016 r. o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci (Dz.U. z 2018r. poz. 2134, z późn. zm), dodatku wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2019r. poz. 1111 i 924), dopłaty do czynszu, o której mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2018r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz.U. poz. 1540 oraz z 2019r. poz. 1309), świadczenia pieniężnego przyznawanego na podstawie art. 9 ustawy z dnia 22 listopada 2018r. o grobach weteranów walk o wolność i niepodległość Polski (Dz.U. poz. 2529) oraz świadczenia uzupełniającego przyznanego na podstawie ustawy z dnia 31 lipca 2019r. o świadczeniu uzupełniającym dla osób niezdolnych do samodzielnej egzystencji (Dz.U. poz. 1622).