

ZARZĄDZENIE NR 307/26
PREZYDENTA MIASTA SZCZECIN
z dnia 29 maja 2026 r.

w sprawie okresowej weryfikacji dochodów najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin

Na podstawie art. 30 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 21c ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 725) w związku z § 21 Uchwały Nr XVII/449/25 Rady Miasta Szczecin z dnia 16 grudnia 2025 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Szczecin na lata 2026-2030 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2025 r. poz. 6030) zarządzam, co następuje:

§ 1. Określam tryb przeprowadzania weryfikacji dochodowej według zasad wynikających z art. 21c ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zwanej dalej „ustawą”.

§ 2. 1. Najemcy i podnajemcy lokali mieszkalnych podlegają obowiązkowej weryfikacji dochodowej, o której mowa w art. 21c ustawy, rozumianej jako sprawdzanie dochodu gospodarstwa domowego najemcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji pod względem spełnienia aktualnego kryterium określającego wysokość dochodu uprawniającego do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, o którym mowa w §16 ust. 2 i §23 ust. 2 Uchwały Nr XII/443/19 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 listopada 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2019 r. poz. 7031 i 7034, z 2021 r. poz. 3497 oraz z 2025 r. poz. 6032).

2. Pierwsza weryfikacja dochodowa najemcy/podnajemcy powinna być przeprowadzona po upływie 3 lat, ale nie później niż przed upływem 4 lat od dnia zawarcia umowy najmu lokalu. Kolejne weryfikacje dochodowe najemcy/podnajemcy powinny być przeprowadzone w odstępach nie częściej niż co 3 lata od ostatniej weryfikacji, ale nie rzadziej niż co 4 lata.

3. Weryfikacja dochodów dotyczy także najemców lokali mieszkalnych oraz podnajemców lokali mieszkalnych, stanowiących zasób Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, wynajętych Gminie Miasto Szczecin, w celu ich dalszego podnajmu osobom o niskich dochodach gospodarstw domowych, którzy zawarli umowę najmu na czas nieoznaczony po dniu 20 kwietnia 2019 roku.

4. Weryfikacja, o której mowa w ust.1, nie dotyczy najemców i podnajemców, którzy:

- 1) nieprzerwanie są najemcami/podnajemcami obecnie zajmowanego lokalu, a najem został nawiązany przed dniem 21 kwietnia 2019 r.;
- 2) nieprzerwanie są najemcami/podnajemcami lokalu z mieszkaniowego zasobu na podstawie umowy zawartej na czas nieoznaczony po dniu 20 kwietnia 2019 r., jeżeli:
 - a) tytuł do tego lokalu uzyskali na podstawie art. 11 ust. 9 lub art. 32 ustawy, w związku z umową najmu zawartą przed tą datą lub
 - b) do tej daty byli najemcami/podnajemcami innego lokalu mieszkalnego, posiadali umowę najmu zawartą na czas nieoznaczony i dokonali zamiany lokali z publicznego zasobu mieszkaniowego;
- 3) są stroną umowy najmu socjalnego lokalu.

5. Weryfikacji, o której mowa w ust. 1, dokonuje się z uwzględnieniem aktualnej na dzień składania deklaracji o wysokości dochodów liczby członków gospodarstwa domowego, zamieszkujących w lokalu.

6. Przepisy ust. 4 stosuje się odpowiednio do osób, które wstąpiły w stosunek najmu po zmarłym najemcy z mocy prawa, z zastrzeżeniem ust.3.

§ 3. 1. W przypadku niezłożenia deklaracji lub nieudostępnienia dokumentów w ramach obowiązkowej weryfikacji dochodowej, o której mowa w § 2, potwierdzających wysokość dochodów wykazywanych w złożonej deklaracji, czynsz dla danego lokalu zostanie ustalony w wysokości 6 % wartości odtworzeniowej zajmowanego lokalu.

2. Na potrzeby wyliczenia wysokości czynszu najmu, o którym mowa w ust. 1, przyjmuje się wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku odpowiadający wskaźnikowi przeliczeniowemu kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Miasta Szczecin, obowiązującemu od 1 października roku ubiegłego do 31 marca danego roku, każdorazowo ogłaszanemu przez Wojewodę Zachodniopomorskiego w dzienniku urzędowym województwa, w drodze obwieszczenia.

§ 4. Pozostałe zasady i tryb przeprowadzenia weryfikacji dochodów odbywają się według zasad określonych w art. 21 c ustawy.

§ 5. Realizację Zarządzenia powierzam Dyrektorowi Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie oraz Prezesowi Zarządu Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

§ 6. Nadzór nad realizacją Zarządzenia powierzam Zastępcy Prezydenta Miasta ds. planowania przestrzennego, mieszkalnictwa oraz nieruchomości.

§ 7. Traci moc Zarządzenie Nr 199/24 Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 12 kwietnia 2024 (zm. Zarządzeniem Nr 377/25 Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 5 sierpnia 2025 r.).

§ 8. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta

Piotr Krzystek