

## **OKRESOWA WERYFIKACJA DOCHODÓW NAJEMCÓW LOKALI MIESZKALNYCH – W PYTANIACH I ODPOWIEDZIACH**

### **WAŻNE INFORMACJE:**

- Obszerna nowelizacja Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z 2019 roku do dziś rodzi wiele trudności dla zarządców i administratorów komunalnych budynków mieszkalnych reprezentujących JST. Na gminy nałożony został obowiązek weryfikacji dochodów gospodarstw domowych najemców, którzy zawarli umowy najmu po dniu 21 kwietnia 2019 roku. Gmina co 2,5 roku weryfikuje spełnianie przez najemców kryterium wysokości dochodu, który uzasadnia oddanie w najem lub podnajem lokalu. Przepisy prawa nie wskazują, kto w imieniu gminy przeprowadza weryfikację dochodów – urząd gminy czy też jednostka organizacyjna zarządzająca lokalami komunalnymi.
- **Podczas proponowanego szkolenia:**
  - Dokładnie przeanalizujemy procedury przeprowadzania okresowej weryfikacji dochodów i omówimy problemy z tym związane.
  - Oprócz analizy regulacji prawnych, zaprezentujemy jak właściwie stosować przepisy, w oparciu o cenne wskazówki i podpowiedzi, jak realizować obowiązki ustawowe.
  - **Omówimy sprawiający największe trudności wzór będący podstawą ustalenia wysokości czynszu podczas weryfikacji.** Wskażemy odpowiedzi na najważniejsze zagadnienia dotyczące ustalenia kręgu najemców podlegających weryfikacji (lokale zamienne, zamiany lokali, wstępujący w stosunek najmu) czy też zmiany zasad określania czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy, po wprowadzeniu obowiązku weryfikacji dochodów gospodarstw domowych najemców.
  - Przedstawimy, jakie grupy najemców ustawodawca wyłączył z obowiązku weryfikacji dochodów.

### **CELE I KORZYŚCI:**

- Zdobycie, uzupełnienie i uporządkowanie wiedzy dotyczącej obowiązków gmin w zakresie, o której mowa w art. 21c ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz art. 17a Ustawy 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.
- Zdobycie informacji o procedurze weryfikacji najemców w celu ustalenia, czy ich wysokość nie przekracza ustalonego przez gminę kryterium dochodowego uprawniającego do zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego.
- Poznanie wybranych przepisów prawa w szczególności ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy o dodatkach mieszkaniowych.
- Zapoznanie z najczęściej popełnianymi błędami i nieprawidłowościami pojawiającymi się na etapie wykonywania czynności związanych z weryfikacją dochodów najemców.
- Otrzymanie obszernych materiałów szkoleniowych obejmujących: wyciągi z ustaw i orzeczeń sądów, które mogą być pomocne w okresowej weryfikacji dochodów najemców lokali mieszkalnych oraz omówienie procedury weryfikacji dochodów najemców lokali mieszkalnych na podstawie Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego
- **Poznanie odpowiedzi na najczęściej pojawiające się pytania i wątpliwości, między innymi:**
  - Którzy najemcy podlegają okresowej weryfikacji?
  - Jak postępować w przypadku różnicy liczby osób w gospodarstwie domowym najemcy, a ilością osób zgłoszoną do opłat za lokal mieszkalny?
  - Czy jest zależność podwyżki czynszu na podstawie art. 21c a podwyżką czynszu na podstawie art. 8a Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego?
  - Czy podczas okresowej dochodów można wezwać najemcę do złożenia oświadczenia majątkowego gospodarstwa domowego?
  - Jak ustalać dochód z działalności gospodarczej członków gospodarstwa domowego najemcy?

- Kiedy można wypowiedzieć czynsz w wysokości niższej niż 8% wartości odtworzeniowej lokali?
- Czy można waloryzować czynsz ustalony wyniku zakończonej weryfikacji dochodów?
- Jakie prawa przysługują weryfikowanemu najemcy?

## **PROGRAM:**

### **1. Uwarunkowania prawne:**

- Podstawy prawne okresowej weryfikacji dochodów.
- Najemcy podlegający weryfikacji dochodów.
- Najemcy wyłączeni z weryfikacji dochodów w szczególności zamieniający lokale mieszkalne oraz wstępujący w stosunek najmu najmu.
- Weryfikacja dochodów najemcy, któremu przywrócono tytuł prawny do lokalu mieszkalnego.

### **2. Obowiązki zarządców mieszkaniowego zasobu gminy wynikające z Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego:**

- Obowiązki gminy wynikające Ustawy z dnia 22 marca 2018 roku 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.
- Cel okresowej weryfikacji dochodów najemcy.
- Terminy przeprowadzenia okresowej weryfikacji dochodów.
- Określenie zobowiązanych do przeprowadzenia weryfikacji, w imieniu gminy.
- Definicja dochodu gospodarstwa domowego, określona ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych.
- Dochód z działalności gospodarczej członków gospodarstwa domowego najemcy.
- Alimenty i sposób ich dokumentowania.
- Zakres wezwania najemcy do dostarczenia dokumentów.
- Terminy składania dokumentów przez najemców.

### **3. Analiza dokumentów złożonych przez najemców w ramach okresowej weryfikacji dochodów:**

- Wezwanie do uzupełnienia dokumentów złożonych przez najemcę.
- Analiza zgromadzonej dokumentacji złożonej przez najemcę z uwzględnieniem informacji posiadanych przez urząd gminy w szczególności w zakresie różnicy liczby osób w gospodarstwie domowym najemcy.
- Ustalenie wysokości dochodu gospodarstwa domowego podstawą dalszych czynności przeprowadzającego okresową weryfikację.
- Przesłanki do wypowiedzenia stawki czynszu.
- Podstawy prawne do wypowiedzenia umowy najmu, w wyniku okresowej weryfikacji dochodów.
- Różnice w ustalaniu czynszu na podstawie art. 8 i art. 21c ustawy o ochronie praw lokatorów. Zasady polityki czynszowej określone w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
- Uprawnienia najemców w ramach okresowej weryfikacji dochodów.
- Terminy rozpoczęcia i zakończenia okresowej weryfikacji dochodów najemcy.
- Waloryzacja czynszu ustalonego po zakończonej okresowej weryfikacji dochodów.

### **4. Pytania i odpowiedzi.**

#### **ADRESACI:**

Pracownicy urzędów gmin - wydziałów mieszkaniowo-lokalowych, zakładów gospodarki komunalnej itd. Również zarządcy i administratorzy komunalnych budynków mieszkalnych.

#### **PROWADZĄCY:**

Absolwent Centrum Studiów Samorządu Terytorialnego i Rozwoju Lokalnego Uniwersytetu Warszawskiego. Ukończył studia podyplomowe na Uniwersytecie Warmińsko - Mazurskim w zakresie szacowania nieruchomości, a także studia podyplomowe w zakresie zarządzania nieruchomościami. Od 1991 roku zatrudniony w urzędach gmin, gdzie zawodowo odpowiadał za zarządzanie mieniem komunalnym między innymi placówkami oświatowymi oraz komunalnymi budynkami mieszkalnymi. Do obowiązków należało między innymi gospodarowanie zasobem mieszkaniowym, ustalanie opłat za korzystanie z mieszkań komunalnych w tym także przygotowywanie różnego rodzaju umów, uchwał, zarządzeń i regulaminów. W latach 2008 – 2010 oraz 2017 - 2023 roku Członek Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska”. Od maja 2011 roku w ramach Instytutu Aktywizacji Zawodowej Rynku Nieruchomości TRANSFER uczestniczy w udzielaniu bezpłatnych porad prawnych w sprawach związanych z rynkiem nieruchomości. Prowadzący wykłady dotyczące ustroju i funkcjonowania samorządu terytorialnego, administracji publicznej, gminnej gospodarki mieszkaniowej i spółdzielczości mieszkaniowej.

## Okresowa weryfikacja dochodów najemców lokali mieszkalnych - w pytaniach i odpowiedziach



Szkolenie będziemy realizowali **w formie webinarium on line.**



**28 marca 2025 r.**

**Szkolenie w godzinach 10:00-14:00**



**Cena: 449 PLN netto/os. Przy zgłoszeniach do 14 marca 2025 r. cena wynosi: 409 PLN netto/os.** Udział w szkoleniu zwolniony z VAT w przypadku finansowania szkolenia ze środków publicznych.

### CENA zawiera:

udział w profesjonalnym szkoleniu on-line z możliwością zadawania pytań, materiały szkoleniowe w wersji elektronicznej, certyfikat ukończenia szkolenia.

### DANE DO KONTAKTU:

Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej im. Jerzego Regulskiego, Centrum Mazowsze;  
ul. Jelinka 6, 01-646 Warszawa;  
tel. 535 175 301;  
[szkolenia@frdl.org.pl](mailto:szkolenia@frdl.org.pl)

## DANE UCZESTNIKA ZGŁASZANEGO NA SZKOLENIE

Nazwa i adres nabywcy  
(dane do faktury)

Nazwa i adres odbiorcy

NIP

Telefon

1. Imię i nazwisko uczestnika, stanowisko,  
E-MAIL i TEL. DO KONTAKTU

2. Imię i nazwisko uczestnika, stanowisko,  
E-MAIL i TEL. DO KONTAKTU

Oświadczam, że szkolenie dla ww. pracowników jest kształceniem zawodowym finansowanym w całości lub co najmniej 70% ze środków publicznych (proszę zaznaczyć właściwe)

TAK

NIE

Proszę o przesłanie faktury na adres mailowy: .....

Proszę o przesłanie certyfikatu na adres mailowy: .....

Dokonanie zgłoszenia na szkolenie jest równoznaczne z zapoznaniem się i zaakceptowaniem regulaminu szkoleń Fundacji Rozwoju Demokracji Lokalnej zamieszczonym na stronie Organizatora [www.frdl.mazowsze.pl](http://www.frdl.mazowsze.pl) oraz zawartej w nim Polityce prywatności i ochrony danych osobowych.

**Zgłoszenia prosimy przesyłać do 22 marca 2025 r.**

**UWAGA!** Liczba miejsc ograniczona. O udziale w szkoleniu decyduje kolejność zgłoszeń. Zgłoszenie na szkolenie musi zostać potwierdzone przesłaniem do Ośrodka karty zgłoszenia. Brak pisemnej rezygnacji ze szkolenia najpóźniej na trzy dni robocze przed terminem jest równoznaczny z obciążeniem Państwa należnością za szkolenie niezależnie od przyczyny rezygnacji. Płatność należy uregulować przelewem na podstawie wystawionej i przesłanej FV.

Podpis osoby upoważnionej \_\_\_\_\_