Weryfikacja dochodów najemców

Jak sprawdzać dochody lokatorów mieszkań komunalnych? Obowiązujące przepisy i najnowszy projekt UD313, procedura krok po kroku, ustalanie dochodu gospodarstwa domowego, kontrola deklaracji, podwyżki czynszu i trudne przypadki.

Wideoszkolenie skierowane do pracowników urzędów miast i gmin oraz zakładów gospodarki mieszkaniowej realizujący zadania gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy/miasta.

Program szkolenia uwzględnia najnowszy projekt zmian przepisów UD313 dotyczących weryfikacji dochodów najemców lokali komunalnych oraz ich praktyczne konsekwencje dla gmin i zarządców!

Szkolenie poświęcone jest praktycznym zasadom weryfikacji dochodów najemców lokali komunalnych z uwzględnieniem obowiązujących przepisów oraz najnowszego projektu zmian UD313. Uczestnicy poznają procedurę weryfikacji krok po kroku, zasady ustalania dochodu gospodarstwa domowego, sposoby sprawdzania deklaracji i dokumentów oraz prawidłowego naliczania podwyżek czynszu. Omówione zostaną również obowiązki gmin, konsekwencje odmowy współpracy przez najemców, najczęstsze problemy interpretacyjne oraz trudne przypadki występujące w codziennej praktyce urzędów i zarządców zasobów komunalnych.

W programie m.in.:

- Jakie zmiany przewiduje projekt UD313 w zakresie weryfikacji dochodów najemców?
- Jak prawidłowo przeprowadzić weryfikację dochodów najemców krok po kroku?
- Które świadczenia należy wliczać do dochodu gospodarstwa domowego?
- Jak skutecznie weryfikować najemców ukrywających rzeczywiste dochody?
- Jak sprawdzić, czy najemca posiada inną nieruchomość, również poza terenem gminy?
- Jak prawidłowo obliczyć podwyżkę czynszu po przekroczeniu kryterium dochodowego?
- Co zrobić, gdy najemca ignoruje wezwania i nie dostarcza dokumentów potwierdzających dochody?

Wzory pism, jakie otrzymają uczestnicy:

- Karta weryfikacji dochodu z objaśnieniem wypełniania

Szczegółowy program szkolenia:

1. Stan prawny i projekt zmian w art. 21c

Zagadnienia programowe

- Obowiązujące reguły weryfikacji

- Projektowane zmiany UD313
- Okresy i częstotliwość weryfikacji

Pytania:

- Jakie zmiany przewiduje projekt UD313 w aktualnej wersji (stan na październik 2026 r.) w zakresie weryfikacji dochodów najemców?
- Jak zmieni się częstotliwość weryfikacji - z obecnego „nie częściej niż co 2,5 roku” na projektowane „nie rzadziej niż co 3 lata”?
- Z jakiego okresu dochód będzie brany pod uwagę po zmianach - 3 miesiące czy rok kalendarzowy poprzedzający złożenie deklaracji?
- Jakie nowe terminy będą obowiązywać przy składaniu deklaracji i dokumentów potwierdzających dochód?
- Kto będzie mógł wystąpić z wnioskiem o ponowną weryfikację dochodu?
- Jakie wyłączenia z obowiązkowej weryfikacji przewiduje projekt?
- Czy po zmianach nadal będzie obowiązywać maksymalny poziom czynszu i jak należy go stosować w praktyce?
- Jak postąpić, jeżeli urząd rozpoczął weryfikację przed wejściem w życie nowych przepisów?
- Kiedy pojawi się informacja o wejściu zmian przepisów, aby urzędy mogły się odpowiednio przygotować?
- Jak prawidłowo interpretować przepisy ustawy o dodatkach mieszkaniowych oraz przepisy dotyczące pomocy społecznej podczas weryfikacji dochodów?
- Czy możliwe jest wprowadzenie odrębnych regulacji, aby doprecyzować, co dokładnie wlicza się do dochodu?
- Co oznacza zapis “nie częściej niż co 2,5 roku” w ustawie o ochronie praw lokatorów?
- Jakie zmiany mają wejść w życie w bieżącym roku, w kwestii weryfikacji dochodów?
- Jakie zmiany będą kluczowe i w jaki sposób wpłyną na obowiązki urzędów po wprowadzeniu zaostrzonej weryfikacji?
- Czy przez wejście w życie nowych przepisów konieczna jest zmiana dotychczasowej procedury weryfikacji dochodów?
- Co w sytuacji, gdy nowe przepisy wejdą w życie np. w styczniu, a urząd wcześniej rozpoczął weryfikację? Czy powinna być przeprowadzona na starych zasadach, czy już na nowych?
- Czy najemca lub jego dzieci podlegają ochronie przed rozwiązaniem umowy najmu zawartej przed 2000 rokiem w sytuacji, gdy osiągają wysokie dochody?
- Czy weryfikacja obowiązuje wszystkich najemców, w tym osoby, z którymi umowy na czas nieokreślony zostały zawarte przed 2019 rokiem?

2. Procedura weryfikacji krok po kroku

Zagadnienia programowe

- Wezwania i terminy
- Deklaracje i zaświadczenia

- Kompetencje gminy i zarządcy
- Dokumentacja i ochrona danych

Pytania:

- Kiedy urząd będzie mógł żądać dokumentów z urzędu skarbowego lub od pracodawcy?
- Jak wygląda kompletna procedura przeprowadzania weryfikacji dochodów najemców? Jak powinna wyglądać poprawnie przeprowadzona procedura „krok po kroku”?
- Jakie obowiązki spoczywają na urzędzie w zakresie weryfikacji? Jak się odpowiednio przygotować do weryfikacji dochodów?
- Czy wszystkie procedury powinny być uregulowane zarządzeniem wójta/burmistrza/prezydenta?
- Jak przeprowadzać weryfikację dochodów bez naruszania zasad RODO?
- Na jakim etapie można wystąpić do urzędu skarbowego o dane z PIT w celu zweryfikowania oświadczenia o dochodach?
- Jak prowadzić dokumentację podczas weryfikacji, aby była ona w pełni zgodna z przepisami?
- Jak poprawnie uzupełniać dokumenty podczas weryfikacji dochodu?
- Jak traktować lokale socjalne, a jak komunalne w procesie weryfikacji? Czy istnieje jasny podział?
- Co zrobić z osobami, które są zarejestrowane w urzędzie pracy i nie mają prawa do zasiłku?
- Czy będzie możliwość wykluczenia takiej osoby z listy do weryfikacji?
- Czy jest możliwość wykluczenia takiej osoby z weryfikacji, a gdy sytuacja finansowa się zmieni, to ją wznowić?
- Czy jest możliwość usprawnienia procedur dotyczących osób pracujących na umowie zlecenie i poniżej 26 roku życia, aby były szybsze?
- Czy jest możliwość przeprowadzenia weryfikacji dochodów osób na umowie zlecenie lub poniżej 26 roku życia bez wzywania o dostarczenia PIT?
- Jak należy postąpić w przypadku problemów z uzyskiwaniem zaświadczeń z Urzędu Skarbowego oraz w sytuacji, gdy dana osoba nie jest rezydentem podatkowym z powodu przebywania w kraju mniej niż 183 dni w roku? Czy Urząd Skarbowy może to ustalić na podstawie dostępu do baz CRS/DAC2 oraz w ramach wymiany danych z innymi krajami, czy gminy będą miały dostęp do narzędzi umożliwiających taką weryfikację i kiedy gmina powinna zwracać się w tej sprawie do Urzędu Skarbowego?
- Czy po wejściu w życie nowych przepisów najemca będzie zobowiązany do składania nowej (zmienionej) deklaracji o dochodach, czy też deklaracja ta nie będzie w ogóle wymagana, a najemca będzie składał wyłącznie zaświadczenia oraz informacje o dochodach (biorąc pod uwagę, że dotychczas składał deklarację za okres 3 miesięcy)?
- Czy pracownik weryfikujący dochody powinien mieć wyznaczoną osobę sprawdzającą oraz jak wygląda praktyka w tym zakresie, biorąc pod uwagę, że pracownicy mają zazwyczaj bardzo szeroki zakres obowiązków?
- Czy w przypadku, gdy gmina powierzyła zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości zarządcy, obowiązek ustalania nowych wysokości czynszów spoczywa na gminie, czy może to stanowić obowiązek tego zarządcy?
- Czy osoba wnioskująca o najem lokalu socjalnego lub komunalnego z zasobu gminy może złożyć wyłącznie samą deklarację o dochodach, czy też ma obowiązek udokumentowania ich zaświadczeniami od pracodawcy?
- Czy od dochodu należy odliczyć alimenty potrącane przez komornika, które pomniejszają wypłatę

emerytury, co zostało wyraźnie udokumentowane w zaświadczeniu o wysokości świadczenia emerytalnego?
- Czy gmina ma obowiązek podjęcia odrębnego zarządzenia regulującego procedurę weryfikacji dochodów najemców, czy może w tym zakresie bezpośrednio powoływać się na przepisy ustawy?
- Co, jeżeli najemca nie złoży wymaganych dokumentów z urzędu skarbowego? Czy w takim przypadku gmina może wystąpić o wydania takiego zaświadczenia z danej instytucji?
- Czy Przedsiębiorstwo Komunalne sp. z o.o., które administruje zasobem komunalnym gminy, może w całości przeprowadzić procedurę weryfikacji dochodów najemców?
- Jak liczyć termin kolejnej weryfikacji? Czy od daty wezwania do dostarczenia dokumentów? Czy od daty wysłania pisma kończącego postępowanie?
- Czy w toku procedury weryfikacji dochodów można od razu żądać od najemcy lub wnioskodawcy przedstawienia zaświadczenia z urzędu skarbowego?
- Czy przy ustalaniu wysokości dochodu należy brać pod uwagę również kwotę zwrotu nadpłaty podatku dochodowego od osób fizycznych?
- Czy gmina ma uprawnienie do żądania przedstawienia deklaracji PIT od osoby wnioskującej o najem lokalu mieszkalnego?
- Co w sytuacji, gdy osoba we wniosku wpisuje, że nie posiada żadnego dochodu i nie rozlicza się w urzędzie skarbowym?

3. Dochody gospodarstwa domowego

Zagadnienia programowe

- Definicja dochodu i skład gospodarstwa
- Świadczenia socjalne, rodzinne i emerytalne
- Prace dorywcze, darowizny i alimenty
- Dochody zagraniczne i podatkowe

Pytania:

- Jak interpretować definicję dochodu w ustawie o świadczeniach rodzinnych? Jak w praktyce stosować tę definicję i co dokładnie należy uwzględniać?
- Dlaczego urzędnicy w swojej pracy muszą bazować głównie na oświadczeniach najemców? Czy jest szansa na zmianę, aby dokumentacja była pełniej weryfikowalna i zgodna z przepisami?
- Czy gmina może wymagać dodatkowej deklaracji lub oświadczenia o dochodach przy weryfikacji?
- Co zrobić w sytuacji, gdy osoba pisze w oświadczeniu o pracy dorywczej lub “na czarno”, na którą nie ma potwierdzenia?
- Osoby pracują za granicą np. w Anglii albo “na czarno”, a po powrocie podają w oświadczeniach, że mają zerowy dochód i organ nie ma jak tego zweryfikować. Jak postąpić, gdy dochody pochodzą z nielegalnej pracy?
- Jak rozróżniać, które świadczenia powinny być wliczane do dochodu?
- Najemcy posiadają różne świadczenia, a nie ma doprecyzowania, które powinny być wliczane. Pracownicy mają następnie wiele wątpliwości i muszą dzwonić do MOPS/OPS, aby uzyskać

odpowiedź. Jak na konkretnych przykładach doliczać takie świadczenia, np. Mama+, dodatek z tytułu posiadania niepełnosprawności?

- Które świadczenia z OPS/MOPS powinny być wliczane do dochodu i jakie są kryteria określania, co się wlicza?
- Co w takim przypadku z zasiłkami stałymi i pielęgnacyjnymi? Czy będzie doprecyzowanie w tym temacie? Czy są różnice w praktyce w wliczaniu ich do dochodu?
- Jakie zasiłki wlicza się do dochodu?
- Czy świadczenie pielęgnacyjne powinno być wliczane do dochodu, mimo że jest to duża kwota?
- W przypadku dodatków mieszkaniowych, które są przyznawane ze względu na niski dochód, jak powinno się określać, czy wliczają się one do dochodu?
- Przy dodatkach mieszkaniowych, bierze się pod uwagę kwotę netto, ale niektóre osoby twierdzą, że w tym przypadku kwotę brutto, która wersja jest prawidłowa?
- Czy przy weryfikacji dochodu, w momencie kiedy punktem odniesienia jest najniższa emerytura – powinno się brać pod uwagę kwotę brutto czy netto?
- Jak można sprawdzić liczbę osób zamieszkujących w lokalu podczas weryfikacji dochodowej?
- Czy stypendia wliczają się do dochodu?
- Czy wlicza się jednorazowe stypendia, czy tylko stałe?
- Czy wlicza się stypendia socjalne, naukowe czy może oba rodzaje?
- Jak traktować alimenty podczas weryfikacji dochodów, czy powinno się brać je pod uwagę?
- Księgowa poinformowała osobę prowadzącą działalność gospodarczą, że nie może jeszcze rozliczyć PIT-u, co spowodowało problem z weryfikacją w styczniu. Jak określać dochód, gdy osoba prowadzi działalność gospodarczą i nie rozliczyła PIT-u, a urząd dokonuje weryfikacji na początku roku?
- Jak można zmobilizować najemców, aby dostarczali oświadczenia o dochodach i traktowali je bardziej poważnie?
- Czy w sytuacji, gdy najemca stale przebywa za granicą i złoży oświadczenie woli o rezygnacji z umowy najmu, dopuszczalne jest przeniesienie praw z tej umowy (lub dokonanie aneksu) na inną osobę, która była dotychczas wykazana w umowie jako współzamieszkująca (niebędąca głównym najemcą)?
- W jaki sposób należy obliczyć dochód wnioskodawcy zamieszkującego na terenie gminy, który pracuje za granicą i przedkłada zaświadczenie od pracodawcy wystawione w języku niemieckim, w którym dochód wyrażono w walucie euro? Jak powinno być traktowane takie zaświadczenie przez organ?
- Przy wyliczeniu dochodu wnioskodawca oświadcza, że uzyskuje dochód nieopodatkowany (kwota uzyskiwana jest z drobnych prac dodatkowych bez umowy, często są to prace świadczone sąsiadom). Czy gmina powinna uwzględnić oświadczenia i wliczać to do dochodu gospodarstwa domowego?
- Czy informacja o wysokości przychodów z pracy dorywczej lub darowizn może wynikać bezpośrednio z deklaracji o wysokości dochodów składanej pod rygorem odpowiedzialności karnej, czy też w każdym takim przypadku konieczne jest żądanie odrębnego oświadczenia?
- Co należy przyjąć za dochód w przypadku osób niepracujących, które utrzymują się z zasiłków, świadczenia 800+ lub wsparcia dla mniejszości narodowych, oraz czy w takiej sytuacji należy wykazać, że łączna suma świadczeń pozwala na opłacenie czynszu?
- Kończy się umowa najmu lokalu socjalnego zawartego na okres roku. Najemcą jest osoba bezrobotną. Czy do wniosku o zawarcie kolejnej umowy najmu powinna osoba okazać się z zaświadczeniem z urzędu pracy, ewentualnie o otrzymywanym zasiłku?
- Jeżeli w trakcie weryfikacji najemca otrzymał podwójną emeryturę – złożył wniosek we wrześniu a

przelew za wrzesień i październik otrzymał w październiku, to czy powinniśmy wliczyć całą kwotę do dochodu, czy tylko jedną emeryturę?

- Czy gmina w uchwale mając kryterium dochodowe opierające się na wysokości najniższej emerytury wyliczając dochód stosujemy metodę: od przychodu odejmujemy koszt uzyskania przychodu, koszty ubezpieczeń społecznych oraz alimenty?
- Czy do dochodu gospodarstwa domowego należy wliczać świadczenie pielęgnacyjne z tytułu rezygnacji z zatrudnienia lub innej pracy zarobkowej, przyznawane na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 1 ustawy o świadczeniach rodzinnych?
- Czy trzymiesięczny okres od stycznia do marca przy weryfikacji na podstawie deklaracji PIT, uwzględniający trzynastą pensję, nie prowadzi do zawyżenia dochodu i czy dochód roczny nie byłby bardziej miarodajny?
- Jak należy postąpić w sytuacji, gdy osoby w wieku emerytalnym łączą pobieranie świadczenia emerytalnego z dochodami z pracy zarobkowej, przez co ich łączny dochód przekracza progi określone w uchwałach gmin?
- Do weryfikacji najemca złożył deklarację oraz zaświadczenie z zakładu pracy – dochody netto. Dochód przekroczył. Czy należy jeszcze raz przeliczyć dochód brutto i wówczas odjąć koszty oraz składki?
- Czy dochody z pracy dorywczej podlegają wliczeniu do dochodu, jeżeli wnioskodawca złożył pisemne oświadczenie, że wykonuje taką pracę i uzyskuje z tego tytułu wynagrodzenie bezpośrednio do ręki?
- Najemca złożył deklarację za 3 miesiące – dochód netto i 13-stka. Czy należy ponownie przeliczyć bez dodatkowego wynagrodzenia rocznego i wziąć jedynie dochody jakie uzyskał za 3 miesiące?
- Jest wyroku o zasądzeniu alimentów. Najemca oświadcza, że tych alimentów nie otrzymuje (nie spełnia dochodów aby otrzymywać je z funduszu). Czy wliczamy alimenty z wyroku do dochodu?
- Czy w przypadku, gdy w uchwale dochód przy przydziale mieszkań jest wyliczany na podstawie najniższej emerytury, konieczna będzie zmiana tego wskaźnika na przeciętne wynagrodzenie?
- Czy wnioskodawcy mają obowiązek wykazywania świadczenia wychowawczego (800+) w deklaracji o wysokości dochodów, mimo że świadczenie to nie podlega wliczeniu do dochodu?
- W jaki sposób obliczyć kwotę netto na podstawie kwoty brutto najniższej emerytury lub renty, która jest ogłaszana w komunikacie Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych?
- Czy świadczenie pielęgnacyjne z tytułu rezygnacji z zatrudnienia lub innej pracy zarobkowej należy zaliczać do dochodu gospodarstwa domowego najemcy?
- Jak weryfikować dochód osoby, która nie jest zarejestrowana w Urzędzie Pracy, nie posiada stamtąd potwierdzenia i deklaruje, że pracuje dorywczo?
- Czy w przypadku, gdy dochód jest pomniejszany o wysokość płaconych alimentów, należy go również pomniejszyć o kwoty zajęć komorniczych?
- W zaświadczeniach z ZUS o wysokości emerytury pojawiają się również potrącenia komornicze. Czy odlicza się je od kwoty brutto?
- Czy tzw. trzynasta pensja lub trzynasta emerytura stanowi dochód w rozumieniu art. 3 ustawy o świadczeniach rodzinnych?
- Czy przychód z prac dorywczych stanowi dochód, który należy uwzględniać przy weryfikacji sytuacji materialnej najemców?

4. Weryfikowanie oświadczeń i wykrywanie nadużyć

Zagadnienia programowe

- Nieprawdziwe deklaracje
- Weryfikacja majątku i nieruchomości
- Współpraca z instytucjami
- Przesłanki wszczęcia kontroli

Pytania:

- W jaki sposób można przeciwdziałać ukrywaniu dochodów?
- W jaki sposób urząd może rozszerzyć swoje możliwości weryfikacji i kontroli, aby zapobiec nadużyciom?
- Co zrobić w sytuacji, gdy osoba ukrywa rzeczywiste dochody i czerpie z tego korzyści, ale nie ma na to twardych dowodów? Jak urząd może pociągnąć takie osoby do odpowiedzialności?
- Jakie działania podjąć z osobami pracującymi “na czarno”, aby zminimalizować ryzyko nadużyć?
- Jak postępować w przypadku ukrywania dochodów uzyskiwanych za granicą?
- Urząd jest zlokalizowany na granicy z Niemcami i wiele osób pracuje poza granicą kraju. Mimo to przedkładają oświadczenia o zerowym dochodzie, choć zatrudnieni są już na terenie sąsiedniego państwa. Jak zweryfikować dochody osób, które pracują za granicą?
- Osoby zatrudnione za granicą, przynoszą PIT o zerowym dochodzie za poprzedni rok. Czy urząd może zwiększyć kontrolę nad sprawdzaniem dochodów osób pracujących za granicą, gdy zachodzi podejrzenie, że oświadczenia są nieprawdziwe? Jak powinna przebiegać procedura w stosunku do takiej osoby?
- Jak można skutecznie zweryfikować, czy ktoś pracuje “na czarno”, aby mieć na to wiarygodny dowód?
- Jak wygląda procedura weryfikacji dochodu w przypadku osób pobierających zasiłek dla bezrobotnych? Jak podejść do osoby, która powinna przedstawić swój dochód, a jest zarejestrowana w urzędzie pracy i nie osiąga dochodu?
- Kto i na jakiej podstawie ma dokonać weryfikacji stanu majątkowego według proponowanych rozwiązań? Na przykład: dochód zostanie wykazany w wysokości X, a jednocześnie najemca posiada luksusowe samochody. Czy majątek w postaci tych samochodów stanowi podstawę oceny sytuacji finansowej najemcy, a jeśli tak, to kto i na jakiej podstawie ma ocenić ich wartość? Jak wygląda ta kwestia w przypadku środków zgromadzonych na kontach oszczędnościowych?
- W jaki sposób można zweryfikować, czy najemca lub wnioskodawca posiada inny lokal mieszkalny w sąsiadującym powiecie? Czy istnieje możliwość uzyskania od starostwa powiatowego takich informacji na podstawie numeru PESEL oraz jakie procedury należy wdrożyć, jeśli osoba ta złoży nieprawdziwe oświadczenie, a brakuje narzędzi do bezpośredniej weryfikacji systemowej?
- Jak należy postąpić w sytuacji, gdy najemca w trakcie trwania umowy najmu zawarł związek małżeński, lecz według składanej deklaracji w lokalu mieszka sam, oświadczając jednocześnie, że pozostaje w nieformalnej separacji z małżonkiem, a dodatkowo małżonkowie ustanowili rozdzielność majątkową? Czy w przypadku, gdy z informacji uzyskanych z systemu GeoInfo wynika, że małżonek najemcy jest właścicielem mieszkania w tej samej miejscowości, należy weryfikować również dochody tego małżonka oraz czy należy wypowiedzieć umowę najmu z uwagi na posiadanie przez niego tytułu prawnego do innej nieruchomości?

- W jaki sposób gmina będzie mogła zweryfikować własność najemcy gmin sąsiednich? Na ten moment nie posiadamy dostępu do żadnego systemu, który pozwalałby na weryfikację własności nieruchomości, która znajduje się poza gminą, w której pracujemy. Musielibyśmy znać numer KW najemcy, a on nam jej nie dostarczy.
- Co w przypadku fikcyjnego pełnoletnich dzieci, które nie mieszkają już z rodzicami i mają swoje rodziny oraz nie chcą się wymeldować, ani przynieść zaświadczeń do weryfikacji?
- Jak prawidłowo rozliczyć osobę, która prowadzi JDG, która nie posiada księgowej? Czy ewidencja zarobków podpisana przez najemcę jest jedynym dokumentem jakim możemy żądać?

5. Obliczanie czynszu i podwyżki

Zagadnienia programowe

- Wzór i progi dochodowe
- Wypowiedzenie dotychczasowej stawki
- Podwyżki ogólne i dochodowe
- Granice wysokości czynszu

Pytania:

- Jak zmienią się kryteria dochodowe powodujące podwyżkę czynszu?
- Jak ma być obliczana podwyżka czynszu po przekroczeniu kryterium dochodowego?
- Co zrobić, gdy najemca przekracza próg dochodowy uprawniający do danej stawki czynszu? Czy wtedy burmistrz decyduje, że np. podnosimy czynsz o 1 złoty?
- Jak podstawiać liczby do wzoru, w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego?
- Kryterium dochodowe wyliczane jest na podstawie kwoty najniższej emerytury. W marcu ogłaszane są nowe stawki. Czy w takiej sytuacji próg zmienia się w chwili ogłoszenia nowej stawki? Czy w takiej sytuacji uznaje się, że obowiązuje stawka z poprzedniego roku?
- Jeśli bierze się pod uwagę trzy pierwsze miesiące roku, a w marcu jest zeznanie podatkowe i wskazywana jest ulga prorodzinna na dzieci, to czy uwzględnia się tę kwotę w całości i dzieli na trzy miesiące, czy wylicza się średnią z 12 miesięcy?
- W jaki sposób urząd ma naliczyć nową stawkę czynszu?
- Jaki termin ma urząd na wyliczenie nowej stawki czynszu?
- Jak wyliczyć stawkę czynszu, gdy najemca doniesie dokumenty po czasie?
- Co zrobić, gdy dochód jest znacząco przekroczony? Czy wtedy, zgodnie z uchwałą, podnosi się czynsz o nawet 1000 złotych?
- Czy w uzasadnionych przypadkach można odstąpić od podniesienia czynszu?
- Czy są jakieś przepisy prawne, które uzasadniają odstąpienie od podwyżki czynszu i można się na nich opierać?
- Najemca nie złożył deklaracji o dochodach pomimo otrzymania wezwania z urzędu. Następnie najemca przychodzi i awanturuje się, ponieważ urząd, mając możliwość, podniósł mu czynsz do 8% stawki odtworzeniowej. Czy urząd w takiej sytuacji może zaproponować niższą stawkę?
- Czy urząd zawsze musi podnieść czynsz do 8%? Kto powinien określić te kryteria i progi? Czy urząd

może w ogóle nie podnosić czynszu w takiej sytuacji?

- Najemczyni miała 200 złotych stawki czynszowej, a teraz po podwyżkach musi płacić 3500 złotych. Co może zrobić urząd, gdy najemcy przychodzą do pracowników i zarzucają duże podwyżki czynszów?
- Co zrobić, gdy do urzędu napływa duża liczba pism, ponieważ najemcy nie zgadzają się na podwyżkę czynszu?
- Umowa została podpisana z małżeństwem. W okresie trzyletnim, pomiędzy kolejnymi weryfikacjami, małżeństwo rozwiodło się. W lokalu pozostała tylko jedna osoba, jednak nie doszło do formalnego wyłączenia drugiej osoby z umowy. Jedna osoba złożyła deklarację o dochodach, natomiast druga nie została wezwana do jej złożenia, ponieważ nie zamieszkuje w lokalu. Co zrobić w sytuacji, gdy druga osoba złoży deklarację, a jej dochód przekroczy próg dochodowy, mimo że dochód pierwszej osoby go nie przekracza? Czy powinno się przyjąć dwie oddzielne deklaracje?
- Najemczyni przeszła weryfikację dochodów, mieszkając w gospodarstwie wieloosobowym. Dochód przekraczał kryterium, w związku z czym stawka czynszu została podwyższona. Następnie jej sytuacja uległa zmianie i aktualnie prowadzi jednoosobowe gospodarstwo domowe. Zgodnie z kryteriami dochodowymi dochód przekracza próg, jednak po zastosowaniu wzoru dla jednoosobowego gospodarstwa (współczynnik 1,2) wynik wyszedł ujemny. Czy w takiej sytuacji należy pozostawić dotychczasową stawkę czynszu bez podwyższania? Jak prawidłowo postąpić w takiej sytuacji?
- Co zrobić w sytuacji, gdy najemczyni płaci podwyższony czynsz z powodu wcześniejszego przekroczenia dochodu, a jednocześnie zostaje wprowadzona zmiana stawek czynszu?
- Jak należy postąpić w przypadku niedotrzymania przez najemcę terminu złożenia dokumentów dochodowych (np. termin mijał 15 czerwca, a dokumenty wpływają 25 czerwca), w sytuacji, gdy konsekwencją opóźnienia miało być podwyższenie czynszu do wartości odtworzeniowej od 1 lipca? Czy po wpłynięciu spóźnionych dokumentów należy odstąpić od nowych naliczeń i obliczyć czynsz według wzoru (bądź pozostawić na dotychczasowym poziomie, jeśli dochód nie przekracza progu), oraz czy należy wycofać przygotowane już wypowiedzenie stawki czynszu z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia?
- Jak należy kwalifikować i traktować sytuację najemców lokali komunalnych, którzy od wielu lat przebywają w Zakładzie Opiekuńczo-Leczniczym (ZOL) lub Domu Pomocy Społecznej (DPS) i stale opłacają czynsz za lokal, podczas gdy ośrodek pomocy społecznej stoi na stanowisku, że jest to pobyt wyłącznie czasowy?
- W sytuacji, gdy najemca nie złożył deklaracji dochodowej w wyznaczonym terminie i zostanie dokonane wypowiedzenie dotychczasowej stawki czynszu (ze skutkiem od 1 października), a w gminie ogólne podwyżki dla wszystkich wprowadzane są co roku w styczniu (z wypowiedzeniem na koniec września) – czy w styczniu 2027 roku będzie można ponownie podwyższyć czynsz temu najemcy zgodnie z zarządzeniem organu wykonawczego, czy też kolejnej podwyżki można dokonać dopiero od kwietnia 2027 roku?
- W sytuacji, gdy w gminie podwyżka czynszu dla wszystkich następuje co roku w maju (z wypowiedzeniem wysyłanym z końcem stycznia), a zgodnie z ustawą podwyżka nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy – jeśli najemca złoży deklarację np. w marcu 2027 roku i okaże się, że dochód został przekroczony, od kiedy może obowiązywać nowa stawka czynszu? Czy biorąc pod uwagę 6-miesięczny ustawowy odstęp oraz 3-miesięczny okres wypowiedzenia dotychczasowej stawki, podwyżka będzie mogła wejść w życie dopiero od lutego następnego roku?
- Jak należy postąpić w sytuacji, gdy 27 maja minął termin na dostarczenie deklaracji dochodowej przez najemcę? Czy dopuszczalne jest wysłanie ponaglenia, czy też należy już wypowiedzieć

dotychczasową stawkę czynszu i ustalić nową (biorąc pod uwagę przypuszczenie, że niedopełnienie terminu mogło wynikać z przeoczenia)?
- Dochód przekroczony. Najemca przez 6 miesięcy płaci 150% obecnego czynszu. Po 6 miesiącach składa wniosek i deklarację o ponowne przeliczenie czynszu. Dochód uległ zmianie jest niższy, ale również przekracza próg zgodnie z uchwałą rady. Czy w tej sytuacji ponownie należy przeliczyć czynsz? Jaki czynsz przedstawić najemcy - 150% czynszu jaki dotychczas płacił, czy ponownie należy wypowiadać czynsz, czy zmianę zastosować od następnego miesiąca?
- Jeżeli wobec najemcy dokonano już weryfikacji na nowych zasadach i ustalono wyższą stawkę czynszu, a najemca ponownie przedkłada deklarację do weryfikacji, to jakie dokumenty może złożyć do ponownej weryfikacji, skoro pierwotna ocena nastąpiła na podstawie dochodów z zeszłego roku?
- W jaki sposób i kiedy należy dokonywać waloryzacji czynszu podwyższonego w wyniku weryfikacji dochodów, biorąc pod uwagę, że stawka odtworzeniowa jest określana przez wojewodę dwa razy w roku? Czy waloryzacja ta powinna opierać się na nowych stawkach wartości odtworzeniowej?
- Najemca przedłożył deklarację o dochodach po upływie 30 dni od daty dostarczenia wezwania. Ma naliczone 8%. Dlaczego nie można przeprowadzić weryfikacji teraz, tylko trzeba czekać 6 miesięcy? Jak się ma do tego art. 21c ust. 4 ustawy?
- W jakim terminie gmina powinna dostosować uchwałę Rady Gminy w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy do nowych przepisów ustawowych (np. w kwestii wprowadzenia nowych progów dochodowych)?
- Czy przy ustalaniu nowej wysokości czynszu (czynszu podwyższonego w wyniku weryfikacji) nie należy uwzględniać dotychczas stosowanych stawek obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu?
- Czy w przypadku najemców osiągających bardzo wysokie dochody maksymalna stawka czynszu jest bezwzględnie ograniczona ustawowo i nie może przewyższyć 8% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku?
- Czy przy naliczaniu karnej wysokości czynszu przy braku złożenia dokumentów liczymy 150% stawki czynszu przez pierwsze 6 miesięcy, czy od razu 8% wartości odtworzeniowej?
- Osobie została wypowiedziana umowa najmu na czas nieokreślony z uwagi na zaległości czynszowe i złożyła wniosek o zawarcie nowej umowy. Czy można zweryfikować dochód?
- Czy istnieje jeden obowiązujący wzór na obliczanie odsetka wartości odtworzeniowej w skali roku, zważywszy na stosowanie różnych podejść w tym zakresie?
- Czy w stosunku do osób w wieku emerytalnym, które zostały już poddane weryfikacji dochodowej, należy utrzymać podwyższoną stawkę czynszu?

6. Brak dokumentów i odmowa współpracy

Zagadnienia programowe

- Niedochowanie terminów
- Brak zaświadczeń i deklaracji
- Ponaglenia i doręczenia
- Skutki dla najemcy

Pytania:

- Jakie będą skutki niezłożenia deklaracji albo niedostarczenia dokumentów w terminie?
- Jak organ może egzekwować, od osób zamieszkujących lokal komunalny, poddanie się weryfikacji dochodów, gdy utrudniają współpracę? Co zrobić z najemcą, gdy w ciągu następnego pół roku nie złoży dokumentów?
- Jakie kroki może podjąć urząd, gdy najemca w ogóle nie złoży takich dokumentów? Jak egzekwować od najemcy złożenie tych dokumentów?
- W jaki sposób postępować, kiedy osoba nie chce donieść dokumentów o dochodach?
- Jak można prawnie uregulować, aby rzeczywiście za ignorowanie wezwań z urzędu były konsekwencje?
- Mieszkańcy ignorują urząd, który chce przeprowadzić weryfikację dochodów, a dopiero gdy czynsz zostanie podniesiony, udaje im się dostarczyć wymagane informacje. Czy urząd może skuteczniej egzekwować wykazanie dochodów, aby ten obowiązek nie został zignorowany?
- Jak egzekwować informację, czy osoba pracuje oraz na podstawie jakiej umowy jest zatrudniona?

7. Małżonkowie, domownicy i sytuacje rodzinne

Zagadnienia programowe

- Skład gospodarstwa domowego
- Współnajem i rozdzielność majątkowa
- Separacja, rozwód i zameldowanie
- Członkowie rodziny i osoby niesamodzielne

Pytania:

- Małżeństwo jest najemcami lokalu komunalnego i oboje są wskazani w umowie. Okazuje się, że mąż przebywa od dłuższego czasu za granicą. Żona twierdzi, że nie ma z nim kontaktu i w deklaracji dochodowej wskazuję wyłącznie siebie. Czy ta deklaracja jest wystarczająca do weryfikacji? Czy urząd powinien wymagać dochodów od męża, skoro nadal jest zapisany w umowie? Czy weryfikacja dochodów tylko jednej osoby w tej sytuacji jest prawidłowa?
- W przepisie napisane jest, że w przypadku rozwodu można wyłączyć jednego z byłych współmałżonków, gdy wyprowadził się lub wymeldował i zrzekł się tego prawa, ale to zakłada dobrą wolę, której często przy rozwodach brakuje. Jak interpretować te przepisy i stosować w praktyce w takiej sytuacji?
- Jak należy traktować sytuację, w której na podstawie art. 680^1 Kodeksu cywilnego małżonkowie są współnajemcami lokalu (gdzie fakt niezamieszkiwania jednego z nich nie wpływa na ten status), biorąc pod uwagę, że najem stanowi składnik majątku wspólnego i samo orzeczenie rozwodu bez formalnego podziału majątku tego nie rozwiązuje?
- Czy Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej (GOPS), działając jako jednostka organizacyjna gminy, może – w świetle przepisów o ochronie danych osobowych – przekazać urzędowi gminy informacje z

rodzinnego wywiadu środowiskowego, który został przeprowadzony przez ten ośrodek na potrzeby przyznania dodatku mieszkaniowego?
- Małżeństwo posiadało umowę najmu, która została rozwiązana z powodu zaległości czynszowych. Małżonkowie nadal pozostają w formalnym związku małżeńskim. Wniosek o ponowne zawarcie umowy najmu złożyła wyłącznie żona wraz z dziećmi, oświadczając, że mąż z nimi nie zamieszkuje. Czy w skierowaniu do zawarcia umowy należy pominąć męża, czy też uwzględnić go zgodnie z art. 680^1 Kodeksu cywilnego?
- Dwóch mężczyzn złożyło osobno wniosek o mieszkanie i wnioski zostały rozparzone pozytywnie na dwa odrębne lokale, ale w międzyczasie doszli do porozumienia, że chcą mieszkać razem ze względu na to, że jeden pan opiekuje się tym drugim, który jest trochę schorowany. Czy teraz chcąc przydzielić im lokal musimy brać ich jako jedno gospodarstwo domowe?
- Czy pierwsza weryfikacja dochodów najemców po wejściu w życie nowelizacji przepisów musi zostać przeprowadzona ostatecznie przed upływem 3 lat, aby zachować ustawowy termin?
- Jakie działania należy podjąć, jeśli ze strony organu pojawią się wątpliwości co do prawidłowości danych zawartych w przedłożonym wniosku lub deklaracji dochodowej?
- Co w przypadku, gdy żona oświadcza, że mąż nie mieszka z nią i nie ma dochodu, a jest zameldowany, nie mają rozwodu?

8. Zmiana najemcy, śmierć i nowe umowy

Zagadnienia programowe

- Wstąpienie w najem po śmierci
- Ponowne zawieranie umów
- Zadłużenia i utrata tytułu prawnego
- Najem socjalny i gminny zasób

Pytania:

- Czy należy weryfikować dochód w przypadku wstąpienia w stosunek najmu po śmierci najemcy? Czy organ ma taki obowiązek, czy jest to dobrowolne?
- Jak przeprowadzać weryfikację dochodową po przywróceniu tytułu prawnego?
- Czy urząd może w większym stopniu wspierać osoby weryfikowane ze względu na specyficzną grupę społeczną, aby procedura przebiegała sprawniej?
- Umowa została rozwiązana z powodu zadłużenia, następnie zadłużenie zostało spłacone i tytuł prawny został przywrócony najemcy. Czy zmienia się procedura weryfikacji po przywróceniu tytułu prawnego?
- Czy skoro najemczyni nadal jest zapisana w umowie, ale nie mieszka w lokalu, to powinno się weryfikować jej dochód?
- Osoba osiąga wynagrodzenie w wysokości 5 tysięcy, z czego 1000 złotych przeznacza na alimenty. Ta osoba uważa, że do celów weryfikacji powinien być brany pod uwagę dochód w wysokości 4000 złotych. Czy osoby, które płacą alimenty mogą ubiegać się o pomniejszenie dochodu podczas weryfikacji?

- Czy wyłączenie będzie obejmowało sytuację, w której umiera główny najemca i umowa zostaje przeniesiona na córkę? Córka będzie głównym najemcą z racji, że wcześniej zamieszkiwała z ojcem przed śmiercią. Czy przed jej wejściem w najem musimy zweryfikować dochód?
- Czy wszystkie rodzaje wymienionych dochodów stanowią katalog dochodów podlegających zarówno weryfikacji w trakcie trwania umowy, jak i uwzględnianych przy ubieganiu się o najem lokalu mieszkalnego z zasobu gminy?
- Kończy się osobie najem socjalny i występuje z wnioskiem o ponowny najem lokalu a przekroczy dochody. Czy należy przygotować umowę o najem na czas nieokreślony przy zastosowaniu odpowiednich stawek czynszowych?
- Jak należy postąpić w sytuacji, gdy umowa najmu lokalu komunalnego jest zawarta na jedną osobę, która przebywa za granicą przez prawie cały rok, a do lokalu przyjeżdża jedynie sporadycznie?
- Czy kryterium dochodowe będzie uwzględniane wyłącznie przy weryfikacji dochodów w ramach już zawartych umów, czy będzie dotyczyło również wniosków o przydział lokalu?

9. Odwołania, reklamacje i trudne przypadki

Zagadnienia programowe

- Kwestionowanie ustaleń
- Powtórna weryfikacja
- Szczególne przypadki dochodowe
- Rozstrzyganie sporów

Pytania:

- Jak należy postąpić w sytuacji, gdy najemcy upłynął termin umowy najmu lokalu socjalnego i złożył on wniosek o jej przedłużenie, jednak obecnie jego dochód przekracza kryteria przewidziane zarówno dla lokalu socjalnego, jak i lokalu komunalnego? Czy w przypadku braku dobrowolnego opuszczenia lokalu przez rodzinę należy wszcząć postępowanie eksmisyjne, czy też dopuszczalne jest bezumowne korzystanie z lokalu i naliczanie odszkodowania (szczególnie w sytuacjach, gdy lokalna specyfika małego miasta utrudnia podejmowanie kroków eksmisyjnych)?
- Czy w przypadku, gdy dochód najemcy ma być weryfikowany za poprzedni rok kalendarzowy, zasady ustalania wysokości czynszu pozostają niezmienne w kolejnym roku?

Prowadzący:

Inspektor w wydziale mienia, wcześniej aprobant/referent z Zakładzie Ubezpieczeń Społecznych. Ukończone studia magisterskie na kierunku prawo (studia dzienne, 5-letnie), tytuł magistra prawa. Autorka kilku uchwał dotyczących gospodarki mieszkaniowej gminy.

Doświadczenie zawodowe:

Prowadzenie w imieniu Burmistrza spraw związanych z prowadzeniem gospodarki nieruchomościami gminy

w tym z gospodarką mieszkaniową tj.

- Ustalanie stawek czynszów i opłat za lokale i nieruchomości budynkowe;
- Określanie sposobu zarządu nieruchomością wspólną;
- Gospodarowanie gminnym zasobem lokalowym i użytkowym oraz nieruchomościami budynkowymi;
- Zatwierdzanie programów remontów, modernizacji i renowacji budynków w zakresie zarządzanych budynków i lokali;
- Prowadzenie listy oczekujących na mieszkania komunalne lub uprawnionych do lokalu najmu socjalnego lokalu;
- Prowadzenie spraw związanych z wypłatą odszkodowań za niedostarczenie lokali socjalnych;
- Współpraca z podmiotem realizującym zadania z zakresu zarządzania budynkami wspólnot mieszkaniowych, w tym w sprawach związanych z funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały;
- Współpraca z zarządcami w zakresie zarządzania i administrowania gminnym zasobem lokalowym i użytkowym;
- Współdziałanie z komornikiem sądowym w zakresie realizacji orzeczeń o eksmisji;
- Koordynowanie spraw związanych z wykonywaniem przeglądów gwarancyjnych i pogwarancyjnych, a w następstwie egzekwowaniem naprawy stwierdzonych usterek;
- Sporządzanie sprawozdań statystycznych dotyczących gospodarki nieruchomościami;
- Opracowywanie informacji o mieszkaniowym zasobie gminy Tuchola;
- Przygotowywanie projektów uchwał w sprawach dotyczących wydziału;
- Udział w pracach związanych z planowaniem i wykonaniem budżetu wydziału;
- Współpraca z wydziałami i gminnymi jednostkami organizacyjnymi w zakresie prowadzonych spraw

Terminy i szkolenia

Data: 14 grudnia 2026 10:00-15:00
Miejsce: Wideoszkolenie

Prawa autorskie do niniejszego programu przysługują Private Corporate Consulting Sp. z o.o. Udostępnianie, kopiowanie i przerabianie niniejszego programu bez pisemnej zgody Private Corporate Consulting Sp. z o.o., zagrożone jest odpowiedzialnością karną oraz cywilną