

Weryfikacja dochodów najemców

Jak poprawnie weryfikować dochody najemców na nowych zasadach art. 21c? Jakie nowe przepisy wejdą w życie w zakresie postępowania w sytuacjach związanych z ich brakiem? Jak przygotować się na zmiany w obowiązkach weryfikacji?

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

Osoby odpowiedzialne za weryfikację czekają nowe zasady, nowe uprawnienia i nowe obowiązki

Podczas szkolenia prowadzący omówi obowiązujące zasady weryfikacji dochodów najemców wynikające z przepisów oraz przedstawi planowane zmiany zasad z artykułu 21c. Uczestnicy poznają nowe zasady, uprawnienia i obowiązki związane z weryfikacją dochodów oraz rozszerzenie ich zakresu na wszystkie umowy najmu na czas nieoznaczony. Omówione zostaną również praktyczne wskazówki dotyczące prawidłowej weryfikacji dochodów, a także postępowania w sytuacjach związanych z brakiem dochodu.

W programie m.in.:

- Jakie zmiany będą kluczowe i w jaki sposób wpłyną na rozszerzenie obowiązków organów w zakresie zaostrzonej weryfikacji dochodów?
- Małżeństwo zostało najemcami lokalu komunalnego i oboje są wskazani w umowie. Okazuje się że jedno z nich jest od jakiegoś czasu za granicą, a drugi najemca twierdzi, że nie ma z nim kontaktu, dlatego w deklaracji podaje tylko swoje dane. Czy to jest wystarczające do weryfikacji? Czy organ powinien wymagać dochodów od obu najemców wskazanych w umowie? Czy w tej sytuacji weryfikacja dochodów tylko jednej osoby jest prawidłowa?
- 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?
- Na jakim etapie i kto może wystąpić do urzędu skarbowego o dane z PIT w celu zweryfikowania oświadczenia o dochodach?
- Przy dodatkach mieszkaniowych uwzględnia się kwotę netto, ale pojawiają się opinie, że w tym przypadku prawidłowa jest kwota brutto. Która wersja jest prawidłowa? Czy przy weryfikacji dochodu, gdy uwzględniamy najniższą emeryturę, to należy brać pod uwagę kwotę brutto, czy netto?
- W przypadku dodatków mieszkaniowych przyznawanych ze względu na niski dochód. Jak powinno się je rozróżniać? Które wliczają się w dochód?
- Osoba nie złożyła deklaracji o dochodach mimo otrzymania wezwania z urzędu. Następnie ta osoba zgłasza sprzeciw, ponieważ urząd podniósł mu czynsz do 8% stawki odtworzeniowej. Czy urząd może zaproponować niższą podwyżkę? Czy urząd ma obowiązek podnieść czynsz do tych 8%? Czy będzie uregulowanie tych progów?

Wzory pism, jakie otrzymają uczestnicy:

- Karta weryfikacji dochodu z objaśnieniem wypełniania

Szczegółowy program szkolenia:

1. W projekcie ustawy planowane zmiany mają dotyczyć:

- rozszerzenia ilości umów podlegających obowiązkowej weryfikacji
- zmiany częstotliwości dokonywania weryfikacji
- wyłączenia z weryfikacji
- weryfikacji na wniosek najemcy
- zmiany okresu, z którego dochód będzie brany pod uwagę przy weryfikacji
- zmiany terminów na dostarczenie dokumentów
- zmiany wysokości kryterium dochodowego powodującego podwyżkę
- zmiany sposobu obliczenia podwyżki i kwoty maksymalnej podwyżki

2. Interpretacja przepisów i planowane zmiany w prawie

- Kiedy pojawi się informacja o wejściu zmian przepisów, aby urzędy mogły się odpowiednio przygotować?
- Jak interpretować przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, aby były jednoznaczne i praktyczne w stosowaniu?
- Jak prawidłowo interpretować przepisy ustawy o dodatkach mieszkaniowych oraz przepisy dotyczące pomocy społecznej podczas weryfikacji dochodów?
- Jak interpretować definicję dochodu w ustawie o świadczeniach rodzinnych? Jak w praktyce stosować tę definicję i co dokładnie należy uwzględnić?
- 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?
- W projekcie ustawy przewidziano możliwość weryfikacji nie rzadziej niż co 3 lata - jakie uprawnienia w zakresie weryfikacji ma urząd przed wejściem tych przepisów w życie?
- 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?
- Jak w praktyce stosować nadchodzące zmiany w przepisach, aby uniknąć nieprawidłowości?
- 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?

3. Procedura weryfikacji dochodów w praktyce

- 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 dostosować proces weryfikacji do różnych sytuacji? Czy te procedury różnią się między sobą?
- 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?

4. Nadużycia w dochodach - mechanizmy wykrywania i przeciwdziałania

- W jaki sposób można przeciwdziałać ukrywaniu dochodów?
- W jaki sposób urząd może rozszerzyć swoje możliwości weryfikacji i kontroli, aby zapobiec nadużyciom?
- 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 ukrywa rzeczywiste dochody i czerpie z tego korzyści, ale nie ma na to twardych dowodów? Jak urząd może pociągnąć takie osoby do odpowiedzialności?
- Co zrobić w sytuacji, gdy osoba pisze w oświadczeniu o pracy dorywczej lub "na czarno", na którą nie ma potwierdzenia?
- 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?
- 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 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?

5. Skład dochodu - co należy wliczać, jak liczyć oraz interpretować

- 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?
- Co zrobić, gdy najemca przekracza próg dochodowy uprawniający do danej stawki czynszu? Czy wtedy burmistrz decyduje, że np. podnosimy czynsz o 1 złoty?

6. Obliczenia dochodu - stosowanie wzoru ustawowego w praktyce

- 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 wlicza się średnią z 12 miesięcy?

7. Podwyżki czynszu i przekroczenie dochodu

- Jak urząd powinien postępować w sytuacji przekroczenia dochodu?
- 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?
- Najemczynie 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?

8. Brak współpracy najemcy i egzekwowanie dokumentacji

- 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?
- Jakiego 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 zmobilizować najemców, aby dostarczali oświadczenia o dochodach i traktowali je bardziej poważnie?
- 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?

9. Szczególne sytuacje prawne - interpretacja w praktyce

- 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?
- 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 wskazują 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?
- Umowa została podpisana z małżeństwem. W okresie trzyletnim, pomiędzy kolejnymi weryfikacjami, małżeństwo rozwiódło 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?
- 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?
 - 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?
 - 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?
 - Jeżeli podwyżka czynszu jest konieczna, ile powinna wynosić jej wysokość, skoro najemczyni płaci już znacznie wyższy czynsz od stawki podstawowej?

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: 07 lipca 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