

## **OKRESOWA WERYFIKACJA DOCHODÓW NAJEMCÓW LOKALI MIESZKALNYCH**

### **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 zarządom i administratorom komunalnych budynków mieszkalnych reprezentujących JST. Na gminy został wprowadzony **obowiązek weryfikacji dochodów gospodarstw domowych najemców**, którzy zawarli umowy najmu po dniu 21 kwietnia 2019 roku. Gmina – nie częściej niż co 2,5 roku – weryfikuje spełnianie przez najemców kryterium wysokości dochodu, uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu. Z obowiązku weryfikacji dochodów ustawodawca wyłączył kilka grup najemców. 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, krąg podmiotów wyłączonych z procesu weryfikacji i przedstawimy występujące problemy**. Prowadzący, oprócz analizy regulacji prawnych, przedstawi, jak należy stosować przepisy oraz przekaże cenne wskazówki i podpowiedzi, jak realizować obowiązki ustawowe.

### **CELE I KORZYŚCI:**

- Przedstawienie zarządom i administratorom komunalnych budynków mieszkalnych obowiązków gmin w zakresie o którym mowa w art. 21c ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz art. 17a 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.
- Pozyskanie 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.
- Omówienie wybranych przepisów prawa, w szczególności Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Ustawy o dodatkach mieszkaniowych.
- Wskazanie najczęściej popełnianych błędów i nieprawidłowości, pojawiających się na etapie wykonywania czynności związanych z weryfikacją dochodów najemców.
- Poznanie odpowiedzi na najczęściej pojawiające się pytania i wątpliwości.

### **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.
- 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 z 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.
- Definicja dochodu gospodarstwa domowego, określona ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych.
- Określenie zobowiązanych do przeprowadzenia weryfikacji, w imieniu gminy.
- Zakres wezwania najemcy do dostarczenia dokumentów.
- Terminy składania dokumentów przez najemców.

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

- Wezwania do uzupełnienia dokumentów złożonych przez najemcę.
- 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.

## **4. Dyskusja.**

### **ADRESACI:**

Szkolenie adresujemy do zarządców i administratorów komunalnych budynków mieszkalnych. Do udziału zapraszamy przede wszystkim pracowników urzędów gmin (wydziałów mieszkaniowo-lokalowych, zakładów gospodarki komunalnej itd.)

### **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 od 2017 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.

## Okresowa weryfikacja dochodów najemców lokali mieszkalnych



Szkolenie będziemy realizowali w formie webinarium on line.



**2 lutego 2023 r.**

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



**Cena: 399 PLN netto/os. W przypadku zgłoszenia do 19 stycznia cena wynosi 369,00 PLN netto.** Udział w szkoleniu zwolniony z VAT w przypadku finansowania szkolenia ze środków publicznych.

**CENA zawiera:** udział w profesjonalnym szkoleniu on-line,  
materiały szkoleniowe w wersji elektronicznej,  
certyfikat ukończenia szkolenia,  
możliwość konsultacji z trenerem.

**DANE DO KONTAKTU:** Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej Centrum Mazowsze;  
ul. Żurawia 43, 00-680 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 i 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 przysłać do 27 stycznia 2023 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 \_\_\_\_\_