

## **JAK SKUTECZNIE I LEGALNIE WERYFIKOWAĆ DOCHODY NAJEMCÓW MIESZKAŃ KOMUNALNYCH W 2025 ROKU**

### **WAŻNE INFORMACJE O SZKOLENIU:**

Zapraszamy Państwa do aktywnego udziału w szkoleniu, w trakcie którego wspólnie przeanalizujemy w szerszym, praktycznym zakresie kwestie związane z weryfikacją dochodów najemców lokali komunalnych na podstawie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Skupimy się szczególnie na treści i stosowaniu art. 21c ustawy. Zagadnienie to budzi wiele emocji po stronie najemców warto więc przygotować się merytorycznie do stosowania tego przepisu. Szkolenie będzie poparte orzecnictwem sądowym, które powstało na kanwie sporów między gminami a najemcami.

### **CELE I KORZYŚCI:**

- Omówienie i przekazanie praktycznych wskazówek przy wdrażaniu procedury weryfikacji dochodów najemców w celu ustalenia ich aktualnego poziomu oraz kwalifikacji, czy wykazany poziom dochodów nie przekracza ustalonego przez gminę kryterium dochodowego, uprawniającego do zmiany umowy w zakresie wysokości czynszu z tytułu najmu lokalu komunalnego.
- Pokazanie szerszego tła prawnego związanego z weryfikacją poziomu dochodów najemców w szczególności Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Ustawy o dodatkach mieszkaniowych.
- Wskazanie jak prawidłowo formułować treść uchwał gminy związanych z realizacją obowiązków z art. 21c.
- Wspólne ustalenie najczęściej popełnianych błędów i nieprawidłowości ujawnianych w trakcie wykonywania czynności związanych z weryfikacją dochodów najemców.
- Wskazanie zasad przy rozstrzyganiu wątpliwości na podstawie wskazań wynikających z orzecnictwa sądowego przy stosowaniu postanowień art. 21c ustawy.

### **PROGRAM:**

1. Wprowadzenie.
2. Podstawy prawne okresowej weryfikacji kryteriów dochodowych.
3. Cel okresowej weryfikacji dochodów.
4. Zakres przedmiotowy i podmiotowy weryfikacji dochodów.
5. Umowy zawarte przed i po 21 kwietnia 2019 r. a stosowanie art. 21c.
6. Zobowiązanie do przeprowadzenia weryfikacji spełnienia kryteriów dochodowych podstawy prawne.
7. Dokumenty w ramach weryfikacji:

- a. terminy składania dokumentów przez najemców,
  - b. wezwanie do uzupełnienia dokumentów przez najemcę,
  - c. Przestanki wypowiedzenia czynszu i ustalenia nowego czynszu.
8. Obniżenie czynszu:
- a. możliwość ponownego obniżenia czynszu z uwagi na obniżenie dochodu.
  - b. zwrot obniżki, odmowa udzielenia obniżki.
9. Odstąpienie od obniżki stawki czynszu skutki cywilno-prawne (powództwo cywilne).
10. Podwyżka czynszu na podstawie art. 21c a standardowa podwyżka czynszu z wypowiedzeniem zgodnie z art. 8a.
11. Możliwość poddania kontroli sądowej zasadności podwyżki czynszu – konsekwencje zakwestionowania podwyżki czynszu.
12. Podstawy prawne do wypowiedzenia umowy najmu na skutek weryfikacji dochodów.
13. Weryfikacja dochodu – nowe uprawnienia gminy.
- a. rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wskazanymi w złożonej deklaracji a wykazanym w oświadczeniu majątkowym stanem majątkowym.
  - b. definicja dochodu.
  - c. szczegółowe omówienie zasad obliczania dochodu po zmianach.
  - d. kiedy mamy do czynienia z utratą dochodu?
  - e. szczegółowe omówienie orzecznictwa w zakresie ustalania dochodu.
14. Zmiany w zakresie deklaracji o wysokości dochodów od 10 sierpnia 2022 r., odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.
15. Zwolnienie z podatku dochodowego według ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.
16. Definicje nowe:
- a. dochód z działalności gospodarczej i z gospodarstwa rolnego po zmianach.
  - b. nowa definicja gospodarstwa domowego.
  - c. stałe zamieszkiwanie i gospodarowanie.
17. Omówienie orzecznictwa w zakresie ustalania dochodu.
18. Dyskusja i dodatkowe pytania.

### **ADRESACI:**

zarządcy nieruchomości, administratorzy, pracownicy wydziałów lokalowych urzędów miast i gmin, pracownicy zasobów komunalnych.

### **PROWADZĄCY:**

radca prawny wpisany na listę o Nr WA-3494, ukończył aplikację sędziowską w Sądzie Okręgowym w Warszawie. Inspektor Departamentu Przekształceń Własnościowych (obecnie Skarbu Państwa), Najwyższej Izby Kontroli. Współautor raportu NIK o stanie przekształceń własnościowych w Polsce (1993), autor publikacji „Teczka Zarządcy” Wydawnictwa CH.Beck. W ramach prowadzonej praktyki zajmuje się prawem cywilnym, handlowym, prawem pracy i doradztwem związanym z prowadzeniem działalności gospodarczej. Posiada duże doświadczenie i specjalizuje się w doradztwie dla wspólnot mieszkaniowych, zarządzaniem nieruchomościami, regulowaniem stanów prawnych nieruchomości oraz prawem spadkowym.

# INFORMACJE ORGANIZACYJNE I KARTA ZGŁOSZENIA

## Jak skutecznie i legalnie weryfikować dochody najemców mieszkań komunalnych w 2025 roku



Szkolenie będziemy realizowali w formie webinarium on line.



**13 sierpnia 2025 r.**

**Szkolenie w godzinach 9:00-14:00**



**Cena: 449 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 Reguńskiego  
Ośrodek Regionalny w Zielonej Górze  
al. Niepodległości 16/9, 65 – 048 Zielona Góra  
tel. 68 453 22 09, e-mail: [szkolenia.zg@frdl.org.pl](mailto:szkolenia.zg@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.zg.frdl.pl](http://www.zg.frdl.pl) oraz zawartej w nim Polityce prywatności i ochrony danych osobowych.

**Wypełnioną kartę zgłoszenia należy przesłać poprzez formularz zgłoszenia na [www.zg.frdl.pl](http://www.zg.frdl.pl)  
do 8 sierpnia 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 \_\_\_\_\_