



Weryfikacja dochodów najemców lokali komunalnych

Dla Mieszkańca

Obowiązek okresowej weryfikacji dochodów najemców lokali mieszkalnych wynajmowanych przez gminę wynika z przepisów prawnych art. 21c ustawy z dnia 1 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

WAŻNE: Obowiązkowa weryfikacja dotyczy wyłącznie umów najmu zawartych na czas nieoznaczony, z dniem wejścia w życie przepisów ww. ustawy, tj. od dnia 21 kwietnia 2019 r.

W odniesieniu do najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Opola na podstawie zarządzenia nr OR-I.0050.835.2024 Prezydenta Miasta Opola z dnia 19 grudnia 2024 r. w sprawie

okresowej weryfikacji dochodów najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Opola, **weryfikacja będzie dokonywana po upływie 5 lat od dnia zawarcia umowy najmu lokalu i będzie powtarzana przed upływem 4 lat od dnia zakończenia ostatniej weryfikacji.**

Weryfikacji nie podlegają osoby, które spełniają jeden z poniższych warunków:

1. nieprzerwanie są najemcami lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Opola na podstawie umowy zawartej na czas nieoznaczony po dniu 21 kwietnia 2019 r. jeżeli:
 - a. tytuł do tego lokalu uzyskały na podstawie art. 11 ust. 9 lub art. 32 ustawy w związku z umową najmu zawartą przed tą datą, lub
 - b. do tej daty były najemcami innego lokalu na czas nieoznaczony z publicznego zasobu mieszkaniowego i dokonały zamiany tego lokalu;
2. są stroną umowy najmu socjalnego lokalu,
3. wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego w sytuacji kiedy umowa pierwotna została zawarta przed 21 kwietnia 2019 r.,
4. posiadają umowę najmu lokalu będącego w dyspozycji innych podmiotów.

Weryfikacja krok po kroku:

1. **Każdy najemca podlegający weryfikacji otrzyma pisemne wezwanie do złożenia w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania wezwania deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego uzyskanych w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz dokumentów potwierdzających wysokość dochodów.**
2. W razie braku dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia weryfikacji wysokości dochodów wzywa się do ich uzupełnienia w terminie do 30 dni od dnia otrzymania wezwania.
3. **W przypadku przekroczenia kryteriów zawartych w uchwale rady gminy, zostanie ustalona nowa, indywidualna wysokość czynszu zgodnie z wzorem zawartym w ww. ustawie,** a najemca otrzyma wypowiedzenie dotychczasowej wysokości czynszu wraz z naliczeniem jego nowej wysokości. Termin wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i dokonywane jest na koniec miesiąca. Jeśli podwyżka przekroczy 50% dotychczasowej wysokości

czynszu wówczas przez pierwsze 6 miesięcy obowiązywania podwyżki najemca będzie płacił czynsz w wysokości 150% dotychczasowej wysokości czynszu, następnie w pełnej wysokości obliczonego nowego czynszu.

Dodatkowo, nowy czynsz nie może:

- być niższy niż czynsz przed weryfikacją dochodową,
- przekroczyć w skali roku 8% wartości odtworzeniowej lokalu (tj. stawki 44,56 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu).

WAŻNE: Najemcy nie powinni lekceważyć otrzymanego wezwania do weryfikacji!

Jeżeli najemca nie złoży deklaracji, złoży deklarację niekompletną, nie udostępni żądanych dokumentów lub złoży deklarację lub żądane dokumenty po upływie wyznaczonego terminu, stawka czynszu zostanie podwyższona do kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku i jej wysokość (obowiązująca do dnia 30 września 2026r.) będzie wynosić 44,56 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

Jeżeli w okresie obowiązywania podwyższonego czynszu dochody najemcy ulegną obniżeniu, najemca może (nie wcześniej jednak niż po upływie 6 miesięcy od dnia ostatniej podwyżki) wystąpić z wnioskiem o ponowne ustalenie wysokości czynszu stosownie do aktualnie osiągniętych dochodów.

W ciągu dwóch miesięcy od dnia otrzymania wypowiedzenia wysokości czynszu najemca może:

- odmówić na piśmie przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania umowy najmu z uwzględnieniem okresu wypowiedzenia;
- zakwestionować podwyżkę, wnosząc do sądu pozew o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna albo powinna być ustalona na innym poziomie.

Aktualnie obowiązujące kryteria dochodowe to:

- a. 320 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych tj.: 6 331,17 zł,
- b. 250 % najniższej emerytury w gospodarstwach 2 - 4 osobowych tj.: 4 946,23 zł,

- c. 220 % najniższej emerytury w gospodarstwach 5 i więcej osobowych tj.: 4 352,68 zł.

Miejsce złożenia dokumentów:

Wydział Lokalowy Urzędu Miasta Opola, Opole, ul. Płk. Witolda Pileckiego 1, sala obsługi – stanowisko nr 37, tel. 77 54 11 338, 77 54 11 314.

Podstawa prawna:

1. [Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.](#)
2. [Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych.](#)
3. [Ustawa z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych.](#)
4. [Uchwała nr XXVI/459/26 Rady Miasta Opola z dnia 26 lutego 2026 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Opola.](#)
5. [Zarządzenia nr OR-I.0050.835.2024 Prezydenta Miasta Opola z dnia 19 grudnia 2024 r. w sprawie okresowej weryfikacji dochodów najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Opola.](#)

Contact data

Wydział Lokalowy

Płk. Witolda Pileckiego 1

45-331 Opole

77 54-11-319,321,322, 323,324,326, 338

lokalowy [at] um.opole.pl

Location

Attachments

pdf [Deklaracja o dochodach gospodarstwa domowego](#)

pdf [Zaświadczenie pracodawcy](#)

pdf [Oświadczenie](#)

pdf [Oświadczenie prowadzącego działalność \(ryczałt\)](#)

pdf [Oświadczenie prowadzącego działalność \(karta podatkowa\)](#)

pdf [Oświadczenie prowadzącego działalność \(na zasadach ogólnych\)](#)