



# 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.](#)

Dane kontaktowe  
Wydział Lokalowy

Płk. Witolda Pileckiego 1

45-331 Opole

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

lokalowy [at] um.opole.pl

Lokalizacja

## Załączniki

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 \(na zasadach ogólnych\)](#)