

## **ZARZĄDZANIE ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMIN NA PODSTAWIE OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW PRAWA**

### **WAŻNE INFORMACJE O SZKOLENIU:**

Proponujemy Państwu spotkanie, w trakcie którego zwrócimy szczególną uwagę na dokonane zmiany w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego obowiązujące od 2019 r., **przy uwzględnieniu noweli dokonanej w lipcu 2022 r.** Wyjaśnione zostaną pojęcia występujące w ustawie m.in. „zamieszkiwanie”, „niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe”, korespondencja odebrana i nieodebrana i inne. Ekspert przedstawi również kwestie dotyczące **tytułu prawnego do lokalu** w tym: najemców z umowy i najemców z ustawy. Ponadto zostaną omówione **uchwały rad gmin** w zakresie zasad wynajmowania lokali gminnych i wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z podaniem orzecznictwa sądów administracyjnych w zakresie aktów prawa miejscowego. Spotkanie będzie uwzględniało przepisy Kodeksu cywilnego w zakresie m.in. wspólności najmu (sprawy małżonków, wstąpienia w stosunek najmu po śmierci najemcy itp.), praw i obowiązków stron w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu oraz wybrane zagadnienia z Kodeksu postępowania cywilnego. Uczestnicy zostaną również zapoznani z **najnowszymi orzeczeniami sądów powszechnych i Sądu Najwyższego.**

### **CELE I KORZYŚCI:**

Zapoznanie uczestników z najistotniejszymi i bieżącymi przepisami aktów prawnych oraz udzielenie odpowiedzi m.in. na następujące pytania:

- Jakie są zasady i formy ochrony praw lokatorów?
- Jakie są zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem?
- Z kim gmina może zawrzeć umowę najmu na lokal mieszkalny na czas nieoznaczony a z kim umowę najmu socjalnego lokalu – z uwzględnieniem cudzoziemców?
- Komu przysługuje uprawnienie do pomieszczenia tymczasowego a komu noclegownia?
- Jakie wymogi musi spełnić były najemca aby ponownie z nim zawrzeć umowę najmu na lokal mieszkalny lub pomieszczenie tymczasowe?

### **PROGRAM:**

#### **Dzień I**

- 1. Zakres regulacji ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.**
- 2. Omówienie podstawowych pojęć oraz spraw, na które należy zwrócić uwagę przy stosowaniu w/w ustawy:**
  - a. zamieszkiwanie, niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe jako jeden z warunków przy ubieganiu się o lokal mieszkalny na czas nieoznaczony, brak tytułu prawnego jako jeden z wymogów przy staraniu się o najem socjalny lokalu, dochód przy ubieganiu się o lokal mieszkalny i przy staraniu się o obniżkę czynszu, wartość odtworzeniowa lokalu itp.,
  - b. najemcy: z umowy i z ustawy, korespondencja - ważność, egzekucja z lokalu a tytuł prawny do lokalu, dokonywanie zmian w dokumentacji, przedawnienie roszczeń majątkowych itp.
- 3. Omówienie spraw dotyczących najmu lokali mieszkalnych, regulowanych przepisami Kodeksu cywilnego:**
  - a. prawa i obowiązki stron w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu (zbycie budynku lub lokali w budynku – sytuacja prawna m.in. najemców),
  - b. wstąpienie w stosunek najmu po śmierci najemcy – art. 691 K.c., art. 31 ustawy o ochronie praw lokatorów oraz 17a ust. 3 noweli do ustawy o ochronie praw lokatorów z dnia 13 czerwca 2019 r.,
  - c. najem lokalu przez małżonków (w tym: szczegółowe omówienie tej problematyki począwszy od przepisów Kodeksu zobowiązań o najmie lokali, wydanych na podstawie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dn. 27 X 1933 r. - Kodeks zobowiązań do obecnej chwili – prawa nabyte),

- d. inne sprawy, które nie zostały objęte ustawą o ochronie praw lokatorów a mające odzwierciedlenie w przepisach Kodeksu cywilnego.
- 4. Sprawy uregulowane przepisami Kodeksu postępowania cywilnego oraz przepisami wykonawczymi w tym:**
- sprawa pomieszczeń tymczasowych,
  - tryb postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia, m.in. sprawy związane z wnioskiem komornika o wszczęciu egzekucji, sprawa dot. orzeczeń sądowych zapadłych przed 16 listopada 2011 r., w których brak wskazania przyczyn eksmisji, o których mowa w art. 17 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów i po tej dacie, usunięcie ruchomości itp.,
  - problematyka związana z żądaniem przez powoda ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego czy też prawa,
  - prawo do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe.

## **Dzień II**

### **1. Zadania własne gminy.**

### **2. Umowa o odpłatne używanie lokalu:**

- na czas nieoznaczony,
- na czas trwania stosunku pracy,
- na najem socjalny lokalu w tym:
  - na podstawie uprawnienia przyznanego prawomocnym orzeczeniem sądu (oferta jako propozycja zawarcia takiej umowy: jej skuteczność, sytuacja prawna osób oczekujących na ofertę, a zamieszkałych w lokalu innym niż lokal wierzyciela),
  - na podstawie uprawnienia ustawowego,
- przesłanki zawarcia w/w umów,
- przedłużanie takich umów na następny okres i inne sprawy związane z tą problematyką,
- omówienie noweli do ustawy o ochronie praw lokatorów, wprowadzonych ustawą z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych.

### **3. Kaucja jako zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu lokalu: zasady zwrotu, waloryzacja itp.**

### **4. Zapewnienie lokali zamiennych w sytuacjach określonych przepisami ustawy: na czas nieoznaczony i na czas oznaczony – ponadto omówienie noweli z dnia 13 czerwca 2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw.**

### **5. Zamiana lokali – omówienie noweli z 13 czerwca 2019 r.**

### **6. Pomieszczenia tymczasowe, noclegownie: komu przysługują, stosowanie odpowiednich przepisów ustawy itp.**

### **7. Obowiązki i prawa stron stosunku najmu.**

### **8. Opłaty zależne i niezależne w tym m.in.:**

- zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu,
- kwestia dochodów: weryfikacja.

### **9. Pozbawienie tytułu prawnego do lokalu:**

- wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku prawnego za porozumieniem stron lub sądownie,
- wypowiedzenie stosunku prawnego przez właściciela lub lokatora innego lokalu czy też współlokatora.

### **10. Zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego:**

- odszkodowania płacone przez byłego najemcę,
- roszczenia odszkodowawcze od gminy z tytułu nie dostarczenia lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego – udowodnienie szkody, przedawnienie roszczeń o naprawienie szkody, regres, odpowiedzialność in solidum.

### **11. Uchwały rad gmin w sprawie: wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i zasad wynajmowania lokali będą omawiane przy poszczególnych zagadnieniach, o których mowa wyżej w programie.**

### **12. Orzecznictwo (m.in. dot. akt prawa miejscowego).**

### **13. Udzielanie odpowiedzi na pytania dotyczące w/w problematyki – w trakcie całego wykładu.**

## **ADRESACI:**

Pracownicy wydziałów gospodarki lokalami urzędów gmin, pracownicy zakładów gospodarki mieszkaniowej, pracownicy i zarządzający TBS, zarządzający zasobem lokalowym w tym spółdzielnie mieszkaniowe.

## **PROWADZĄCA:**

Prawnik ze specjalizacją gospodarka mieszkaniowa wieloletni pracownik oraz konsultant w Ministerstwie. Uczestnik prac legislacyjnych w zakresie zarządzania lokalami mieszkalnymi doświadczony szkoleniowiec i praktyk.

## Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gmin na podstawie obowiązujących przepisów prawa



Szkolenie będziemy realizowali w formie webinarium on line.



**15-16 grudnia 2022 r.** Szkolenie w godzinach 9:30-14:00



**Cena: 649 PLN netto/os.** 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 przesyłać do **12 grudnia 2022 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 \_\_\_\_\_