

## ZARZĄDZANIE ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMIN NA PODSTAWIE OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW PRAWA

### WAŻNE INFORMACJE O SZKOLENIU:

Proponujemy Państwu spotkanie, podczas którego zostaną omówione obowiązujące przepisy prawne dotyczące zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

- W szczególności przedstawimy i przeanalizujemy zmiany w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego obowiązujące od 2019 r., przy **uwzględnieniu nowel** z 2022 r.
- Ponadto omówimy kwestie dotyczącą najemców z umowy i z ustawy oraz **sprawy dotyczącej uchwał rad gmin** w kwestii wynajmowania lokali gminnych i wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, z podaniem orzecznictwa sądów administracyjnych odnoszących się do aktów prawa miejscowego.
- Przeanalizujemy również **inne orzeczenia sądów powszechnych i Sądu Najwyższego** z eksperckim komentarzem. Omówimy przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące najmu między innymi: wspólności najmu lokalu mieszkalnego w trakcie małżeństwa i po rozwodzie, wstąpienia w stosunek najmu po śmierci najemcy itp., praw i obowiązków stron (zbywcy i nabywcy) w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu jak również wybrane zagadnienia z Kodeksu postępowania cywilnego.

### CELE I KORZYŚCI:

- Zdobyć, uzupełnić i uporządkować wiedzę dotyczącą przepisów prawnych w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z uwzględnieniem m.in. następujących przepisów: ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a także Kodeks postępowania cywilnego – wybrane zagadnienia.
- Poznanie kolejnych nowelizacji do ustawy o ochronie praw lokatorów od kwietnia 2019 r do trzech ostatnich z 2022 r., aktów prawa miejscowego tj. uchwały rad gmin w sprawie wieloletnich programów, oraz orzecznictwa sądów.
- Możliwość konsultacji na każdym etapie szkolenia. Uzyskanie odpowiedzi, wskazówek i wyjaśnienie wątpliwości związanych z tematem zajęć. **Podczas zajęć odpowiemy m.in. na następujące pytania:**
  - Jakie są zasady i formy ochrony praw lokatorów? Jakie są zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy?
  - 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:

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 w szczególności:
  - 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.
  - 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:
  - Prawa i obowiązki stron w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu (zbycie budynku lub lokali w budynku – sytuacja prawna m.in. najemców).

- 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.**
  - 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).
  - 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.
  5. Zadania własne gminy.
  6. 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 itp.
  7. Kaucja jako zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu lokalu: zasady zwrotu, waloryzacja itp.
  8. 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.**
  9. Zamiana lokali – **omówienie noweli z 13 czerwca 2019 r. (jak wyżej).**
  10. Pomieszczenia tymczasowe, noclegownie: komu przysługują, stosowanie odpowiednich przepisów ustawy itp.
  11. Obowiązki i prawa stron stosunku najmu.
  12. Opłaty zależne i niezależne w tym m.in.:
    - Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu.
    - Kwestia dochodów: **weryfikacja.**
  13. 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.
  14. 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.
  15. **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.
  16. **Orzecznictwo** (m.in. dot. akt prawa miejscowego) – jak wyżej będzie mowa przy poszczególnych zagadnieniach.
  17. **Podsumowanie.**

**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



24 maja 2023 r. Szkolenie w godzinach 10:00-15:00



stacjonarnie

**MIEJSCE:** As-Bud Centrum Konferencyjno-Szkoleniowe; al. Jerozolimskie 81; 02-001 Warszawa

**Cena 599,00 zł netto PLN. W przypadku zgłoszenia do 10 maja cena wynosi 549,00 PLN netto.**

**Cena obejmuje:** Udział w profesjonalnym szkoleniu w wskazanej sali szkoleniowej która spełnia wszystkie wymogi w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa sanitarnego, materiały szkoleniowe w wersji papierowej, certyfikat ukończenia szkolenia, możliwość konsultacji z trenerem, przerwy kawowe i lunch.

#### 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)

#### 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

Dokonanie zgłoszenia na szkolenie jest równoznaczne z zapoznaniem się i zaakceptowaniem regulaminu szkoleń FRDL 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 przysyłać do 17 maja 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 \_\_\_\_\_