

ZARZĄDZANIE ZASOBEM MIESZKANIOWYM

WAŻNE INFORMACJE O SZKOLENIU:

Serdecznie zapraszamy na spotkanie, na którym zostanie omówione zagadnienie zarządzania zasobem mieszkaniowym w kontekście **zadań własnych gminy na podstawie ustawy: o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z uwzględnieniem dokonanych zmian wprowadzonych ustawą z 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa**. Przekazana zostanie uczestnikom aktualna wiedza i praktyczne wskazówki dotyczące ukształtowania nowej polityki gospodarowania zasobem budynków mieszkalnych, polityki lokalowej, czynszowej oraz remontowej w świetle obowiązującego prawa i aktualnego orzecznictwa. Nasz ekspert odpowie m.in. na pytania: Jakie są formy ochrony praw lokatorów? Jaki jest wpływ ustroju gminy na gospodarowanie zasobem mieszkaniowym? Z kim gmina może zawrzeć umowę najmu mieszkania komunalnego, a z jakich przyczyn może ją rozwiązać? Ponadto spotkanie będzie uwzględniało przepisy związane z problematyką mieszkaniową w zakresie COVID - 19. Zostaną również omówione orzeczenia sądów powszechnych i Sądu Najwyższego.

CELE I KORZYŚCI:

Zapoznanie uczestników z najistotniejszymi przepisami następujących aktów prawnych:

- Ustawa z 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu z uwzględnieniem ostatnio dokonanych zmian tj. ustawą z 22.03.2018 r. i ustawą z 13.06.2019 r.;
- Kodeks cywilny – w zakresie najmu lokali mieszkalnych;
- Kodeks postępowania cywilnego – tryb postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości.

PROGRAM:

1. Omówienie spraw związanych z ustawą o ochronie praw lokatorów tym w szczególności:

- kogo dotyczy,
- wyłączenia,
- najemcy: z umowy lub z ustawy – dokonywanie zmian w dokumentacji, udowodnienie posiadania tytułu prawnego do lokalu nabytego w świetle obecnych lub wcześniej obowiązujących przepisów prawnych – tj. Prawa lokalowego oraz ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych,
- lokale będące w dyspozycji określonych organów, a będące własnością gminy,
- pierwszeństwo w stosowaniu przepisów szczególnych przed przepisami ogólnymi,
- egzekucja z lokalu a tytuł prawny do lokalu,
- interpretacja niektórych pojęć np.: zamieszkiwanie, niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, brak tytułu prawnego do lokalu, wartość odtworzeniowa lokalu, miejscowość pobliska, oświadczenie woli – korespondencja itp..

2. Prawa i obowiązki właścicieli i lokatorów:

- umowa najmu: na czas nieokreślony, socjalnego lokalu, na lokal zamienny, na czas stosunku pracy i na pomieszczenia tymczasowe – wymogi do ich zawarcia w tym: wywiad środowiskowy i podstawy do odmowy zawarcia umowy (omówienie spraw dot. m.in. oferty jako propozycji zawarcia umowy będącej podstawą wygaśnięcia obowiązku odszkodowawczego gminy wobec właściciela - jej skuteczność),
- prawa i obowiązki stron stosunku najmu,
- kaucje (sposób rozliczania w zależności od okresu czasu w jakim została wpłacona),
- przedawnienie roszczeń,
- czynsze i opłaty niezależne od właściciela,

- f. m.in. obniżki czynszu (wymagane dokumenty, dokonanie przyznania i odmowy obniżki, uchwały rady gminy w sprawie warunków obniżania czynszu i zasad wynajmowania lokali, wywiad środowiskowy), sprawa podwyżek czynszu, weryfikacja dochodów – możliwość żądania dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w deklaracji,
 - g. podpisywanie nowych umów najmu socjalnego lokalu lub na pomieszczenie tymczasowe po wygaśnięciu okresu na jaki była zawarta umowa – wymogi,
 - h. wypowiedzenie stosunku prawnego przez wynajmującego i najemcę oraz wytoczenie powództwa o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego przez wynajmującego, właściciela innego lokalu, czy też współlokatora,
 - i. udział gminy w sprawach sądowych o opróżnienie lokalu,
 - j. odszkodowania:
 - z tytułu zamieszkiwania w lokalu bez tytułu prawnego przy uprawnieniu do lokalu socjalnego, zamiennego oraz pomieszczenia tymczasowego,
 - 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.
 - sytuacja prawna osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego,
 - prawo do lokalu zamiennego: z tytułu naprawy koniecznej, konieczności rozbiórki lub remontu budynku, planowanej sprzedaży lokali i nadmetrażu (kto zapewnia i w jakiej sytuacji, przesłanki ważności przyznania takiego lokalu przez gminę), w tym: omówienie zmian dokonanych nowelą z 13 czerwca 2019 r. zamiana lokali – m.in. omówienie zmian dokonanych ustawą z 13 czerwca 2019 r.
- 3. Uchwały rad gmin w sprawie:** wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i zasad wynajmowania lokali - jak również wspomniane uchwały rad gmin w sprawie pomieszczeń tymczasowych.
- 4. Sprawy dotyczące najmu wynikające z przepisów 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 - omówienie zmian w tym zakresie dokonanych ustawą z 13 czerwca 2019 r.,
 - c. prawa małżonków i rozwiedzionych małżonków (w tym: szczegółowe omówienie tej problematyki począwszy od przepisów Kodeksu zobowiązań o najmie lokali, wydanego na podstawie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dn. 27 X 1933 roku do obecnej chwili,
 - d. odpowiedzialność za zapłatę czynszu i innych należnych opłat,
 - e. przedawnienie roszczeń majątkowych,
 - f. inne sprawy, które nie zostały objęte ustawą o ochronie praw lokatorów a mające odzwierciedlenie w przepisach Kodeksu cywilnego.
- 5. Sprawy uregulowane przepisami Kodeksu postępowania cywilnego oraz przepisami wykonawczymi w tym:**
- a. sprawa pomieszczeń tymczasowych,
 - b. 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. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów i po tej dacie, usunięcie ruchomości itp.,
 - c. problematyka związana z żądaniem przez powoda ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego czy też prawa.
 - d. prawo do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe.
- 6. Orzecznictwo.**

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



Szkolenie będziemy realizowali w formie webinarium on line.



12 marca 2021 r. **Szkolenie w godzinach 9:30-14:30**



Cena: 310 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 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, www.zg.frdl.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 certyfikat w formie: Elektronicznej e mail.....

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 oraz zawartej w nim Polityce prywatności i ochrony danych osobowych.

Wypełnioną kartę zgłoszenia należy przesłać poprzez formularz zgłoszenia na www.zg.frdl.pl lub mailem na adres szkolenia.zg@frdl.org.pl do 8 marca 2021 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 _____

