

## **GOSPODARKA MIESZKANIOWA GMIN W TYM ORZECZNICTWO SĄDOWE DOTYCZĄCE M.IN. AKTÓW PRAWA MIEJSCOWEGO**

### **WAŻNE INFORMACJE O SZKOLENIU:**

Proponujemy Państwu spotkanie, podczas którego zostaną omówione aktualnie obowiązujące przepisy prawne w zakresie gospodarki mieszkaniowej. Na niniejszym szkoleniu nasz ekspert przede wszystkim omówi orzeczenia sądów powszechnych, Sądu Najwyższego jak również sądów administracyjnych w zakresie uchwał rad gmin dot. zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Zachęcamy również Państwa do przesyłania pytań jeszcze przed spotkaniem na adres: [milena.dudek@okst.pl](mailto:milena.dudek@okst.pl)

### **CELE I KORZYŚCI:**

- Zapoznanie uczestników z najistotniejszymi przepisami prawa w zakresie ochrony praw lokatorów,
- Zwrócenie szczególnej uwagi na prawa i obowiązki lokatorów oraz właścicieli lokali, zawieranych obustronnie umów najmu i ich treści, tak by były one zgodne z obowiązującym stanem prawnym,
- Omówienie najaktualniejszego orzecznictwa sądowego w zakresie aktów prawa miejscowego.

### **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:
  - a. zamieszkiwanie, niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe jako jeden z warunków przy ubieganiu się o lokal mieszkalny na czas nieoznaczony, tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, gospodarstwo domowe, dochód przy ubieganiu się o lokal mieszkalny i przy staraniu się o obniżkę czynszu itp.
  - b. najemcy: z umowy i z ustawy, korespondencja - ważność, egzekucja z lokalu a tytuł prawny do lokalu, dokonywanie zmian w dokumentacji itp.
- 3. Zadania własne gminy** przy uwzględnieniu ostatnio wprowadzonych nowel w tym m.in. ustawą z 28 maja 2021 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw.
- 4. Umowa o odpłatne używanie lokalu na czas nieoznaczony: przesłanki do jej zawarcia** - omówienie nowelizacji obowiązującej od 1 lipca 2021 r.
- 5. Umowa najmu na czas trwania stosunku pracy: przesłanki do jej zawarcia.**
- 6. Umowa najmu socjalnego lokalu:**
  - a. 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),
  - b. na podstawie uprawnienia ustawowego: wymogi do jej zawarcia przy uwzględnieniu nowelizacji obowiązującej od 1 lipca 2021 r.,
  - c. przedłużanie takich umów na następny okres i inne sprawy związane z tą problematyką.
- 7. Kaucja jako zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu lokalu:** zasady zwrotu, waloryzacja, wyłączenia.
- 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..
- 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.:**
  - a. zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu,

- b. kwestia dochodów : weryfikacja.
- 13. Wypowiedzenie stosunku prawnego przez wynajmującego** lub najemcę oraz wytoczenie powództwa o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego przez wynajmującego, właściciela innego lokalu, czy też współlokatora.
- 14. Zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego:**
- odszkodowania płacone przez byłego najemcę niemającego prawomocnego orzeczenia sądu o opróżnieniu lokalu,
  - odszkodowanie płacone przez byłego najemcę mającego prawomocny wyrok sądowy z uprawnieniem do lokalu zamiennego lub najmu socjalnego lokalu,
  - 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** – jak wyżej będzie mowa przy poszczególnych zagadnieniach.
- 17. 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 – omówienie noweli z dnia 13 czerwca 2019r. (jak wyżej),
  - prawa małżonków i rozwiedzionych 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),
  - odpowiedzialność za zapłatę czynszu,
  - przedawnienie roszczeń majątkowych,
  - inne sprawy, które nie zostały objęte ustawą o ochronie praw lokatorów a mające odzwierciedlenie w przepisach Kodeksu cywilnego.
- 18. 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.
- 19. Orzecznictwo.**
- 20. Udzielanie odpowiedzi na pytania dotyczące całości tej problematyki.**

**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.

### GOSPODARKA MIESZKANIOWA GMIN W TYM ORZECZNICTWO SĄDOWE DOTYCZĄCE M.IN. AKTÓW PRAWA MIEJSCOWEGO



Szkolenie będziemy realizowali w formie webinarium on line.



**26 stycznia 2022 r.**

**Szkolenie w godzinach 9:30-14:00**



**Cena: 349 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](mailto:szkolenia.zg@frdl.org.pl),  
[www.zg.frdl.pl](http://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.....

Proszę o przesłanie faktury 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.zg.frdl.pl](http://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](http://www.zg.frdl.pl)  
lub 21 stycznia 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 \_\_\_\_\_