

## **NAJEM MIESZKAŃ KOMUNALNYCH**

### **WAŻNE INFORMACJE:**

Ustawowym obowiązkiem gminy jest zapewnianie lokali w ramach najmu socjalnego, lokali zamiennych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Zadania te gmina wykonuje wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy, który oddawany jest w najem osobom spełniającym kryteria określone w uchwale rady gminy w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Podczas proponowanego szkolenia:

- Dokładnie przeanalizujemy procedury zawierania i rozwiązywania umów najmu na czas określony i na czas nieokreślony, a także przedstawimy formy ochrony praw lokatorów.
- Przedstawimy również prawa i obowiązki stron umów najmu, w jaki sposób gmina powinna zapobiegać powstawaniu zadłużeniom lokali mieszkalnych, a także zasady bezumownego korzystania z mieszkań komunalnych z uwzględnieniem nowelizacji Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego, które nastąpiły od 2019 roku.
- Prowadzący, oprócz analizy regulacji prawnych, wskaże jak należy stosować przepisy oraz przekaże cenne wskazówki i podpowiedzi, jak realizować obowiązki prawne.

### **CELE I KORZYŚCI:**

- Przedstawienie pracownikom urzędów gmin, zarządcom i administratorom komunalnych budynków mieszkalnych obowiązków gminy w zakresie najmu mieszkań komunalnych, na podstawie wybranych przepisów prawa w szczególności prawa cywilnego.
- Przekazanie informacji o obowiązkach stron umowy najmu, a także przedstawienie przesłanek i trybu rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie najemcy.
- Omówienie problematyki przeciwdziałania zadłużeniu czynszowemu oraz formy pomocy dłużnikom w spłacie ciężącego na nich zadłużenia czynszowego.
- Wskazanie najczęściej popełnianych błędów i nieprawidłowości pojawiających się przy wypowiedzaniu najemcom umów najmu.
- Poznanie odpowiedzi na najczęściej pojawiające się pytania i wątpliwości.

### **PROGRAM:**

#### **1. Uwarunkowania prawne.**

- Zadania gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.
- Podstawy prawne i formy ochrony praw lokatorów.
- Definicja najmu z Ustawy – Kodeks Cywilny.
- Podstawowe warunki ubiegania się o zawarcie umowy najmu komunalnego lokalu mieszkalnego.
- Analiza sytuacji materialnej wnioskodawcy, w tym rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy.

#### **2. Gmina jako strona umowy najmu.**

- Obowiązki zarządcy komunalnego budynku mieszkalnego wynikające z przepisów prawa.
- Obowiązki stron umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony, w tym umów zawieranych po 21 kwietnia 2019 roku.
- Najem socjalny lokalu i wymogi zawarcia kolejnej umowy na czas oznaczony.
- Najem lokalu zamiennego na czas oznaczony i na czas nieoznaczony.
- Protokółarne przekazanie lokalu najemcy.

- Pobór i zwrot kaucji mieszkaniowej.
  - Zawarcie umowy najmu przez małżonków.
  - Zasady wstąpienia w stosunek najmu.
- 3. Obowiązki najemcy mieszkania komunalnego.**
- Ustawowe obowiązki najemcy.
  - Zapłata czynszu i opłat niezależnych od wynajmującego, po nowelizacji Ustawy o ochronie praw lokatorów.
  - Zasady polityki czynszowej i podwyższania wysokości czynszu, w tym dla umów zawieranych na czas nieznaczony po 21 kwietnia 2019 roku.
  - Skutki prawne umów najmu na czas nieoznaczony zawieranych po 21 kwietnia 2019 roku.
  - Formy przeciwdziałania zaległościom czynszowym.
  - Udostępnianie lokalu dla potrzeb zarządcy komunalnego budynku mieszkalnego.
- 4. Skutki niewywiązywania się najemcy z umowy najmu.**
- Podstawy prawne wypowiedzenia umowy najmu komunalnego lokalu mieszkalnego oraz umowy zawartej na czas oznaczony.
  - Podnajem lokalu bez zgody wynajmującego.
  - Naruszanie Regulaminu Porządku Domowego.
  - Skutki prawne wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu.
  - Odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu.
  - Postępowanie o sądowe nakazanie opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu.
- 5. Zapewnienie najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych.**
- Osoby uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego, najmu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego, na mocy wyroku eksmisyjnego.
  - Tryb zapewnienia najmu socjalnego i tymczasowych pomieszczeń.
  - Protokolarne przejęcie lokalu od użytkownika.
  - Termin rozliczenia najmu po przejęciu lokalu.
- 6. Dyskusja.**

#### **ADRESACI:**

Pracownicy urzędów gmin i jednostek organizacyjnych gmin zarządzających mieszkaniowymi zasobami gmin oraz zarządcy i administratorzy komunalnych budynków mieszkalnych.

#### **PROWADZĄCY:**

Absolwent Centrum Studiów Samorządu Terytorialnego i Rozwoju Lokalnego Uniwersytetu Warszawskiego. Ukończył studia podyplomowe na Uniwersytecie Warmińsko - Mazurskim w zakresie szacowania nieruchomości, a także studia podyplomowe w zakresie zarządzania nieruchomościami. Od 1991 roku zatrudniony w urzędach gmin, gdzie zawodowo odpowiadał za zarządzanie mieniem komunalnym między innymi placówkami oświatowymi oraz komunalnymi budynkami mieszkalnymi. Do obowiązków należało między innymi gospodarowanie zasobem mieszkaniowym, ustalanie opłat za korzystanie z mieszkań komunalnych w tym także przygotowywanie różnego rodzaju umów, uchwał, zarządzeń i regulaminów. W latach 2008 – 2010 oraz od 2017 do 2023 roku Członek Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska”. Od maja 2011 roku w ramach Instytutu Aktywizacji Zawodowej Rynku Nieruchomości TRANSFER uczestniczy w udzielaniu bezpłatnych porad prawnych w sprawach związanych z rynkiem nieruchomości. Prowadzący wykłady dotyczące ustroju i funkcjonowania samorządu terytorialnego, administracji publicznej, a w szczególności gminnej gospodarki mieszkaniowej.

## Najem mieszkań komunalnych



Szkolenie będziemy realizowali w formie webinarium on line.



**24 sierpnia 2023 r.**

**Szkolenie w godzinach 10:00-14:00**



**Cena: 395 PLN netto/os.** Udział w szkoleniu zwolniony z VAT w przypadku finansowania szkolenia ze środków publicznych.

### CENA zawiera:

udział w profesjonalnym szkoleniu on-line z możliwością zadawania pytań, materiały szkoleniowe w wersji elektronicznej, certyfikat ukończenia szkolenia.

### 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)

## 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 na adres mailowy: .....

Proszę o przesłanie 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.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) do 18 sierpnia 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 \_\_\_\_\_