

## ZARZĄDZANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

### WAŻNE INFORMACJE:

Podczas spotkania zostaną przedyskutowane aktualne regulacje prawne dotyczące zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy. Szczególny nacisk zostanie położony na wprowadzone zmiany w ustawie o ochronie praw lokatorów, gminnym zasobie mieszkaniowym i zmianach w Kodeksie cywilnym obowiązujących od 2019 roku, uwzględniając nowelizacje z 2022 roku. Ponadto, omówione zostaną kwestie związane z najemcami, zarówno wynikające z umowy, jak i przepisów ustawy. Podjęte zostaną również tematy związane z **uchwałami rad gmin** dotyczącymi wynajmowania lokali gminnych i wieloletnich programów gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, uwzględniając przy tym orzecznictwo sądów administracyjnych odnoszące się do aktów prawa miejscowego. Wykładowca przedstawi także istotne **orzeczenia sądów powszechnych i Sądu Najwyższego**, a seminarium obejmie również zagadnienia związane z Kodeksem cywilnym dotyczące najmu, takie jak wspólność najmu lokalu mieszkalnego w trakcie małżeństwa i po rozwodzie, wstąpienie w stosunek najmu po śmierci najemcy, prawa i obowiązki stron w przypadku zbycia wynajętej rzeczy, a także wybrane aspekty z Kodeksu postępowania cywilnego.

### CELE I KORZYŚCI:

- Przedstawienie uczestnikom przepisów prawnych wraz z eksperckim komentarzem w zakresie:
  - Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
  - Kodeksu cywilnego m.in. w zakresie najmu lokali mieszkalnych,
  - Kodeksu postępowania cywilnego w tym m.in. omówienie trybów postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości.
- Poznanie kolejnych nowelizacji do ustawy o ochronie praw lokatorów.
- Przedstawienie najnowszego orzecznictwa sądów.
- Możliwość konsultacji na każdym etapie szkolenia.
- **Udzielenie przez eksperta odpowiedzi m.in. na pytania takie jak:**
  - 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. **Omówienie spraw związanych z ustawą o ochronie praw lokatorów, w tym w szczególności:**
  - a. kogo dotyczą wraz z włączeniami,
  - b. 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,
  - c. lokale będące w dyspozycji określonych organów, a będące własnością gminy,
  - d. pierwszeństwo w stosowaniu przepisów szczególnych przed przepisami ogólnymi,
  - e. egzekucja z lokalu a tytuł prawny do lokalu,
  - f. wyjaśnienie pojęć i zagadnień w tym opisujące czym jest: zamieszkiwanie, niezaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, tytuł prawny do lokalu, dochody przy ubieganiu się o lokal, eksmisja z lokalu a tytuł prawny do lokalu, najemcy – z umowy i z mocy prawa, skuteczność wypowiedzenia, korespondencja nieodebrana a odebrana, wartość odtworzeniowa.
2. **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. wejście w najem po śmierci najemcy: krewnych oraz innych osób przed 10.07.2001 r. i po tej dacie – różnice oraz 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 27 października 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.
- 3. 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 wszczęcie 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.
- 4. Wymogi przy ubieganiu się o lokal z zasobów gminy:**
- a. na czas nieoznaczony,
  - b. na czas oznaczony: najem socjalny lokalu i na czas trwania stosunku pracy.
- 5. Oferta jako propozycja zawarcia umowy** najmu socjalnego lokalu, prawidłowość oferty, jej skuteczność, oczekiwanie na ofertę a niezamieszkiwanie w lokalu wierzyciela itp.
- 6. Najem pomieszczenia** tymczasowego, przedłużanie umów itp.
- 7. Prawo lokatora do lokalu zamiennego** (omówienie 4 przypadków).
- 8. Zamiana lokali:** omówienie m.in. noweli do ustawy dokonanej ustawą z 13 czerwca 2019 r.
- 9. Zabezpieczenie** pokrycia należności z tytułu najmu lokalu.
- 10. Ulepszenia dokonane w lokalu mieszkalnym.**
- 11. Opłaty zależne:** zasady polityki czynszowej, podwyżki, obniżki itp. oraz opłaty niezależne od właściciela.
- 12. Weryfikacja dochodów:** m.in. omówienie zmian dokonanych ustawą z 13 czerwca 2019 r.
- 13. Omówienie spraw związanych z wypowiedzeniem stosunku prawnego** przez wynajmującego lub najemcę oraz rozwiązaniem umowy najmu poprzez negocjacje lub sąd.
- 14. Zamieszkiwanie w lokalu bez tytułu prawnego.**
- 15. Roszczenia odszkodowawcze od gminy** z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego – udowodnienie szkody, przedawnienie roszczeń o naprawienie szkody, regres.
- 16. Przy omawianiu poszczególnych w/w zagadnień będą omawiane uchwały rad gmin w sprawie:**
- a. wieloletnich programów gospodarowania zasobem gminy,
  - b. oraz zasad wynajmowania lokali i pomieszczeń tymczasowych.
- 17. Orzecznictwo** sądów powszechnych, SN jak również sądów administracyjnych w sprawie aktów prawa miejscowego – uchwał rad gmin.
- 18. Podsumowanie** szkolenia.

#### **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 mieszkaniowym zasobem gminy



Szkolenie będziemy realizowali w formie webinarium on line.



**25 stycznia 2024 r.**

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



**Cena: 439 PLN netto/os.** Udział w szkoleniu zwolniony z VAT w przypadku finansowania szkolenia ze środków publicznych. **Przy zgłoszeniu do 5 stycznia 2024 r. promocyjna cena wynosi 399 zł netto/os.**

**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.okst.pl](http://www.okst.pl) oraz zawartej w nim Polityce prywatności i ochrony danych osobowych.

**Wypełnioną kartę zgłoszenia należy przestać poprzez formularz zgłoszenia na [www.zg.frdl.pl](http://www.zg.frdl.pl) do 22 stycznia 2024 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 \_\_\_\_\_