

NAJEM MIESZKAŃ KOMUNALNYCH W PRAKTYCE ADMINISTRACYJNEJ

WAŻNE INFORMACJE O SZKOLENIU:

- Ustawowym obowiązkiem gminy jest zapewnianie lokali w ramach najmu socjalnego, lokali zamiennych, a także zaspokajanie potrzeby 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, które dedykujemy pracownikom urzędów gmin, zarządcom i administratorom komunalnych budynków mieszkalnych krok po kroku:**
 - Przeanalizujemy procedury zawierania i rozwiązywania umów najmu na czas określony i na czas nie określony, a także omówimy 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 przepisów Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz Kodeksu Cywilnego.
 - Prowadzący, oprócz analizy regulacji prawnych, przedstawi jak należy stosować przepisy oraz przekaze cenne wskazówki i podpowiedzi, jak realizować obowiązki prawne.

CELE I KORZYŚCI:

- Poznasz obowiązki gminy w zakresie najmu mieszkań komunalnych, na podstawie wybranych przepisów prawa w szczególności prawa cywilnego.
- Zdobędziesz informacje o obowiązkach stron umowy najmu, a także przedstawienie przesłanek i trybu rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie najemcy.
- Poznasz problematykę przeciwdziałania zadłużeniu czynszowemu oraz formy pomocy dłużnikom w spłacie ciężącego na nich zadłużeniu czynszowym.
- Dowiesz się, jak unikać najczęściej popełnianych błędów i nieprawidłowości pojawiających się przy wypowiedzaniu najemcom umów najmu.
- **Podczas zajęć uzyskasz odpowiedzi na najczęściej pojawiające się pytania i wątpliwości m.in.:**
 - Jakie są formy ochrony praw lokatorów?
 - Jakie obowiązki wynikające z Ustawy Prawo Budowlane, w zakresie zapewnienia lokali zamiennych muszą wykonywać zarządzający komunalnymi mieszkalnymi?
 - Jaka jest różnica między rozwiązaniem a wypowiedzeniem umowy najmu?
 - Jak należy interpretować pojęcie „obniżony standard lokali mieszkalnych”?
 - Jakie są uprawnienia najemcy oraz bezumownych użytkowników mieszkań komunalnych?
 - Co powinna zawierać umowa najmu mieszkania komunalnego?
 - Od kiedy gmina musi naliczać odszkodowanie za bezumowne zajmowanie lokalu?
 - W jaki sposób Regulamin Porządku Domowego ułatwia podejmowanie działań wobec osób utrudniających zamieszkiwanie?
- **Otrzymasz obszerne materiały szkoleniowe** w tym: autorską prezentację przedstawianą w trakcie szkolenia, materiał obejmujący wyciągi z ustaw i orzeczeń sądów, które mogą być pomocne w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem gminy, ale także **przykładowe procedury podwyższania czynszu, w tym dla umów zawieranych na czas nieznaczoney po dniu 21 kwietnia 2019 roku oraz wzór procedury zawierania umowy najmu tymczasowego pomieszczenia.**

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 dniu 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 nieznaczonej po dniu 21 kwietnia 2019 roku.
 - Skutki prawne umów najmu na czas nieoznaczony zawieranych po dniu 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.
 - Naruszenie Regulaminu Porządku Domowego.
 - Skutki prawne rozwiązania, wypowiedzenia lub wygaśnięcia umowy najmu.
 - Odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu.
 - Postępowanie o sądowe nakazanie opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu.
- 5. Zapewnienie lokali zamiennych, najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych:**
- Tryb zapewnienia lokali zamiennych w szczególności na realizację organów nadzoru budowlanego.
 - Osoby uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego, najmu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego, na mocy wyroku eksmisyjnego.
 - Tryb zapewnienia najmu socjalnego i tymczasowych pomieszczeń.
 - Protokółarne przejęcie lokalu od użytkownika.
 - Termin rozliczenia wynagrodzenia za korzystanie lokalu po jego przejęciu.
- 6. Pytania i odpowiedzi.**

ADRESACI:

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

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 w praktyce administracyjnej



Szkolenie będziemy realizowali w formie webinarium on line.



25 października 2024 r.

Szkolenie w godzinach 10:00-14:00



Cena: 449 PLN netto/os. Przy zgłoszeniu do 11 października 2024 cena wynosi 409 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

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 oraz zawartej w nim Polityce prywatności i ochrony danych osobowych.

Wypełnioną kartę zgłoszenia należy przestać poprzez formularz zgłoszenia na www.zg.frdl.pl do 21 października 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 _____