

## **ZASADY I FORMY OCHRONY PRAW LOKATORÓW W PYTANIACH I ODPOWIEDZIACH**

### **WAŻNE INFORMACJE O SZKOLENIU:**

Podczas szkolenia zostaną omówione w szczególności zmiany w ustawie o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy, które wejdą w życie od dnia **1 lipca 2021 r.** Poruszone zostaną ogólne sprawy związane z najmem oraz egzekucją z lokalu. Przekażemy aktualną wiedzę i praktyczne wskazówki dotyczące polityki lokalowej, czynszowej oraz najmu wynikających z przepisów kodeksu cywilnego oraz kodeksu postępowania cywilnego. Skupimy się również na najbardziej nurtujących problemach uczestników ww. obszarze tematycznym. Formuła pytań i odpowiedzi pozwoli skupić się na tych zagadnieniach, które ciągle budzą wątpliwości lub niejasne są interpretacje prawne.

### **CELE I KORZYŚCI:**

Zapoznanie uczestników z najistotniejszymi przepisami następujących aktów prawnych:

- ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (w tym zmiany, które wejdą w życie w dniu **1 lipca 2021r.** dokonane ustawą z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa,
- Kodeks cywilny – w zakresie najmu lokali mieszkalnych,
- Kodeks postępowania cywilnego – tryb postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości.

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.

### **PROGRAM:**

#### **1. Sprawy ogólne dotyczące:**

- najmu: umownego i ustawowego, dokonywania zmian w dokumentacji, udowodnienia 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,
- egzekucji z lokalu a tytułu prawnego do lokalu,
- interpretacji niektórych pojęć np.: zamieszkiwania, niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, braku tytułu prawnego do lokalu, wartości odtworzeniowej lokalu, miejscowości pobliskiej, oświadczenia woli

#### **2. Prawa i obowiązki właścicieli i lokatorów.**

- umowy najmu: na czas nieokreślony, socjalnego lokalu na lokal zamienny, na czas stosunku pracy i na pomieszczenie tymczasowe,
- wymogi do zawarcia ww. umów w tym: wywiad środowiskowy,
- podstawy do odmowy zawarcia w/w umów, przedłużania w/w umów i itp.,
- umowy najmu lokalu zamiennego, umowy najmu w wyniku zamiany oraz w związku ze wstąpieniem w stosunek najmu po śmierci najemcy zawartej od dnia 21 kwietnia 2019 r. z najemcami używającymi lokali na podstawie umowy najmu zawartej przed tą datą – dot. noweli z dnia 13 czerwca 2019r.
- propozycja zawarcia umowy będącej podstawą wygaśnięcia obowiązku odszkodowawczego gminy wobec właściciela - jej skuteczności,
- sytuacja prawna osób zamieszkałych w innym lokalu niż lokal wierzyciela w oczekiwaniu na ofertę,
- prawa i obowiązki stron stosunku najmu,

- kaucja w tym: sposób rozliczania w zależności od okresu czasu w jakim została wpłacona,
- opłaty zależne i niezależne od właściciela:
- wypowiedzenie stosunku prawnego przez wynajmującego i najemcę oraz wytoczenia powództwa o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego przez wynajmującego, właściciela innego lokalu, czy też współlokatora,
- udział gminy w sprawach sądowych o opróżnienie lokalu,
- odszkodowania z tytułu zamieszkiwania w lokalu bez tytułu prawnego przy uprawnieniu do lokalu socjalnego, zamiennego oraz pomieszczenia tymczasowego lub braku takiego uprawnienia,
- roszczenia odszkodowawcze od gminy z tytułu nie dostarczenia lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego – udowodnienia szkody, przedawnienia roszczeń o naprawienie szkody, regresu, odpowiedzialności in solidum,
- prawa 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).

**3. Uchwały rad gmin** w sprawie: wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i zasad wynajmowania lokal oraz w sprawie pomieszczeń tymczasowych.

**4. Sprawy dotyczące najmu wynikających z przepisów 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,
- prawa małżonków i rozwiedzionych małżonków,
- odpowiedzialność za zapłatę czynszu,
- przedawnienie roszczeń majątkowych,
- innych 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:**

- kwestie pomieszczeń tymczasowych,
- tryb postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia, m.in. spraw związanych z wnioskiem komornika o wszczęcie egzekucji, spraw 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, usunięcia ruchomości itp.,
- prawa 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.



## ZASADY I FORMY OCHRONY PRAW LOKATORÓW W PYTANIACH I ODPOWIEDZIACH



Szkolenie będziemy realizowali w formie **webinarium on line**.



**10 maja 2021 r.**

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



**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 Podlaskie Centrum  
ul. Choroszczańska 31, 15-732 Białystok  
tel.: 85 732 17 88 | fax: 85 732 94 84  
[frdl-pc@frdl.bialystok.pl](mailto:frdl-pc@frdl.bialystok.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:

Papierowej

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

Wypełnioną kartę zgłoszenia należy przesłać poprzez formularz zgłoszenia na [www.frdl.bialystok.pl](http://www.frdl.bialystok.pl) lub mailem na adres [frdl-pc@frdl.bialystok.pl](mailto:frdl-pc@frdl.bialystok.pl) do 6 maja 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 \_\_\_\_\_

