

## **GOSPODAROWANIE ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY NA PODSTAWIE USTAWY O OCHRONIE PRAW LOKATORÓW ORAZ AKTÓW PRAWA MIEJSCOWEGO**

### **WAŻNE INFORMACJE:**

Podczas proponowanego szkolenia kompleksowo zostaną zaprezentowane obowiązujące przepisy prawne dotyczące zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W szczególności zaakcentowane zostaną dokonane zmiany w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego obowiązujące od 2019 r., przy uwzględnieniu nowel z 2022 r. Ponadto zostanie omówiona kwestia dotycząca najemców z umowy i z ustawy oraz **sprawy dotyczące uchwał rad gmin** w kwestii wynajmowania lokali gminnych i wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, z podaniem orzecznictwa sądów administracyjnych odnoszących się do aktów prawa miejscowego. Zostaną także przedstawione **inne orzeczenia sądów powszechnych i Sądu Najwyższego** z eksperckim komentarzem. Prezentowane treści będą uwzględniały przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące najmu, a m.in. wspólności najmu lokalu mieszkalnego w trakcie małżeństwa i po rozwodzie, wstąpienia w stosunek najmu po śmierci najemcy itp., praw i obowiązków stron (zbywcy i nabywcy) w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu jak również wybrane zagadnienia z Kodeksu postępowania cywilnego.

### **CELE I KORZYŚCI:**

- Zapoznanie z obowiązującymi przepisami prawnymi w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z uwzględnieniem m.in. następujących przepisów: ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a także Kodeks postępowania cywilnego – wybrane zagadnienia.
- Poznanie kolejnych nowelizacji do ustawy o ochronie praw lokatorów od kwietnia 2019 r. do trzech ostatnich z 2022 r., aktów prawa miejscowego tj. uchwały rad gmin w sprawie wieloletnich programów, oraz orzecznictwa sądów.
- Możliwość konsultacji problematycznych zagadnień i wątpliwości związanych z omawianymi zagadnieniami na każdym etapie szkolenia.
- **Poznanie 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. Wstęp:**

- **Omówienie podstawowych spraw związanych z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w tym w szczególności:**
  - **Kogo dotyczy, najem nawiązany na podstawie umowy i najem powstały na podstawie przepisu ustawy – dokonywanie zmian w dokumentacji, udowodnienie posiadania tytułu prawnego do lokalu nabytego w świetle obecnych lub wcześniej obowiązujących przepisów prawnych, lokale będące w dyspozycji określonych organów, a będące własnością gminy, pierwszeństwo w stosowaniu przepisów szczególnych przed przepisami ogólnymi, eksmisja z lokalu a tytuł prawny do lokalu.**
  - Wyjaśnienie niektórych pojęć i zagadnień np.: zamieszkiwanie, niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, co należy rozumieć przez tytuł prawny do lokalu, dochody przy ubieganiu się o lokal mieszkalny i przy staraniu się o obniżkę czynszu, skuteczność wypowiedzenia- wymogi, korespondencja odebrana i nieodebrana, odpowiedzialność osób za zdanie lokalu oraz inne ważne sprawy związane z tą problematyką.
- **Wymogi przy ubieganiu się o lokal mieszkalny z zasobów gminy:**

- Na czas nieoznaczony.
  - Na czas oznaczony: najem socjalny lokalu i na czas trwania stosunku pracy w tym: oferta jako propozycja zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z osobami mającymi prawomocny wyrok sądowy o eksmisji z uprawnieniem do lokalu socjalnego, prawidłowość oferty - jej skuteczność, oczekiwanie na ofertę a niezamieszkiwanie w lokalu wierzyciela, przedłużanie umów najmu socjalnego itp.
  - Umowa najmu pomieszczenia tymczasowego, przedłużanie takich umów itp.
- **Prawo lokatora do lokalu zamiennego (omówienie 4 przypadków)** w tym: omówienie noweli do ustawy z dnia 13 czerwca 2019 r.- stanowiącej wyjątek przy stosowaniu zasad podstawowych przy zawieraniu takich umów.
  - **Zamiana lokali** (z uwzględnieniem dokonanych zmian w/w nowelą.
  - **Kaucja jako zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu lokalu**, m.in. sposób rozliczania w zależności od okresu w jakim była uiszczona.
  - **Opłaty zależne: zasady polityki czynszowej, podwyżki, obniżki itp. oraz opłaty niezależne od właściciela.**
  - **Weryfikacja wysokości dochodów najemców i podnajemców lokali - wyjątki od ogólnych zasad.**
  - **Pozbawienie tytułu prawnego do lokalu:**
  - **Wypowiedzenie stosunku prawnego przez wynajmującego lub najemcę -skuteczność doręczenia.**
  - **Rozwiązanie umowy najmu poprzez negocjacje lub sąd.**
  - **Ulepszenia dokonane w lokalu mieszkalnym, zwrot lokalu itp.**
  - **Bezumowne zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym czy też pomieszczeniu tymczasowym.**
  - **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.**
  - **Omówienie uchwał rad gmin w sprawie, Wieloletnich programów gospodarowania zasobem gminy oraz zasad wynajmowania lokali mieszkalnych - orzecznictwo sądów administracyjnych w tym zakresie.**
2. **Sprawy dotyczące najmu wynikające 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.
  - Wejście w najem po śmierci najemcy: krewnych oraz innych osób / przed 10.07. 2001r. i po tej dacie – różnice/ oraz omówienie zmian w tym zakresie dokonanych ustawą z 13 czerwca 2019 r., brak osób wstępujących w stosunek najmu po śmierci najemcy – odpowiedzialność w zakresie uregulowania spraw dotyczących przedmiotowego lokalu itp.
  - **Prawa małżonków i rozwiedzionych małżonków** (w tym: zawarcie umowy najmu, uregulowanie najmu po rozwodzie przez byłych małżonków, wejście w prawa najemcy poprzez umowę lub z mocy prawa - szczegółowe omówienie tej problematyki poczynszy od przepisów Kodeksu zobowiązań o najmie lokali, wydanego na podstawie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dn. 27 X 1933 roku do obecnej chwili.
  - Odpowiedzialność za zapłatę czynszu i innych należnych opłat.
  - Przedawnienie roszczeń majątkowych.
3. **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. 1 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.
4. **Orzecznictwo sądowe dotyczące całości omawianych zagadnień.**

#### **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.

### Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy na podstawie ustawy o ochronie praw lokatorów oraz aktów prawa miejscowego



**8 października 2024 r. Szkolenie w godzinach 9:30-14:30**



stacjonarnie

**MIEJSCE:** BusinessRoom Centrum Szkoleniowo-Konferencyjne; ul. Chałubińskiego 8; 00-613 Warszawa.

**Cena 749,00 zł netto PLN. W przypadku zgłoszenia do 24 września cena wynosi 649,00 PLN netto.**

**Cena obejmuje:** Udział w profesjonalnym szkoleniu w wskazanej sali szkoleniowej która spełnia wszystkie wymogi w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa sanitarnego, materiały szkoleniowe w wersji papierowej, certyfikat ukończenia szkolenia, możliwość konsultacji z trenerem, przerwy kawowe i lunch.

#### DANE DO KONTAKTU:

Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej Centrum Mazowsze  
ul. Jelinka 6, 01-646 Warszawa  
tel. 535 175 301  
[szkolenia@frdl.org.pl](mailto:szkolenia@frdl.org.pl)

#### 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

Dokonanie zgłoszenia na szkolenie jest równoznaczne z zapoznaniem się i zaakceptowaniem regulaminu szkoleń FRDL zamieszczonym na stronie Organizatora [www.frdl.mazowsze.pl](http://www.frdl.mazowsze.pl) oraz zawartej w nim Polityce prywatności i ochrony danych osobowych.

**Zgłoszenia prosimy przysyłać do 1 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 \_\_\_\_\_