

## **ZASADY GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA PODSTAWIE AKTUALNYCH PRZEPISÓW PRAWNYCH**

Proponujemy Państwu spotkanie, podczas którego szczególną uwagę skierujemy na dokonane już jakiś czas temu zmiany w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmiany w Kodeksie cywilnym. Ich specyfika powoduje wiele trudności podczas stosowania w codziennej praktyce urzędniczej, zwłaszcza dla osób od niedawna zajmujących się tą tematyką. Szkolenie będzie opierało się na przepisach prawnych dotyczących ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy, a także zmian w Kodeksie cywilnym, akty prawa miejscowego, w tym uchwały rad gmin w sprawie wieloletnich programów gospodarowania zasobem gminy i zasad wynajmowania lokali gminnych. Dodatkowo omówimy wybrane zagadnienia z Kodeksu postępowania cywilnego. Podczas spotkania zostaną również przedstawione orzeczenia sądów powszechnych oraz Sądu Najwyższego.

### **CELE I KORZYŚCI:**

Zapoznanie uczestników z najistotniejszymi i bieżącymi przepisami aktów prawnych oraz udzielenie odpowiedzi m.in. na następujące pytania:

- Jakie są zasady i formy ochrony praw lokatorów?
- Jakie są zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem?
- Z kim gmina może zawrzeć umowę najmu mieszkania na czas nieoznaczony, a z kim umowę najmu socjalnego lokalu – z uwzględnieniem potrzeb cudzoziemców?
- Kogo nie dotyczy weryfikacja dochodów?

### **PROGRAM:**

#### **1. Wprowadzenie do ustawy o ochronie praw lokatorów, w tym w szczególności omówienie:**

- a. Kogo dotyczy.
- b. Wyłączenia.
- c. Najemcy: z umowy lub z ustawy – dokonywanie zmian w dokumentacji.
- d. Lokale będące w dyspozycji określonych organów, a będące własnością gminy.
- e. Eksmisja z lokalu a tytuł prawny do lokalu.
- f. Wyjaśnienie niektórych pojęć np.: zamieszkiwanie jako jeden z warunków przy ubieganiu się o lokal mieszkalny, przy wypowiedzaniu umów z powodu niezamieszkiwania w lokalu czy też przy wstąpieniu w stosunek najmu po śmierci najemcy, co rozumieć przez tytuł prawny do lokalu, niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, pojęcie dochodu przy ubieganiu się o lokal mieszkalny i przy ubieganiu się o obniżkę czynszu, korespondencja – chwila złożenia i skuteczność, wartość odtworzeniowa, terminy przedawnienia roszczeń majątkowych itp..
- g. Podstawowe zadania gmin.

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

- a. Umowa najmu lokalu mieszkalnego:
  - **na czas nieoznaczony** - podstawowe wymogi do jej zawarcia,
  - **na czas oznaczony** w tym:
    - najem socjalny lokalu (na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego i wniosku mieszkańca gminy – wymogi do jej zawarcia). Oferta jako propozycja zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jej skuteczność w zakresie wygaśnięcia obowiązku dostarczenia takiego lokalu i płacenia odszkodowania na rzecz właściciela lokalu, przedłużanie umów, realizacja orzeczeń sądowych wydanych przed 21.04. 2019 r. itp.), dobrowolne opróżnienie lokalu w oczekiwaniu na ofertę zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu – skutki prawne,

- w związku ze stosunkiem pracy,
  - **na lokal zamienny** tj. na czas oznaczony i na czas nieoznaczony w zależności od przyczyny - w związku z koniecznością naprawy lokalu, koniecznością remontu lub rozbiórki budynku, nadmierzaniem oraz z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy. Omówienie noweli z 13 czerwca 2019 r.,
  - **na lokal w związku z zamianą** – omówienie noweli z 13 czerwca 2019 r.
- b. Umowa najmu pomieszczenia tymczasowego - wymogi do zawarcia takiej umowy, przedłużanie umów itp..
  - c. Prawa i obowiązki stron stosunku najmu.
  - d. Kaucje - sposób rozliczania w zależności od okresu czasu w jakim została wpłacona.
  - e. Czysze i opłaty niezależne od właściciela, weryfikacja dochodów: m.in. kogo dotyczy oraz omówienie przewidzianych nowelą wyjątków od zasady.
  - f. Wypowiedzenie stosunku prawnego przez wynajmującego i najemcę, negocjacje stron stosunku prawnego co do rozwiązania umowy najmu oraz wytoczenie powództwa o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego przez wynajmującego, właściciela innego lokalu, czy też współlokatora.
  - g. Udział gminy w sprawach sądowych o opróżnienie lokalu.
  - h. Odszkodowania:
    - z tytułu zamieszkiwania w lokalu bez tytułu prawnego przy uwzględnieniu osób mających uprawnienie do lokalu socjalnego i zamiennego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu,
    - roszczenia odszkodowawcze od gminy z tytułu nie dostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego – udowodnienie szkody, przedawnienie roszczeń o naprawienie szkody, regres.
- 3. 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. Prawa małżonków i rozwiedzionych małżonków w tym: omówienie tej problematyki począwszy od przepisów Kodeksu zobowiązań o najmie lokali, wydanych na podstawie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dn. 27 X 1933 roku do obecnej chwili – najemcy z ustawy i najemcy z umowy.
  - c. Wstąpienie w stosunek najmu po śmierci najemcy art. 691 K.c. i 31 ustawy o ochronie praw lokatorów, - omówienie noweli z 13 czerwca 2019 r.
  - d. Odpowiedzialność za zapłatę czynszu i innych należnych opłat.
  - e. Inne sprawy, które nie zostały objęte ustawą o ochronie praw lokatorów a mające odzwierciedlenie w przepisach Kodeksu cywilnego.
- 4. 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 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..
  - c. Problematyka związana z żądaniem przez powoda ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego czy też prawa: przykłady.
  - d. Prawo do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe.
- 5. Podsumowanie szkolenia. Pytania, wątpliwości.**

#### **ADRESACI:**

pracownicy wydziałów gospodarki lokalami urzędów gmin, powiatów i województw, 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 gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na podstawie aktualnych przepisów prawnych



Szkolenie będziemy realizowali w formie webinarium on line.



**28 listopada 2023 r.**

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



**Cena: 389 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, Świętokrzyskie Centrum  
ul. Sienkiewicza 78, IV piętro, 25-501 Kielce  
tel. 41 344 66 30, 730-696-423, [centrum@frdl.kielce.pl](mailto:centrum@frdl.kielce.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.frdl.kielce.pl](http://www.frdl.kielce.pl) oraz zawartej w nim Polityce prywatności i ochrony danych osobowych.

**Wypełnioną kartę zgłoszenia należy przestać poprzez formularz zgłoszenia na [www.frdl.kielce.pl](http://www.frdl.kielce.pl) do 23 listopada 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 \_\_\_\_\_