

## **GOSPODAROWANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM I POMIESZCZENIAMI TYMCZASOWYMI GMINY**

### **WAŻNE INFORMACJE:**

W trakcie dwudniowego spotkania zostaną omówione obowiązujące przepisy prawne dotyczące zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W szczególności akcent będzie położony na dokonane zmiany w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego obowiązujące od 2019 r., przy **uwzględnieniu nowel** dokonanych w 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. Wykładowca przedstawi również **inne orzeczenia sądów powszechnych i Sądu Najwyższego**. Spotkanie będzie uwzględniało 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:**

- 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 od kwietnia 2019 r do trzech ostatnich z 2022 r., aktów prawa miejscowego tj. uchwały rad gmin w sprawie wieloletnich programów.
- 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 z dn. 27 X 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 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,
  - 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.

## Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem i pomieszczeniami tymczasowymi gminy



Szkolenie będziemy realizowali w formie webinarium on line.



**18-19 września 2023 r.**

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



**Cena: 729 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 Centrum Mazowsze;  
ul. Jelinka 6, 01-646 Warszawa;  
tel. 535 175 301;  
[szkolenia@frdl.org.pl](mailto:szkolenia@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.frdl.mazowsze.pl](http://www.frdl.mazowsze.pl) oraz zawartej w nim Polityce prywatności i ochrony danych osobowych.

**Zgłoszenia prosimy przysyłać do 13 września 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 \_\_\_\_\_