

## **ZASADY GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY. KROK PO KROKU. ANALIZA PRZYPADKÓW**

### **WAŻNE INFORMACJE:**

Podczas dwudniowego webinarium omówimy aktualne przepisy prawne dotyczące zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Problematyka zostanie omówiona na podstawie ustawy o ochronie praw lokatorów, przy uwzględnieniu uchwał rad gmin dotyczących wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu. Zwrócimy uwagę na prawidłowość podejmowanych uchwał oraz orzecznictwo sądów w tym zakresie. Podczas spotkania:

- Zajmiemy się m.in. problematyką dotyczącą spełnienia warunków koniecznych przy staraniu się przez wnioskodawców o lokal z zasobów gminy. Wyjaśnimy kto należy do kręgu osób zwanych lokatorami – jaki status prawny mają „domownicy”. Omówimy kwestie tytułu prawnego do lokalu nabytego z mocy prawa i zawartej umowy najmu. Poruszymy zagadnienia związane z codziennymi działaniami, takimi jak np. skuteczność korespondencji kierowanej do mieszkańców.
- Omówimy przepisy dotyczące najmu zawarte w Kodeksie cywilnym, w tym kwestie: związane ze wspólnością najmu lokalu mieszkalnego w trakcie małżeństwa i po rozwodzie, dotyczące zasad kontynuacji najmu po śmierci najemcy czy też dotyczące praw i obowiązków ciążących na osobach bliskich po śmierci najemcy, który zamieszkiwał samotnie w lokalu. Omówimy prawa i obowiązki stron (zbywcy i nabywcy) w przypadku zbycia rzeczy najętej.
- Podamy dodatkowe akty prawne konieczne przy stosowaniu przedmiotowej ustawy.

### **CELE I KORZYŚCI:**

Głównym celem szkolenia jest zapewnienie uczestnikom pełnego zrozumienia przepisów prawnych, procedur i kluczowych zagadnień związanych z najmem mieszkań.

#### **Odpowiemy m.in. na pytania:**

- Jakie są wymagania przy ubieganiu się o lokal mieszkalny z zasobów gminy na czas nieoznaczony i oznaczony?
- W jakich przypadkach lokatorowi przysługuje uprawnienie do lokalu zamiennego na czas nieoznaczony lub oznaczony?
- Jakie są zasady dotyczące kaucji jako zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu lokalu oraz jak się ją rozlicza?
- Jakie opłaty ponosi najemca w związku z zajmowaniem lokalu oraz osoba, która zamieszkuje lokal bezumownie. Kogo mogą dotyczyć konsekwencje nieponoszenia opłat z tytułu zamieszkiwania w lokalu? Jakie są różnice między czynszem a opłatami niezależnymi?
- Jak przebiega proces weryfikacji dochodów najemców oraz jakie są wyjątki od ogólnych zasad?
- Jakie są skutki prawne pozbawienia tytułu prawnego do lokalu przez wynajmującego, a także jakie są możliwości rozwiązania umowy najmu?
- W jakiej sytuacji gmina ma obowiązek płacić odszkodowanie z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego osobie uprawnionej.

### **PROGRAM:**

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

- a. Kogo dotyczy, wyłączenia, 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.
- b. Wyjaśnienie niektórych pojęć i zagadnień np. zamieszkiwanie jako jeden z warunków przy ubieganiu się o lokal mieszkalny), 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, wartość odtworzeniowa, terminy przedawnienia roszczeń oraz inne ważne sprawy związane z tą problematyką.

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

- a. **Umowa najmu lokalu mieszkalnego zawarta:**
  - na czas nieoznaczony,

- **na czas oznaczony:** najem socjalny lokalu, na czas trwania stosunku pracy, na lokal zamienny. 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 itp.;
- b. Umowa najmu pomieszczenia tymczasowego, przedłużanie umów itp..
- c. Umowa najmu na lokal zamienny na czas nieoznaczony.
- d. Omówienie noweli do ustawy z dnia 13 czerwca 2019 r. – nadal aktualnej, stanowiącej wyjątek przy stosowaniu zasad podstawowych przy zawieraniu umów najmu i weryfikacji dochodów najemców.
- e. Kaucja jako zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu lokalu, m.in. sposób rozliczania w zależności od okresu w jakim była uiszczona.
- f. Opłaty zależne: zasady polityki czynszowej, podwyżki, obniżki itp. oraz opłaty niezależne od właściciela.
- g. Weryfikacja wysokości dochodów najemców i podnajemców lokali (wyjątki od ogólnych zasad).
- h. Pozbawienie tytułu prawnego do lokalu (wypowiedzenie stosunku prawnego przez wynajmującego lub najemcę oraz rozwiązywanie umowy najmu poprzez negocjacje lub sąd).
- i. Ulepszenia dokonane w lokalu mieszkalnym, zwrot lokalu itp.
- j. Bezumowne zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym czy też pomieszczeniu tymczasowym.
- k. 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.

\*Przy omawianiu w/w zagadnień będą jednocześnie omawiane uchwały rad gmin w sprawie wieloletnich programów gospodarowania zasobem gminy oraz zasad wynajmowania lokali mieszkalnych jak również będzie podane orzecznictwo sądów administracyjnych w tym zakresie.

### **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. 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., brak osób wstępujących w stosunek najmu po śmierci najemcy – odpowiedzialność w zakresie uregulowania spraw dotyczących przedmiotowego lokalu itp..
- c. 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 poczynawszy 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 związane z tą problematyką.

### **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. Orzecznictwo sądowe dot. całości tej problematyki.**

#### **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.

## INFORMACJE ORGANIZACYJNE I KARTA ZGŁOSZENIA

### Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Krok po kroku. Analiza przypadków



Szkolenie będziemy realizowali w formie webinarium on line.



**15-16 grudnia 2025 r.**

**Szkolenie w godzinach 09:30-14:30**



**Cena: 799 PLN netto/os.** Udział w szkoleniu zwolniony z VAT w przypadku finansowania szkolenia ze środków publicznych.

**Przy zgłoszeniu do 28 listopada 2025 r. obowiązuje cena: 719 PLN netto/os.**

#### 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. 533 849 116  
[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.

Wypełnioną kartę zgłoszenia należy przesłać poprzez formularz zgłoszenia na [szkolenia@frdl.org.pl](mailto:szkolenia@frdl.org.pl)

**do 10 grudnia 2025 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 \_\_\_\_\_