

## **ZARZĄDZANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMIN NA PODSTAWIE PRZEPISÓW USTAWY I AKTÓW PRAWA MIEJSCOWEGO**

### **WAŻNE INFORMACJE:**

- Podczas spotkania skoncentrujemy się na aktualnych przepisach prawnych dotyczących mieszkaniowego zasobu gminy w zakresie wynajmowania lokali mieszkalnych i tymczasowych pomieszczeń oraz gospodarowania tym zasobem.
- Szczególną uwagę poświęcimy regulacjom zawartym w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.
- W programie znajdują się m.in. zagadnienia dotyczące nabycia uprawnień na podstawie umowy najmu jak również z mocy przepisów prawa.
- Poruszony zostanie temat aktów prawa miejscowego wydanych na podstawie delegacji ustawowej zawartej w ustawie o ochronie praw lokatorów tj. uchwały rady gminy w sprawie wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz uchwały rady gminy w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu. W tym zakresie zostaną uwzględnione orzeczenia sądów administracyjnych.
- Ponadto wykładowca przedstawi kluczowe wyroki sądów powszechnych i Sądu Najwyższego dotyczące przedmiotu szkolenia.
- Szkolenie obejmie także kwestie związane z Kodeksem cywilnym m.in.: współnajem lokalu mieszkalnego w trakcie małżeństwa i po rozwodzie, wstąpienie w stosunek najmu po zmarłym najemcy czy też prawa i obowiązki stron w przypadku zbycia (sprzedaż, darowizna) nieruchomości.

### **CELE I KORZYŚCI:**

#### **Podczas szkolenia dowiesz się m.in.:**

- Kto ma prawo ubiegać się o lokal z zasobów gminy na czas nieoznaczony i na czas oznaczony?
- Jakie dokumenty są wymagane do udowodnienia tytułu prawnego do lokalu nabytego na podstawie umowy lub ustawy?
- Jakie są zasady egzekucji z lokalu w kontekście nieposiadania tytułu prawnego?
- Jakie są prawa i obowiązki właścicieli oraz lokatorów wynikające z umowy najmu?
- Jakie są wymogi dotyczące zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, socjalnego lokalu czy pomieszczenia tymczasowego?
- W jakich sytuacjach lokator ma prawo do lokalu zamiennego?
- Jakie są zasady dotyczące kaucji jako zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu lokalu?
- Jakie są procedury związane z obniżką czynszu oraz jakie dokumenty są wymagane do jej uzyskania?
- Jakie konsekwencje wiążą się z pozbawieniem tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego?
- Co należy wiedzieć o bezumownym zamieszkiwaniu w lokalu mieszkalnym oraz związanych z tym roszczeniach odszkodowawczych?
- Jakie uchwały rad gmin wpływają na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy i jakie mają znaczenie praktyczne?
- Jakie przepisy Kodeksu cywilnego mają wpływ na prawa i obowiązki stron w przypadku zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu?

### **PROGRAM:**

- 1. Wstęp: Omówienie spraw związanych z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w tym w szczególności:**
  - a. kto ma prawo ubiegać się o lokal z zasobów gminy: na czas nieoznaczony i na czas oznaczony (w tym: sprawa cudzoziemców, osób pozbawionych wolności itp.),
  - b. najemcy: z umowy lub z ustawy (przykłady), dokonywanie zmian w dokumentacji, udowodnienie posiadania tytułu prawnego do lokalu nabytego w świetle obecnych lub wcześniej obowiązujących przepisów prawa,
  - c. egzekucja z lokalu a tytuł prawny do lokalu (różnice),
  - d. interpretacja niektórych pojęć np.: zamieszkiwanie, niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe jako jeden z warunków przy ubieganiu się o lokal mieszkalny na czas nieoznaczony, co należy rozumieć przez tytuł prawny do lokalu, wartość odtworzeniowa lokalu, korespondencja - ważność, przedawnienie roszczeń majątkowych, inne,

- e. odpowiednie stosowanie przepisów w sprawach np. związanych z opróżnieniem lokalu po śmierci najemcy w sytuacji braku osób z art. 691 kc itp..
- 2. Podstawowe zadania gminy wynikające z przepisów w/w ustawy.**
- 3. Prawa i obowiązki właścicieli i lokatorów:**
- a. umowa najmu: na czas nieoznaczony, socjalnego lokalu, na lokal zamienny, na czas stosunku pracy i na pomieszczenie tymczasowe – wymogi do ich zawarcia, wywiad środowiskowy, podstawy do odmowy zawarcia w/w umów, przedłużanie umów okresowych a ponadto:
- powtórna umowa: najmu lokalu zamiennego w związku z koniecznością rozbiórki budynku lub koniecznością remontu budynku, najmu w wyniku zamiany oraz w związku ze wstąpieniem w stosunek najmu po śmierci najemcy zawarta po dniu 21.04. 2019 r. z najemcami używającymi lokal na podstawie umowy najmu zawartej przed tą datą – dot. noweli z dnia 13 czerwca 2019r. stanowiącej o wyjątkach od ogólnych zasad ustawowych,
  - prawo do lokalu zamiennego: z tytułu naprawy koniecznej, konieczności rozbiórki lub remontu budynku, planowanej sprzedaży lokali i nadmetrażu (kto zapewnia i na jaki okres, przesłanki ważności przyznania takiego lokalu przez gminę),
  - omówienie spraw w zakresie najmu socjalnego lokalu i najmu pomieszczenia tymczasowego m.in. prawidłowości wysłanej przez gminę oferty jako propozycji zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu - jej skuteczność, sytuacja prawna osób zamieszkujących w innym lokalu niż lokal wierzyciela w oczekiwaniu na ofertę itp.,
- b. prawa i obowiązki stron stosunku najmu,
- c. zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu lokalu (w tym: sposób rozliczania w zależności od okresu czasu w jakim została wpłacona kaucja),
- d. opłaty zależne i opłaty niezależne od właściciela m.in.:
- czynsz jako opłata zależna od właściciela: ustalanie, obniżki czynszu (wymagane dokumenty, dokonanie przyznania i odmowy obniżki, uchwały rady gminy w sprawie warunków obniżania czynszu i ustalania wysokości dochodu gospodarstwa domowego, wywiad środowiskowy), sprawa podwyżek czynszu, weryfikacja dochodów – możliwość żądania dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w deklaracji,
- e. pozbawienie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego: wypowiedzenie i rozwiązanie stosunku prawnego – negocjacje i sąd,
- f. udział gminy w sprawach sądowych o opróżnienie lokalu,
- g. bezumowne zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym:
- odszkodowanie z tytułu zamieszkiwania w lokalu bez tytułu prawnego przy uprawnieniu do lokalu socjalnego, zamiennego oraz pomieszczenia tymczasowego,
  - 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, odpowiedzialność in solidum.
- 4. Uchwały rad gmin w sprawie:** wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i zasad wynajmowania lokali - jak również wspomniane uchwały rad gmin w sprawie pomieszczeń tymczasowych omówione zostaną przy poszczególnych zagadnieniach.
- 5. Orzecznictwo sądów w tym: dot. aktów prawa miejscowego.**
- 6. 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. wstąpienie w stosunek najmu po śmierci najemcy,
- c. prawa małżonków i rozwiedzionych małżonków w tym: szczegółowe omówienie tej problematyki począwszy od przepisów Kodeksu zobowiązań o najmie lokali, wydanych na podstawie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dn. 27 X 1933 r. - jako prawa nabyte - do obecnej chwili,
- d. odpowiedzialność za zapłatę czynszu,
- e. przedawnienie roszczeń majątkowych,
- f. inne sprawy, które nie zostały objęte ustawą o ochronie praw lokatorów a mające odzwierciedlenie w przepisach Kodeksu cywilnego czy też innych aktach prawnych.
- 7. Sprawy uregulowane przepisami kodeksu postępowania cywilnego oraz przepisami wykonawczymi w tym:**
- a. tryb postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia,
- b. problematyka związana z żądaniem przez powoda ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego czy też prawa,
- c. prawo do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe.
- 8. Udzielanie odpowiedzi na pytania – w trakcie wykładu.**

**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.

## Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gmin na podstawie przepisów ustawy i aktów prawa miejscowego



Szkolenie będziemy realizowali w formie **webinarium online**.



**13 kwietnia 2026 r.**

**Szkolenie w godzinach 9.30-14.00**



**Cena: 479 zł netto/os. Przy zgłoszeniu do 30 marca 2026 r. cena wynosi 439 zł netto/os.** Udział w szkoleniu zwolniony z VAT w przypadku finansowania szkolenia ze środków publicznych.

**CENA zawiera:** udział w profesjonalnym szkoleniu online 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

(dane do faktury)

**Nazwa i adres nabywcy**

**NIP Nabywcy**

**Nazwa i adres odbiorcy**

**NIP Odbiorcy**

**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

**Faktura zostanie wystawiona jako faktura ustrukturyzowana w Krajowym Systemie e-Faktur (KSeF).**

**Uwagi: .....**

**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 8 kwietnia 2026 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 faktury w KSeF.**

Podpis osoby upoważnionej \_\_\_\_\_