

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

### **WAŻNE INFORMACJE:**

Proponujemy Państwu spotkanie, podczas którego zostaną omówione 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** 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. Zostaną także przedstawione **inne orzeczenia sądów powszechnych i Sądu Najwyższego** z eksperckim komentarzem. 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:**

- Zapoznanie uczestników z obowiązującymi przepisami prawnymi w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z uwzględnieniem m.in. następujących przepisów: ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. 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 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. Wprowadzenie do ustawy o ochronie praw lokatorów, w tym w szczególności omówienie:**

- a. kogo dotyczy wraz z wyłączeniami,
- b. najemcy: z umowy lub z ustawy – dokonywanie zmian w dokumentacji,
- c. lokale będące w dyspozycji określonych organów, a będące własnością gminy,
- d. eksmisja z lokalu a tytuł prawny do lokalu,
- e. 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.,
- f. podstawowe zadania gmin.

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

- a. umowa najmu lokalu mieszkalnego:
  - na czas nieoznaczony (podstawowe wymogi do jej zawarcia),
  - na czas oznaczony tj.: 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 oraz 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, nadmetrażem 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. czynsze 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 powództw 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 poczynsz 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 wszczęcie 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. Zakończenie i podsumowanie szkolenia.**

#### **ADRESACI:**

Pracownicy wydziałów gospodarki lokalami urzędów gmin, pracownicy zakładów gospodarki mieszkaniowej, pracownicy i zarządzający TBS, zarządzający zasobem lokalowym w tym spółdzielnie mieszkaniowe.

## Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na podstawie aktualnych przepisów prawa



Szkolenie będziemy realizowali w formie webinarium on line.



**26-27 kwietnia 2023 r.**

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



**Cena: 699 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  
ul. Żurawia 43, 00-680 Warszawa

**Milena Dudek**, tel. 71 372 41 21, [milena.dudek@okst.pl](mailto:milena.dudek@okst.pl)

**Katarzyna Nowak**, tel. 32 206 98 43 wew. 28, [katarzyna.nowak@okst.pl](mailto:katarzyna.nowak@okst.pl)

**Anna Rawza**, tel. 32 206 80 39 wew. 33, [anna.rawza@okst.pl](mailto:anna.rawza@okst.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.org.pl](http://www.frdl.org.pl) oraz zawartej w nim Polityce prywatności i ochrony danych osobowych.

**Wypełnioną kartę zgłoszenia należy przesłać poprzez formularz zgłoszenia na [www.frdl.org.pl](http://www.frdl.org.pl) do  
21 kwietnia 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 \_\_\_\_\_