

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

Proponujemy Państwu spotkanie, w którego trakcie zwrócimy szczególną uwagę na dokonane zmiany w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, które obowiązują już od 3 lat, a jednak ich specyfika powoduje wiele trudności podczas stosowania w codziennej praktyce urzędniczej, szczególnie nowym osobom zajmujących się tą tematyką. Uczestnikom zostaną wyjaśnione podstawowe pojęcia występujące w ustawie m.in. „zamieszkiwanie”, „niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe”, „tytuł prawny do lokalu” i inne. Omawiając poszczególne zagadnienia, ekspert przedstawi także sprawy dotyczące uchwał rad gmin w zakresie zasad wynajmowania lokali gminnych i wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z podaniem orzecznictwa sądów administracyjnych. Ponadto webinarium będzie uwzględniało przepisy Kodeksu cywilnego w zakresie m.in. wspólności najmu (sprawy małżonków, wstąpienia w stosunek najmu po śmierci najemcy itp.) oraz wybrane zagadnienia z Kodeksu postępowania cywilnego. Zostaną również przedstawione orzeczenia sądów powszechnych i 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. Zakres regulacji ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.**
- 2. Omówienie podstawowych pojęć oraz spraw związanych z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego:**
 - a. zamieszkiwanie,
 - b. tytuł prawny do lokalu,
 - c. niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
 - d. dochód przy ubieganiu się o lokal mieszkalny i przy staraniu się o obniżkę czynszu,
 - e. wartość odtworzeniowa,
 - f. korespondencja – skuteczność,
 - g. egzekucja z lokalu a tytuł prawny do lokalu,
 - h. najemcy z umowy i najemcy z ustawy,
 - i. egzekucja z lokalu a tytuł prawny do lokalu,
 - j. inne pojęcia.
- 3. Zadania gminy.**
- 4. Prawo osób zamieszkujących na terenie gminy w zakresie ubiegania się o lokal na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu:**
 - a. kwestia dochodów gospodarstwa domowego,
 - b. sprawy dotyczące niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy,
 - c. omówienie kwestii braku tytułu prawnego do lokalu.

5. Prawa i obowiązki stron stosunku najmu:

- a. umowa najmu na czas nieoznaczony,
- b. umowa najmu socjalnego lokalu,
- c. umowa najmu pomieszczenia tymczasowego,
- d. umowy najmu dot. lokali zamiennych – omówienie m.in. nowelizacji ustawy dokonanej ustawą z dn. 13 czerwca 2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw,
- e. umowy najmu w związku z zamianą lokali – omówienie m.in. nowelizacji ustawy dokonanej ustawą, o której mowa w pkt 5 d,
- f. oferta jako propozycja zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu (jej skuteczność , sytuacja prawna osób zamieszkających w innym lokalu niż lokal właściciela w oczekiwaniu na ofertę itp.),
- g. prawa i obowiązki właścicieli i lokatorów w związku z oddaniem w najem lokalu,
- h. kaucja jako zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu lokalu: zasady zwrotu, waloryzacja itp.,
- i. czynsze i opłaty niezależne od właściciela w tym m.in.:
 - zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu,
 - kwestia weryfikacji dochodów,
- j. pozbawienie tytułu prawnego do lokalu przez wypowiedzenie lub rozwiązanie umowy,
- k. odszkodowania od byłych lokatorów z tytułu bezumownego zamieszkiwania przed i po orzeczeniu sądu orzekającego eksmisję z lokalu,
- l. odszkodowania płacone przez gminę na rzecz wierzycieli.

6. Uchwały rad gmin w sprawie wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i zasad wynajmowania lokali i pomieszczeń tymczasowych – problematyka ta omówiona będzie przy poszczególnych zagadnieniach.

7. 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 – omówienie m.in. noweli wprowadzonej ustawą z dnia 13 czerwca 2019 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw.
- c. prawa małżonków i rozwiedzionych małżonków (w tym: szczegółowe omówienie tej problematyki poczynając od przepisów Kodeksu zobowiązań o najmie lokali, wydanych na podstawie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dn. 27 X 1933 r. – Kodeks zobowiązań do obecnej chwili – prawa nabyte),
- 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.

8. 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. 2 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 schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe.

9. Orzecznictwo sądowe w tym: sądów administracyjnych w związku z aktami prawa miejscowego.

10. Udzielanie odpowiedzi na pytania – możliwe również w trakcie realizacji Webinarium.

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 wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy



Szkolenie będziemy realizowali w formie webinarium on line.



13 czerwca 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 Podkarpacki Ośrodek Samorządu Terytorialnego
ul. Kolejowa 1, 35 – 073 Rzeszów
tel. 17 862 69 64 post@frdl.rzeszow.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.rzeszow.pl oraz zawartej w nim Polityce prywatności i ochrony danych osobowych.

**Wypełnioną kartę zgłoszenia należy przesłać poprzez formularz zgłoszenia na
www.frdl.rzeszow.pl do 7 czerwca 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