

## **GOSPODAROWANIE ZASOBEM MIESZKANIOWYM NA PODSTAWIE NAJNOWSZYCH PRZEPISÓW PRAWNYCH WCHODZĄCYCH W ŻYCIE W DNIU 1 LIPCA 2021 R.**

### **WAŻNE INFORMACJE O SZKOLENIU:**

Proponujemy Państwo dwudniowe spotkanie podczas którego zostaną omówione w szczególności **zmiany w ustawie o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy, które wejdą w życie od dnia 1 lipca 2021 r.** Nasz ekspert odpowie m.in. na pytania: Jakie są formy ochrony praw lokatorów? Jaki jest wpływ ustroju gminy na gospodarowanie zasobem mieszkaniowym? Z kim gmina może zawrzeć umowę najmu mieszkania komunalnego, a z jakich przyczyn może ją rozwiązać? Ponadto spotkanie będzie uwzględniało przepisy związane z problematyką mieszkaniową w zakresie COVID - 19. Zostaną również omówione orzeczenia sądów powszechnych i Sądu Najwyższego. Zachęcamy również Państwa do przesyłania pytań jeszcze przed spotkaniem na adres: [milena.dudek@okst.pl](mailto:milena.dudek@okst.pl)

### **CELE I KORZYŚCI:**

Zapoznanie uczestników z najistotniejszymi przepisami następujących aktów prawnych:

- ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (w tym zmiany, które wejdą w życie w dniu **1 lipca 2021r.** dokonane ustawą z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa,
- Kodeks cywilny – w zakresie najmu lokali mieszkalnych,
- Kodeks postępowania cywilnego – tryb postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości.

Zwrócenie szczególnej uwagi na prawa i obowiązki lokatorów oraz właścicieli lokali, zawieranych obustronnie umów najmu i ich treści, tak by były one zgodne z obowiązującym stanem prawnym.

### **PROGRAM:**

#### **Dzień I**

#### **1. Wstęp: Omówienie spraw związanych z ustawą o ochronie praw lokatorów w tym w szczególności:**

- a. kto ma prawo ubiegać się o lokal z zasobów gminy czy też innych jednostek samorządu terytorialnego: na czas nieoznaczony i na czas oznaczony,
- 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. korespondencja - skuteczność,
- d. egzekucja z lokalu a tytuł prawny do lokalu,
- e. interpretacja niektórych pojęć np.: zamieszkiwanie, niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe jako jeden z warunków przy ubieganiu się o lokal mieszkalny na czas nieoznaczony, brak tytułu prawnego do lokalu, wartość odtworzeniowa lokalu, korespondencja - ważność, przedawnienie roszczeń majątkowych, itp.

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

- a. umowa najmu: na czas nieokreślony, socjalnego lokalu, na lokal zamienny, na czas stosunku pracy i na pomieszczenie tymczasowe – wymogi do ich zawarcia w tym: wywiad środowiskowy, podstawy do odmowy zawarcia w/w umów, przedłużanie w/w umów i itp.,
- b. umowy najmu lokalu zamiennego, umowy najmu w wyniku zamiany oraz w związku ze wstąpieniem w stosunek najmu po śmierci najemcy zawartych od dnia 21.04. 2019 r. z najemcami używającymi lokali na podstawie umowy najmu zawartej przed tą datą – dot. noweli z dnia 13 czerwca 2019 r.
- c. omówienie spraw dot. m.in. oferty jako propozycji zawarcia umowy będącej podstawą wygaśnięcia obowiązku odszkodowawczego gminy wobec właściciela - jej skuteczność, sytuacja prawna osób zamieszkałych w innym lokalu niż lokal wierzyciela w oczekiwaniu na ofertę itp.),
- d. prawa i obowiązki stron stosunku najmu,

- e. kaucje (w tym: sposób rozliczania w zależności od okresu czasu w jakim została wpłacona),
  - f. czynsze i opłaty niezależne od właściciela m.in.:
    - obniżki czynszu (wymagane dokumenty, dokonanie przyznania i odmowy obniżki, uchwały rady gminy w sprawie warunków obniżania czynszu, wywiad środowiskowy), sprawa podwyżek czynszu, weryfikacja dochodów – możliwość żądania dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w deklaracji oraz przeprowadzenia wywiadu środowiskowego,
    - wypowiedzenie stosunku prawnego przez wynajmującego i najemcę oraz wytoczenie powództwa o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego przez wynajmującego, właściciela innego lokalu, czy też współlokatora,
    - udział gminy w sprawach sądowych o opróżnienie lokalu.
  - g. odszkodowania:
    - z tytułu zamieszkiwania w lokalu bez tytułu prawnego przy uprawnieniu do lokalu socjalnego, zamiennego oraz pomieszczenia tymczasowego,
    - roszczenia odszkodowawcze od gminy z tytułu nie dostarczenia lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego – udowodnienie szkody, przedawnienie roszczeń o naprawienie szkody, regres, odpowiedzialność in solidum,
  - h. prawo do lokalu zamiennego: z tytułu naprawy koniecznej, konieczności rozbiórki lub remontu budynku, planowanej sprzedaży lokali i nadmetrażu (kto zapewnia i w jakiej sytuacji, przesłanki ważności przyznania takiego lokalu przez gminę).
- 3. 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.
- 4. Orzecznictwo.**

## Dzień II

### 1. 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. - 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.
- 2. 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. 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 noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe.
- 3. Orzecznictwo.**
- 4. Udzielanie odpowiedzi na pytania dotyczące całości problematyki zawartej w programie.**

### 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 ZASOBEM MIESZKANIOWYM NA PODSTAWIE NAJNOWSZYCH PRZEPISÓW PRAWNYCH WCHODZĄCYCH W ŻYCIĘ W DNIU 1 LIPCA 2021 R.



Szkolenie będziemy realizowali w formie webinarium on line.



**14-15 czerwca 2021 r.** Szkolenie w godzinach 9:30-14:00



**Cena: 550 PLN netto/os.** Udział w szkoleniu zwolniony z VAT w przypadku finansowania szkolenia ze środków publicznych.

#### CENA zawiera:

udział w profesjonalnym szkoleniu on-line,  
materiały szkoleniowe w wersji elektronicznej,  
certyfikat ukończenia szkolenia,  
możliwość konsultacji z trenerem.

#### DANE DO KONTAKTU:

FRDL Małopolski Instytut Samorządu Terytorialnego i Administracji  
ul. Floriańska, 31-019, Kraków  
**Magdalena Stawiarska**, Kierownik zespołu ds. szkoleń  
tel. +48 12 623 72 44, 575 850 930, [szkolenia@mistia.org.pl](mailto:szkolenia@mistia.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 certyfikat w formie: Papierowej   
Elektronicznej  e mail.....

Proszę o przesłanie faktury 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.mistia.org.pl](http://www.mistia.org.pl) oraz zawartej w nim Polityce prywatności i ochrony danych osobowych.

Wypełnioną kartę zgłoszenia należy przesać poprzez formularz zgłoszenia na [www.mistia.org.pl](http://www.mistia.org.pl) lub mailem na adres [szkolenia@mistia.org.pl](mailto:szkolenia@mistia.org.pl) 9 czerwca 2021 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 \_\_\_\_\_