

## **WYGAŚNIĘCIE I WYPOWIEDZENIE UMOWY NAJMU PRZEZ WYNAJMUJĄCEGO KOMUNALNY LOKAL MIESZKALNY ORAZ EKSMISJA Z LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH**

### **WAŻNE INFORMACJE O SZKOLENIU:**

#### **Podczas proponowanego szkolenia:**

- Dokładnie przeanalizujemy procedury wypowiedzenia umów najmu na czas określony i na czas nieokreślony, a także przedstawimy formy ochrony praw lokatorów oraz skutki prawne bezumownego zajmowania lokalu mieszkalnego.
- Omówimy prawa i obowiązki stron umów najmu, wskażemy, w jaki sposób gmina powinna zapobiegać powstawaniu zadłużenia lokali mieszkalnych, przedstawimy zasady postępowania w przypadku bezumownego korzystania z mieszkań komunalnych, z uwzględnieniem Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz Kodeksu Cywilnego.
- Przedstawimy sposoby reagowania w sytuacjach z trudnymi mieszkańcami naruszającymi regulamin porządku domowego, w tym niszczących mienie przeznaczone do wspólnego korzystania, używający lokal w sposób sprzeczny z umową czy też zakłócający spokój zamieszkiwania.
- Zaprezentujemy analizę regulacji prawnych, cenne wskazówki postępowania i podpowiedzi przydatne w pracy. Wskażemy, jak interpretować przepisy prawa w oparciu o orzecznictwo sądowe, przedstawiane przykłady oraz zgłaszane w trakcie zajęć.

### **CELE I KORZYŚCI:**

- Poznasz obowiązki gminy w zakresie wygaśnięcia i rozwiązywania umów najmu mieszkań komunalnych, na podstawie wybranych przepisów prawa w szczególności prawa cywilnego.
- Pozyskasz informacje o przesłankach i trybie rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie najemcy oraz omówienie przypadków wygaśnięcia umów najmu.
- Zdobędziesz wiedzę na temat obowiązków gminy po wygaśnięciu i wypowiedzeniu umów najmu.
- Dowiesz się jakie są najczęściej popełniane błędy i nieprawidłowości pojawiające się przy wygaśnięciu i wypowiedzeniu umów najmu.
- Otrzymasz obszerne materiały szkoleniowe obejmujące wyciągi z ustaw i orzeczeń sądów, które mogą być pomocne w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem gminy takie jak: omówienie procedury korzystania z lokali mieszkalnych (umowa - zakończenie najmu - wydanie lokalu), opis procedury zapewnienia pomieszczenia tymczasowego przez komornika sądowego.
- **Poznasz odpowiedzi na najczęściej pojawiające się pytania i wątpliwości m.in.:**
  - Kiedy wypowiedzenie umowy najmu jest bezskuteczne?
  - Czy wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu na czas określony w każdym czasie?
  - Czy wypowiedzenie umowy najmu jest tożsame z jej rozwiązaniem i jakie różnice występują w tych przypadkach?
  - Jak interpretować pojęcie „ważnych przyczyn” będących podstawą rozwiązania umowy najmu?
  - Dlaczego i w jakich okolicznościach trzeba uprzedzić najemcę o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu?
  - W jakich sytuacjach najemca może wypowiedzieć umowę najmu ?
  - Jak wypowiedzieć umowę najmu małżonkom ?
  - Jakie obowiązki ma wynajmujący po wygaśnięciu umowy najmu lokalu?
  - W jakich sytuacjach sąd nie musi orzec o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego?

### **PROGRAM:**

#### **1. Uwarunkowania prawne:**

- Ustrój i zadania gminy.
- Konstytucyjne obowiązki władz publicznych w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych obywateli.
- Podstawy prawne i formy ochrony praw lokatorów.
- Obowiązki gminy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych występujących na jej terenie.
- Obowiązki stron umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony i na czas oznaczony.
- Regulacja tytułów prawnych do lokali, w przypadkach zgonu lub opuszczenia lokalu przez poprzedniego najemcę oraz ustania przyczyny, która była powodem wypowiedzenia najmu.
- Aneksowanie umów najmu.
- Ograniczenia wstępu przedstawicieli gminy do komunalnego lokalu mieszkalnego.

## 2. Podstawy prawne wygaśnięcia umowy najmu lokali mieszkalnych:

- Zawartej na czas oznaczony.  
*Przykładowo. Rodzina zajmuje mieszkanie na podstawie umowy najmu zawartej na czas oznaczony, który upłynął i nie złożyła do urzędu gminy, wniosku o zawarcie nowej umowy najmu i nadal zamieszkuje w mieszkaniu. Kiedy i w jaki sposób zarządca mieszkaniowego zasobu gminy zobowiązany jest to przygotowania pozwu o nakazanie przez sąd opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu? Jakie mogą być konsekwencje niewykonania lub nieprawidłowego wykonania tych czynności?*
- Związanej ze stosunkiem pracy.
- Odmowy przyjęcia podwyżki czynszu w tym w wyniku okresowej weryfikacji dochodów najemców lokali komunalnych (dla umów najmu na czas nieokreślony zawartych po 20 kwietnia 2019 roku).

## 3. Podstawy prawne wypowiedzenia umowy najmu lokali mieszkalnych z powodu:

- Używania lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbywanie obowiązków, dopuszczając do powstania szkód, niszczenia urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców, wykraczania w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu.
- Zwłoki z zapłatą czynszu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela wynajęcia.  
*Przykładowo rodzina zajmuje mieszkanie na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony. Z powodu zadłużenia czynszowego, zarządca mieszkaniowego zasobu gminy wypowiedział umowę najmu. Rodzina nadal zamieszkuje w mieszkaniu. Czy prawa i obowiązki mieszkaniowego zasobu gminy są w tej sytuacji takie same jak w przypadku bezumownego korzystania z lokalu po upływie terminu umowy zawartej na czas oznaczony?*
- Podnajęcia, oddania do bezpłatnego używania lokalu bez wymaganej pisemnej zgody właściciela.
- Programy weryfikacji wykorzystania zasobu mieszkaniowego.
- Używania lokalu wymagającego opróżnienia w związku z koniecznością rozbioru lub remontu budynku.
- Niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy, posiadania tytułu prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.
- Tryb wypowiedzenia umowy najmu małżonkom.

## 4. Okoliczności wypowiedzenia umowy najmu przez najemcę.

- Dziedziczenie prawa własności lokalu mieszkalnego,
- Zakup lokalu mieszkalnego.

## 5. Skutki prawne wygaśnięcia lub wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego:

- Naliczenie odszkodowania.
- Wezwanie do dobrowolnego zdania lokalu.

## 6. Pozew i orzeczenie eksmisji:

- Zadłużenia czynszowe, niewłaściwe wykorzystanie lokalu i naruszanie regulaminu porządku domowego najczęstszymi przyczynami powództwa o orzeczenie eksmisji.
- Określenie osób objętych pozwem.
- Postępowanie o sądowe nakazanie opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu. Brak uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec osoby, która może zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany lub jej sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.
- Skutki uprawnienia do najmu socjalnego.
- Możliwość wynajęcia przez gminę, lokali mieszkalnych od innych dysponentów na wykonanie wyroków eksmisyjnych z ich zasobów lokalowych.
- Skutki braku uprawnienia do najmu socjalnego.
- Odpowiedzialność gminy za niezłożenie przez gminę oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

## 7. Pytania i odpowiedzi.

### ADRESACI:

Szkolenie polecane dla zarządców i administratorów komunalnych budynków mieszkalnych. Na zajęcia zapraszamy przede wszystkim pracowników urzędów gmin i jednostek organizacyjnych gmin zarządzających mieszkaniowymi zasobami gmin.

### PROWADZĄCY:

Absolwent Centrum Studiów Samorządu Terytorialnego i Rozwoju Lokalnego Uniwersytetu Warszawskiego. Ukończył studia podyplomowe na Uniwersytecie Warmińsko - Mazurskim w zakresie szacowania nieruchomości, a także studia podyplomowe w zakresie zarządzania nieruchomościami. Od 1991 roku zatrudniony w urzędach gmin, gdzie zawodowo odpowiadał za zarządzanie mieniem komunalnym między innymi placówkami oświatowymi oraz komunalnymi budynkami mieszkalnymi. Do obowiązków należało między innymi gospodarowanie zasobem mieszkaniowym, ustalanie opłat za korzystanie z mieszkań komunalnych w tym także przygotowywanie różnego rodzaju umów, uchwał, zarządzeń i regulaminów. Od maja 2011 roku w ramach Instytutu Aktywizacji Zawodowej Rynku Nieruchomości TRANSFER uczestniczy w udzielaniu bezpłatnych porad prawnych w sprawach związanych z rynkiem nieruchomości.

## Wygaśnięcie i wypowiedzenie umowy najmu przez wynajmującego komunalny lokal mieszkalny oraz eksmisja z lokali mieszkalnych i użytkowych



Szkolenie będziemy realizowali w formie webinarium on line.



**26 czerwca 2025 r.**

**Szkolenie w godzinach 10:00-14:00**



**Cena: 449 PLN netto/os. Przy zgłoszeniach do 12 czerwca 2025 r. cena wynosi: 409 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 im. Jerzego Regulskiego, MISTiA  
ul. Floriańska 31, 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 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.mistia.org.pl](http://www.mistia.org.pl) oraz zawartej w nim Polityce prywatności i ochrony danych osobowych.

**Wypełnioną kartę zgłoszenia należy przestać poprzez formularz zgłoszenia na [www.mistia.org.pl](http://www.mistia.org.pl) lub mailem na [szkolenia@mistia.org.pl](mailto:szkolenia@mistia.org.pl) do 22 czerwca 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 \_\_\_\_\_