

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY NA PODSTAWIE USTAWY O OCHRONIE PRAW LOKATORÓW ORAZ PRZEPISÓW PRAWA MIEJSCOWEGO

WAŻNE INFORMACJE O SZKOLENIU:

Proponujemy Państwu dwudniowe spotkanie, podczas którego zostaną omówione aktualnie obowiązujące przepisy prawne w tym: ostatnio dokonane zmiany w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zmiany zostały dokonane:

- ustawą z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw,
- ustawą z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa - zmiany obowiązują od 1.07.2021 r.,
- oraz ustawą z dnia 28 maja 2021 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw - zmiany obowiązują od 23 lipca 2021 r.

Ponadto spotkanie będzie uwzględniało przepisy Kodeksu cywilnego w zakresie m.in. wspólności najmu (sprawy małżonków, wstąpienia w stosunek najmu po śmierci najemcy) oraz przepisy w zakresie COVID - 19. Zostaną również przedstawione orzeczenia sądów powszechnych, Sądu Najwyższego jak również orzecznictwo sądów administracyjnych w zakresie aktów prawa miejscowego.

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 nie oznaczony, a z kim umowę najmu socjalnego lokalu?

PROGRAM:

Dzień I

- 1. Wstęp: Omówienie podstawowych zagadnień związanych z przedmiotową ustawą w tym w szczególności:**
 - a. Wyjaśnienie podstawowych pojęć i zwrotów występujących w ustawie np. zamieszkiwanie (m.in. art. 4, art. 11 ust. 3 pkt1 ustawy, art.691 Kc), niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe – warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, brak tytułu prawnego do lokalu oraz kwestii związanych z ważnością wysyłanej korespondencji: odebranej lub nieodebranej i innych ważnych spraw związanych z tą problematyką.
 - b. Najem umowny i najem ustawowy: m.in. kiedy występuje, udowodnienie posiadania tytułu prawnego do lokalu na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów prawnych i obecnych, dokonywanie zmian w umowach itp.
- 2. Zadania własne gminy:**
 - a. Najem lub podnajem na czas nie oznaczony.
 - b. Najem lub podnajem socjalny lokali.
 - c. Najem lub podnajem pomieszczeń tymczasowych.
 - d. Umowy najmu na lokal zamienny w przypadkach określonych przepisami ustawy.
 - e. Inne, o których mowa w art. 4 ustawy.

*W/w zagadnienia zostaną omówione szczegółowo przy uwzględnieniu zasad wynajmowania takich lokali (m.in. komu przysługuje takie uprawnienie – wymogi, jakie dokumenty gmina ma prawo żądać od przyszłego najemcy, sprawa wywiadu środowiskowego, jakie najczęściej błędy występują w uchwałach rad gmin w sprawie zasad wynajmowania lokali przy uwzględnieniu orzecznictwa w tym zakresie).

3. **Oferta jako propozycja zawarcia najmu socjalnego lokalu z osobami mającymi prawomocny wyrok sądowy o eksmisji z uprawnieniem do lokalu socjalnego:** m.in. prawidłowość oferty, podstawa wygaśnięcia obowiązku odszkodowawczego gminy - przypadki.
4. **Zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu lokalu.**
5. **Obowiązki najemcy i wynajmującego** w tym. m.in. wydanie lokalu, zwrot lokalu, ulepszenia i sposób rozliczeń.
6. **Opłaty zależne i niezależne od właściciela w tym m.in.:**
 - a. Omówienie aktów prawa miejscowego tj.: wieloletniego programu gospodarowania zasobem gminy w zakresie zasad polityki czynszowej i warunków obniżania czynszów oraz zasad wynajmowania lokali określającego wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu oraz wysokość dochodu uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu – orzecznictwo sądów administracyjnych w tym zakresie.
 - b. Omówienie innych spraw związanych z w/w opłatami. m.in. weryfikacją dochodów najemców.
7. **Pozbawienie tytułu prawnego do lokalu przez:**
 - a. Wynajmującego poprzez wypowiedzenie lub rozwiązanie najmu wskutek negocjacji lub sąd.
 - b. Najemcę poprzez wypowiedzenie w trybie ustawowym lub rozwiązanie na zasadzie porozumienia stron.
8. **Bezumowne zamieszkiwanie** w lokalu mieszkalnym czy też pomieszczeniu tymczasowym.
9. **Obowiązki gminy względem właściciela lokalu** czy budynku z art. 417 Kodeksu cywilnego. Odpowiedzialność in solidum, regres.

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.**
5. **Przy omawianiu poszczególnych zagadnień będzie mowa o uchwałach rad gmin.**

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.

INFORMACJE ORGANIZACYJNE I KARTA ZGŁOSZENIA

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na podstawie ustawy o ochronie praw lokatorów oraz przepisów prawa miejscowego



Szkolenie będziemy realizowali w formie webinarium on line.



28-29 marca 2022 r.

Szkolenie w godzinach 9:30-14:00



Cena: 599 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, 31-019, Kraków
Magdalena Stawiarska, Kierownik zespołu ds. szkoleń
tel. +48 12 623 72 44, 575 850 930, 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 oraz zawartej w nim Polityce prywatności i ochrony danych osobowych.

Wypełnioną kartę zgłoszenia należy przesłać poprzez formularz zgłoszenia na www.mistia.org.pl do **23 marca 2022 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 _____