

## **OBOWIĄZKI GMIN W ZAKRESIE ZASPOKAJANIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH GOSPODARSTW DOMOWYCH O NISKICH DOCHODACH ORAZ ZAPEWNIANIA LOKALI W RAMACH NAJMU SOCJALNEGO I LOKALI ZAMIENNYCH**

### **WAŻNE INFORMACJE O SZKOLENIU:**

Podczas proponowanego spotkania zostaną omówione obowiązujące przepisy prawne w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zapewniania lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych. Zwrócimy uwagę na dokonane zmiany w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego obowiązujące od 2019 r., przy uwzględnieniu noweli dokonanej w 2022 r. Na szkoleniu zostaną omówione również sprawy dotyczące uchwał rad gmin w zakresie zasad wynajmowania lokali gminnych i wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z podaniem orzecznictwa sądów administracyjnych w zakresie aktów prawa miejscowego. Ponadto spotkanie 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. 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 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 – z uwzględnieniem potrzeb cudzoziemców.

### **PROGRAM:**

#### **Dzień I**

#### **1. Wprowadzenie:**

- a. Zakres regulacji ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
- b. Wyłączenie stosowania.
- c. Zadania własne gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
- d. 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;
- e. Egzekucja z lokalu a tytuł prawny do lokalu.
- f. 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, osoby posiadające tytuł prawny do innego lokalu, wartość odtworzeniowa lokalu, korespondencja - skuteczność, definicja mieszkańca gminy, przedawnienie roszczeń majątkowych, itp..

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

- a. **Podstawowe wymogi przy zawieraniu umowy najmu przez jednostki samorządu terytorialnego tj.:**
  - umowy najmu na czas nieokreślony,
  - umowy najmu socjalnego lokalu,
  - umowy najmu na lokal zamienny,
  - umowy najmu na czas stosunku pracy,
  - umowy najmu na tymczasowe pomieszczenie.
- b. Omówienie spraw związanych z **warunkami zamieszkiwania kwalifikującymi wnioskodawcę do ich poprawy.**
- c. Umowa najmu lokalu zamiennego, umowa najmu w wyniku zamiany oraz w związku ze wstąpieniem w stosunek najmu po śmierci najemcy zawarta od dnia 21.04. 2019 r. z najemcami używającymi lokal na podstawie umowy najmu zawartej przed tą datą – dot. noweli z dnia 13 czerwca 2019 r. – odstępowania od ogólnych zasad przyjętych w ustawie.

- d. Omówienie spraw dot. m.in. oferty jako propozycji zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, 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..
  - e. Prawa i obowiązki stron stosunku najmu.
  - f. Zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu lokalu w tym: sposób rozliczania w zależności od okresu czasu w jakim została wpłacona **kaucja**.
  - g. **Opłaty zależne i opłaty niezależne od właściciela m.in.:**
    - stawki czynszu, zasady polityki czynszowej, podwyżki czynszu, obniżki czynszu (wymagane dokumenty, dokonanie przyznania i odmowy obniżki na podstawie uchwał rady gminy w sprawie warunków obniżania czynszu i wysokości dochodu gospodarstwa domowego, wywiad środowiskowy), weryfikacja dochodów – deklaracja o wysokości dochodów, możliwość żądania dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w deklaracji oraz przeprowadzenia wywiadu środowiskowego.
  - h. **Pozbawienie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego:** wypowiedzenie i rozwiązanie stosunku prawnego na zasadzie porozumienia stron lub orzeczenie sądu.
  - i. **Udział gminy w sprawach sądowych o opróżnienie lokalu.**
  - j. **Bezumowne zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym:**
    - odszkodowanie z tytułu zamieszkiwania w lokalu bez tytułu prawnego w tym przy uwzględnieniu uprawnienia do lokalu socjalnego, zamiennego oraz pomieszczenia tymczasowego nadanego przez sąd,
    - 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, odpowiedzialność in solidum.
  - k. **Prawo do lokalu zamiennego:** z tytułu naprawy koniecznej, konieczności rozbioru lub remontu budynku, planowanej sprzedaży lokali i nadmetrażu (kto zapewnia i w jakiej sytuacji, przesłanki ważności przyznania takiego lokalu przez gminę).
  - l. Awarie, przeglądy, ulepszenia.
  - m. Zakończenie najmu.
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 – problematyka ta omawiana będzie w trakcie omawiania poszczególnych zagadnień.
4. **Orzecznictwo sądów** w tym w sprawie aktów prawa miejscowego.

## 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 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 noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe.

### 3. Udzielanie odpowiedzi na pytania dotyczące całości problematyki zawartej w programie.

### 4. 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

### OBOWIĄZKI GMIN W ZAKRESIE ZASPOKAJANIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH GOSPODARSTW DOMOWYCH O NISKICH DOCHODACH ORAZ ZAPEWNIANIA LOKALI W RAMACH NAJMU SOCJALNEGO I LOKALI ZAMIENNYCH



Szkolenie będziemy realizowali w formie webinarium on line.



**28-29 września 2022 r.** Szkolenie w godzinach 9:30-14:00



**Cena: 639 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](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 przesłać do 23 września 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 \_\_\_\_\_