

## **ADMINISTRATOR NIERUCHOMOŚCI PUBLICZNYCH - EKSPLOATACJA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH**

### **WAŻNE INFORMACJE O SZKOLENIU:**

- Ustawowym obowiązkiem gminy jest zapewnianie lokali w ramach najmu socjalnego, lokali zamiennych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Zadania te gmina wykonuje wykorzystując lokale mieszkalne położone w budynkach komunalnych.
- Podczas szkolenia dokładnie przeanalizujemy obowiązki gminy w zakresie utrzymania budynków mieszkalnych w należnym stanie technicznym, a także przedstawione zostaną działania zmniejszające energochłonność budynków. Przedstawimy również konieczność prowadzenia inwentaryzacji nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi, która ułatwia podejmowanie racjonalnych decyzji właścicielskich i efektywne wykorzystanie zasobu mieszkaniowego gminy. Prowadzący, oprócz analizy regulacji prawnych, przedstawi jak należy stosować przepisy oraz przekáže cenne wskazówki i podpowiedzi, jak realizować obowiązki prawne.

### **CELE I KORZYŚCI:**

- Poznasz obowiązki gminy w zakresie eksploatacji budynków mieszkalnych, na podstawie wybranych przepisów prawa w szczególności prawa cywilnego, prawa budowlanego i prawa energetycznego.
- Uzyskasz informacje o obowiązkach właściciela/zarządcy w zakresie utrzymania budynków w niepogorszonym stanie zgodnie z ich przeznaczeniem.
- Dowiesz się, jak wygląda problematyka bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji budynków mieszkalnych.
- Zdobędziesz wiedzę na temat najczęściej popełnianych błędów i nieprawidłowości pojawiających się przy eksploatacji budynków mieszkalnych.
- Uzyskasz możliwość konsultacji poszkoleniowych z trenerem.
- **Otrzymasz obszerny materiał szkoleniowy:**
  - Materiał obejmujący wyciągi z ustaw i orzeczeń sądów, które mogą być pomocne podczas bieżącej eksploatacji budynków mieszkalnych.
  - Omówienie procedur dokonywania rocznych i pięcioletnich przeglądów budynków.
- **Poznasz odpowiedzi na najczęściej pojawiające się pytania i wątpliwości m.in.:**
  - Czym różni się audyt energetyczny od świadectwa charakterystyki energetycznej?
  - Jakie są przyczyny powstawania szkód eksploatacyjnych w budynkach?
  - Jakie obowiązki wynikające z Ustawy – Prawo Budowlane, w zakresie zapewnienia lokali zamiennych muszą wykonywać zarządzający komunalnymi budynkami mieszkalnymi?
  - Jakie są wymagania dla przystosowania budynku dla osób niepełnosprawnych?
  - Jak należy interpretować pojęcie „obniżony standard lokali mieszkalnych”?
  - Jakie są uwarunkowania prawne prowadzenia eksploatacji budynków mieszkalnych?
  - Jak udokumentować działania eksploatacyjne aby być przygotowanym na ewentualne kontrole?

### **PROGRAM:**

#### **1. Podstawy prawne eksploatacji budynków mieszkalnych:**

- Ustrój i zadania gminy.
- Konstytucyjne obowiązki władz publicznych w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych obywateli.
- Obowiązki gminy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych występujących na jej terenie.
- Definicja mieszkaniowego zasobu gminy.

- Formy władania nieruchomościami.
- Ograniczenia w wykonywaniu prawa własności.
- Obowiązek ujawniania prawa własności w księdze wieczystej.
- Rodzaje lokali i budynków wynikające z ustawy – prawo budowlane i z Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych.
- Ewidencja nieruchomości, budynków i lokali (mieszkalnych, użytkowych, pracowni twórczych i pozostałych pomieszczeń) oraz ich użytkowników.
- Inwentaryzacja urządzeń technicznych i legalizacja urządzeń pomiarowych w budynku.
- Obowiązek wyposażenia ciepłomierzy i wodomierzy w lokalach w funkcję umożliwiającą zdalny odczyt, w terminie do 1 stycznia 2027 roku.
- Definicja i zakres zarządzania nieruchomością.
- Sposoby zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

## 2. **Eksploatacja budynków mieszkalnych:**

- Definicja i cel eksploatacji.
- Podstawy prawne obowiązujące właściciela/zarządcę wynikające z wybranych przepisów prawa w szczególności: ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy – prawo energetyczne, ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz ustawy – prawo budowlane wraz z przepisami wykonawczymi.
- Cykl życia budynku mieszkalnego oraz proces utrzymania obiektu budowlanego.
- Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego.
- Zużycie techniczne i niematerialne budynków mieszkalnych oraz przyczyny powstawania szkód eksploatacyjnych.
- Umowy niezbędne dla potrzeb eksploatacji.
- Rodzaje pełnomocnictw (ogólne, szczególne, procesowe w rozumieniu w rozumieniu kodeksu postępowania cywilnego).
- Obowiązkowa dokumentacja techniczna budynków.
- Minimalne wymagania dostępności architektonicznej dla osób ze szczególnymi potrzebami.
- Czynniki wpływające na zużycie budynków.
- Gospodarka energetyczna budynków mieszkalnych w tym audyt energetyczny i świadectwo charakterystyki energetycznej.
- Zakresy okresowych kontroli budynków.
- Planowanie remontów w budynku.

## 3. **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. W latach 2008 – 2010 oraz od 2017 do 2023 roku Członek Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska”. Od maja 2011 roku w ramach Instytutu Aktywizacji Zawodowej Rynku Nieruchomości TRANSFER uczestniczy w udzielaniu bezpłatnych porad prawnych w sprawach związanych z rynkiem nieruchomości. Prowadzący wykłady dotyczące ustroju i funkcjonowania samorządu terytorialnego, administracji publicznej, a w szczególności gminnej gospodarki mieszkaniowej.

## Administrator nieruchomości publicznych - eksploatacja budynków mieszkalnych



Szkolenie będziemy realizowali w formie webinarium on line.



**28 lutego 2025 r.**

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



**Cena: 449 PLN netto/os. Przy zgłoszeniu do 14 lutego 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 przesłać 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 **24 lutego 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 \_\_\_\_\_