

NAJEM MIESZKAŃ KOMUNALNYCH

WAŻNE INFORMACJE:

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 mieszkaniowy zasób gminy, który oddawany jest w najem osobom spełniającym kryteria określone w uchwale rady gminy w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Podczas proponowanego szkolenia:

- Dokładnie przeanalizujemy procedury zawierania i rozwiązywania umów najmu na czas określony i na czas nieokreślony, a także przedstawimy formy ochrony praw lokatorów.
- Przedstawimy również prawa i obowiązki stron umów najmu, w jaki sposób gmina powinna zapobiegać powstawaniu zadłużeniom lokali mieszkalnych, a także zasady bezumownego korzystania z mieszkań komunalnych z uwzględnieniem nowelizacji Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego, które nastąpiły od 2019 roku.
- Prowadzący, oprócz analizy regulacji prawnych, wskaże jak należy stosować przepisy oraz przekaze cenne wskazówki i podpowiedzi, jak realizować obowiązki prawne.

CELE I KORZYŚCI:

- Przedstawienie pracownikom urzędów gmin, zarządom i administratorom komunalnych budynków mieszkalnych obowiązków gminy w zakresie najmu mieszkań komunalnych, na podstawie wybranych przepisów prawa w szczególności prawa cywilnego.
- Przekazanie informacji o obowiązkach stron umowy najmu, a także przedstawienie przesłanek i trybu rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie najemcy.
- Omówienie problematyki przeciwdziałania zadłużeniu czynszowemu oraz formy pomocy dłużnikom w spłacie ciężącego na nich zadłużenia czynszowego.
- Wskazanie najczęściej popełnianych błędów i nieprawidłowości pojawiających się przy wypowiedzaniu najemcom umów najmu.
- Poznanie odpowiedzi na najczęściej pojawiające się pytania i wątpliwości.

PROGRAM:

1. Uwarunkowania prawne.

- Zadania gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.
- Podstawy prawne i formy ochrony praw lokatorów.
- Definicja najmu z Ustawy – Kodeks Cywilny.
- Podstawowe warunki ubiegania się o zawarcie umowy najmu komunalnego lokalu mieszkalnego.
- Analiza sytuacji materialnej wnioskodawcy, w tym rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy.

2. Gmina jako strona umowy najmu.

- Obowiązki zarządcy komunalnego budynku mieszkalnego wynikające z przepisów prawa.
- Obowiązki stron umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony, w tym umów zawieranych po 21 kwietnia 2019 roku.
- Najem socjalny lokalu i wymogi zawarcia kolejnej umowy na czas oznaczony.
- Najem lokalu zamiennego na czas oznaczony i na czas nieoznaczony.
- Protokółarne przekazanie lokalu najemcy.

- Pobór i zwrot kaucji mieszkaniowej.
 - Zawarcie umowy najmu przez małżonków.
 - Zasady wstąpienia w stosunek najmu.
- 3. Obowiązki najemcy mieszkania komunalnego.**
- Ustawowe obowiązki najemcy.
 - Zapłata czynszu i opłat niezależnych od wynajmującego, po nowelizacji Ustawy o ochronie praw lokatorów.
 - Zasady polityki czynszowej i podwyższania wysokości czynszu, w tym dla umów zawieranych na czas nieznaczonej po 21 kwietnia 2019 roku.
 - Skutki prawne umów najmu na czas nieoznaczony zawieranych po 21 kwietnia 2019 roku.
 - Formy przeciwdziałania zaległościom czynszowym.
 - Udostępnianie lokalu dla potrzeb zarządcy komunalnego budynku mieszkalnego.
- 4. Skutki niewywiązywania się najemcy z umowy najmu.**
- Podstawy prawne wypowiedzenia umowy najmu komunalnego lokalu mieszkalnego oraz umowy zawartej na czas oznaczony.
 - Podnajem lokalu bez zgody wynajmującego.
 - Naruszanie Regulaminu Porządku Domowego.
 - Skutki prawne wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu.
 - Odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu.
 - Postępowanie o sądowe nakazanie opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu.
- 5. Zapewnienie najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych.**
- Osoby uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego, najmu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego, na mocy wyroku eksmisyjnego.
 - Tryb zapewnienia najmu socjalnego i tymczasowych pomieszczeń.
 - Protokolarne przejęcie lokalu od użytkownika.
 - Termin rozliczenia najmu po przejęciu lokalu.
- 6. Dyskusja.**

ADRESACI:

Pracownicy urzędów gmin i jednostek organizacyjnych gmin zarządzających mieszkaniowymi zasobami gmin oraz zarządcy i administratorzy komunalnych budynków mieszkalnych.

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.

Najem mieszkań komunalnych



Szkolenie będziemy realizowali **w formie webinarium on line.**



24 sierpnia 2023 r.

Szkolenie w godzinach 10:00-14:00



Cena: 395 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 Centrum Mazowsze;
ul. Żurawia 43, 00-680 Warszawa;
tel. 535 175 301;
szkolenia@frdl.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.frdl.mazowsze.pl oraz zawartej w nim Polityce prywatności i ochrony danych osobowych.

Zgłoszenia prosimy przesyłać do 18 sierpnia 2023 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 _____