

## **GOSPODAROWANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM I POMIESZCZENIAMI TYMCZASOWYMI GMINY**

### **WAŻNE INFORMACJE:**

Proponujemy Państwu spotkanie, podczas którego zostaną omówione obowiązujące przepisy prawne dotyczące zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W szczególności zaakcentowane zostaną dokonane zmiany w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego obowiązujące od 2019 r., przy uwzględnieniu nowel dokonanych w 2022 r. Ponadto zostanie omówiona kwestia dotycząca najemców z umowy i z ustawy oraz **sprawy dotyczące uchwał rad gmin** w kwestii wynajmowania lokali gminnych i wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, z podaniem orzecnictwa sądów administracyjnych odnoszących się do aktów prawa miejscowego. Zostaną także przedstawione **inne orzeczenia sądów powszechnych i Sądu Najwyższego** z eksperckim komentarzem. Spotkanie będzie uwzględniało przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące najmu, a m.in. wspólności najmu lokalu mieszkalnego w trakcie małżeństwa i po rozwodzie, wstąpienia w stosunek najmu po śmierci najemcy itp., praw i obowiązków stron (zbywcy i nabywcy) w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu jak również wybrane zagadnienia z Kodeksu postępowania cywilnego.

### **CELE I KORZYŚCI:**

- Zapoznanie uczestników z obowiązującymi przepisami prawnymi w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z uwzględnieniem m.in. następujących przepisów: ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a także Kodeksu postępowania cywilnego – wybrane zagadnienia.
- Poznanie kolejnych nowelizacji do ustawy o ochronie praw lokatorów od kwietnia 2019 r do trzech ostatnich z 2022 r., aktów prawa miejscowego tj. uchwały rad gmin w sprawie wieloletnich programów, oraz orzecnictwa sądów.
- Możliwość konsultacji na każdym etapie szkolenia.
- **Udzielenie przez eksperta odpowiedzi m.in. na pytania takie jak:**
  - Jakie są zasady i formy ochrony praw lokatorów? Jakie są zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy?
  - Z kim gmina może zawrzeć umowę najmu na lokal mieszkalny na czas nieoznaczony a z kim umowę najmu socjalnego lokalu – z uwzględnieniem cudzoziemców?
  - Komu przysługuje uprawnienie do pomieszczenia tymczasowego a komu noclegownia?
  - Jakie wymogi musi spełnić były najemca aby ponownie z nim zawrzeć umowę najmu na lokal mieszkalny lub pomieszczenie tymczasowe?

### **PROGRAM:**

1. **Wstęp:** Omówienie spraw związanych z ustawą o ochronie praw lokatorów, w tym w szczególności:
  - **Kogo dotyczy?**
  - **Wyłączenia.**
  - **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.**
  - **Lokale będące w dyspozycji określonych organów, a będące własnością gminy.**
  - **Pierwszeństwo w stosowaniu przepisów szczególnych przed przepisami ogólnymi.**
  - **Egzekucja z lokalu a tytuł prawny do lokalu.**
  - Wyjaśnienie niektórych pojęć i zagadnień np.: zamieszkiwanie, niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, tytuł prawny do lokalu, dochody przy ubieganiu się o lokal, eksmisja z lokalu a tytuł prawny do lokalu, najemcy: z umowy i z mocy prawa, skuteczność wypowiedzenia, korespondencja nieodebrana a odebrana, wartość odtworzeniowa itp.

## **2. Sprawy dotyczące najmu wynikające z przepisów Kodeksu cywilnego.**

- Prawa i obowiązki stron w razie **zbycia** rzeczy najętej w czasie trwania najmu /zbycie budynku lub lokali w budynku – sytuacja prawna m.in. Najemców/.
- Wejście w najem po śmierci najemcy: krewnych oraz innych osób (przed 10.07. 2001 r. i po tej dacie – różnice) oraz omówienie zmian w tym zakresie dokonanych ustawą z 13 czerwca 2019 r.
- **Prawa małżonków i rozwiedzionych małżonków** (w tym: szczegółowe omówienie tej problematyki począwszy od przepisów Kodeksu zobowiązań o najmie lokali, wydanego na podstawie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dn. 27 X 1933 roku do obecnej chwili).
- Odpowiedzialność za zapłatę czynszu i innych należnych opłat.
- Przedawnienie roszczeń majątkowych.
- Inne sprawy, które nie zostały objęte ustawą o ochronie praw lokatorów a mające odzwierciedlenie w przepisach Kodeksu cywilnego.

## **3. Sprawy uregulowane przepisami Kodeksu postępowania cywilnego oraz przepisami wykonawczymi w tym:**

- Sprawa pomieszczeń tymczasowych.
- 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. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów i po tej dacie, usunięcie ruchomości itp.
- Problematyka związana z żądaniem przez powoda ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego czy też prawa.
- Prawo do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe.

2-gi dzień

### **1. Wymogi przy ubieganiu się o lokal z zasobów gminy:**

- Na czas nieoznaczony.
- Na czas oznaczony: najem socjalny lokalu i na czas trwania stosunku pracy.

### **2. Oferta jako propozycja zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, prawidłowość oferty, jej skuteczność, oczekiwanie na ofertę a niezamieszkiwanie w lokalu wierzyciela itp.**

### **3. Najem pomieszczenia tymczasowego, przedłużanie umów itp.**

### **4. Prawo lokatora do lokalu zamiennego (omówienie 4 przypadków).**

### **5. Zamiana lokali: omówienie m.in. noweli do ustawy dokonanej ustawą z 13 czerwca 2019 r.**

### **6. Zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu lokalu.**

### **7. Ulepszenia dokonane w lokalu mieszkalnym.**

### **8. Opłaty zależne: zasady polityki czynszowej, podwyżki, obniżki itp. oraz opłaty niezależne od właściciela.**

### **9. Weryfikacja dochodów: m.in. omówienie zmian dokonanych ustawą z 13 czerwca 2019 r.**

### **10. Omówienie spraw związanych z wypowiedzeniem stosunku prawnego przez wynajmującego lub najemcę oraz rozwiązaniem umowy najmu poprzez negocjacje lub sąd.**

### **11. Zamieszkiwanie w lokalu bez tytułu prawnego.**

### **12. Roszczenia odszkodowawcze od gminy z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego – udowodnienie szkody, przedawnienie roszczeń o naprawienie szkody, regres.**

### **13. Przy omawianiu poszczególnych w/w zagadnień będą omawiane uchwały rad gmin w sprawie:**

- Wieloletnich programów gospodarowania zasobem gminy.
- Oraz zasad wynajmowania lokali i pomieszczeń tymczasowych.

### **14. Orzecznictwo sądów powszechnych, SN jak również sądów administracyjnych w sprawie aktów prawa miejscowego – uchwał 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.

## Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem i pomieszczeniami tymczasowymi gminy



15 – 16 kwietnia 2024 r. Szkolenie w godzinach:  
I dzień 10:30-15:30, II dzień 9:30-14:30



stacjonarnie

**MIEJSCE:** Szkolenie będziemy realizowali w formie stacjonarnej w **Villa Tradycja**, ul. Włókiennicza 5, 15-464 Białystok.

**Cena: 895 PLN netto/os. W przypadku zgłoszenia do 18 marca cena wynosi 799,00 PLN netto.**

Udział w szkoleniu zwolniony z VAT w przypadku finansowania szkolenia ze środków publicznych.

**Cena obejmuje:** udział w profesjonalnym szkoleniu, materiały szkoleniowe, certyfikat ukończenia szkolenia, lunch.

### DANE DO KONTAKTU:

Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej - Podlaskie Centrum  
ul. Wrocławska 51, 15-644 Białystok  
tel. +48 85 732 17 88 | [frdl-pc@frdl.org.pl](mailto:frdl-pc@frdl.org.pl)

### 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

Dokonanie zgłoszenia na szkolenie jest równoznaczne z zapoznaniem się i zaakceptowaniem regulaminu szkoleń FRDL zamieszczonym na stronie Organizatora [www.frdl.bialystok.pl](http://www.frdl.bialystok.pl) oraz zawartej w nim Polityce prywatności i ochrony danych osobowych.

### Zgłoszenia prosimy przesyłać do 8 kwietnia 2024 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 \_\_\_\_\_