

## **NAJEM MIESZKAŃ KOMUNALNYCH W PRAKTYCE ADMINISTRACYJNEJ**

### **WAŻNE INFORMACJE O SZKOLENIU:**

- Ustawowym obowiązkiem gminy jest zapewnianie lokali w ramach najmu socjalnego, lokali zamiennych, a także zaspokajanie potrzeby 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, które dedykujemy pracownikom urzędów gmin, zarządcom i administratorom komunalnych budynków mieszkalnych krok po kroku:**
  - Przeanalizujemy procedury zawierania i rozwiązywania umów najmu na czas określony i na czas nie określony, a także omówimy 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 przepisów Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz Kodeksu Cywilnego.
  - Prowadzący, oprócz analizy regulacji prawnych, przedstawi jak należy stosować przepisy oraz przekaze cenne wskazówki i podpowiedzi, jak realizować obowiązki prawne.

### **CELE I KORZYŚCI:**

- Poznasz obowiązki gminy w zakresie najmu mieszkań komunalnych, na podstawie wybranych przepisów prawa w szczególności prawa cywilnego.
- Zdobędziesz informacje o obowiązkach stron umowy najmu, a także przedstawienie przesłanek i trybu rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie najemcy.
- Poznasz problematykę przeciwdziałania zadłużeniu czynszowemu oraz formy pomocy dłużnikom w spłacie ciężącego na nich zadłużeniu czynszowym.
- Dowiesz się, jak unikać najczęściej popełnianych błędów i nieprawidłowości pojawiających się przy wypowiedzaniu najemcom umów najmu.
- **Podczas zajęć uzyskasz odpowiedzi na najczęściej pojawiające się pytania i wątpliwości m.in.:**
  - Jakie są formy ochrony praw lokatorów?
  - Jakie obowiązki wynikające z Ustawy Prawo Budowlane, w zakresie zapewnienia lokali zamiennych muszą wykonywać zarządzający komunalnymi mieszkalnymi?
  - Jaka jest różnica między rozwiązaniem a wypowiedzeniem umowy najmu?
  - Jak należy interpretować pojęcie „obniżony standard lokali mieszkalnych”?
  - Jakie są uprawnienia najemcy oraz bezumownych użytkowników mieszkań komunalnych?
  - Co powinna zawierać umowa najmu mieszkania komunalnego?
  - Od kiedy gmina musi naliczać odszkodowanie za bezumowne zajmowanie lokalu?
  - W jaki sposób Regulamin Porządku Domowego ułatwia podejmowanie działań wobec osób utrudniających zamieszkiwanie?
- **Otrzymasz obszerne materiały szkoleniowe** w tym: autorską prezentację przedstawianą w trakcie szkolenia, materiał obejmujący wyciągi z ustaw i orzeczeń sądów, które mogą być pomocne w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem gminy, ale także **przykładowe procedury podwyższania czynszu, w tym dla umów zawieranych na czas nieznaczoney po dniu 21 kwietnia 2019 roku oraz wzór procedury zawierania umowy najmu tymczasowego pomieszczenia.**

### **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 dniu 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 dniu 21 kwietnia 2019 roku.
  - Skutki prawne umów najmu na czas nieoznaczony zawieranych po dniu 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.
  - Naruszenie Regulaminu Porządku Domowego.
  - Skutki prawne rozwiązania, wypowiedzenia lub wygaśnięcia umowy najmu.
  - Odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu.
  - Postępowanie o sądowe nakazanie opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu.
- 5. Zapewnienie lokali zamiennych, najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych:**
- Tryb zapewnienia lokali zamiennych w szczególności na realizację organów nadzoru budowlanego.
  - Osoby uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego, najmu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego, na mocy wyroku eksmisyjnego.
  - Tryb zapewnienia najmu socjalnego i tymczasowych pomieszczeń.
  - Protokółarne przejęcie lokalu od użytkownika.
  - Termin rozliczenia wynagrodzenia za korzystanie lokalu po jego przejęciu.
- 6. Pytania i odpowiedzi.**

#### **ADRESACI:**

Zarządcy i administratorzy komunalnych budynków mieszkalnych. Pracownicy 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.

## Najem mieszkań komunalnych w praktyce administracyjnej



Szkolenie będziemy realizowali w formie webinarium on line.



**25 października 2024 r.**

Szkolenie w godzinach 10:00-14:00



**Cena: 449 PLN netto/os. Przy zgłoszeniu do 11 października 2024 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 Centrum Mazowsze;  
ul. Jelinka 6, 01-646 Warszawa;  
tel. 535 175 301;  
[szkolenia@frdl.org.pl](mailto: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](http://www.frdl.mazowsze.pl) oraz zawartej w nim Polityce prywatności i ochrony danych osobowych.

**Zgłoszenia prosimy przesyłać do 21 października 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 \_\_\_\_\_