

GOSPODARKA MIESZKANIOWA GMIN Z UWZGLĘDNIENIEM DOKONANYCH ZMIAN USTAWOWYCH W LIPCU 2022 R. NAJNOWSZE ORZECZNICTWO SĄDÓW

Proponujemy Państwu spotkanie, podczas którego zostaną omówione obowiązujące przepisy prawne w zakresie w/w zagadnień. Na spotkaniu będzie zwrócona uwaga 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 lipcu 2022 r. Nasz ekspert odpowie m.in. na pytania: Jakie są zasady i formy ochrony praw lokatorów? Jakie są zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem? 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? Będą wyjaśnione pojęcia występujące w ustawie m.in. „zamieszkiwanie”, „niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe”, korespondencja odebrana i nieodebrana i inne. Omówione zostaną 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 webinarium 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.

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 mieszkalnego na czas nieoznaczony, a z kim umowę najmu socjalnego lokalu – z uwzględnieniem potrzeb cudzoziemców?

PROGRAM:

- 1. Omówienie spraw związanych z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w tym w szczególności:**
 - a. kto ma prawo ubiegać się o lokal z zasobów gminy czy też innych jednostek samorządu terytorialnego: na czas nieoznaczony i na czas oznaczony,
 - b. 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,
 - c. korespondencja – skuteczność,
 - d. egzekucja z lokalu a tytuł prawny do lokalu,
 - e. 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, wartość odtworzeniowa lokalu, korespondencja - ważność, przedawnienie roszczeń majątkowych, itp.
- 2. Prawa i obowiązki właścicieli i lokatorów:**
 - a. umowa najmu: na czas nieokreślony, socjalnego lokalu, na lokal zamienny, na czas stosunku pracy i na pomieszczenie tymczasowe – wymogi do ich zawarcia w tym: wywiad środowiskowy, podstawy do odmowy zawarcia w/w umów, przedłużanie w/w umów i itp.,
 - b. 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.,

- c. Omówienie spraw dot. m.in. oferty jako propozycji zawarcia umowy 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.),
 - d. prawa i obowiązki stron stosunku najmu,
 - e. zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu lokalu (w tym: sposób rozliczania w zależności od okresu czasu w jakim została wpłacona kaucja),
 - f. opłaty zależne i opłaty niezależne od właściciela m.in.: obniżki czynszu (wymagane dokumenty, dokonanie przyznania i odmowy obniżki, uchwały rady gminy w sprawie warunków obniżania czynszu, wywiad środowiskowy), sprawa podwyżek czynszu, weryfikacja dochodów – możliwość żądania dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w deklaracji oraz przeprowadzenia wywiadu środowiskowego,
 - g. pozbawienie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego: wypowiedzenie i rozwiązanie stosunku prawnego,
 - h. udział gminy w sprawach sądowych o opróżnienie lokalu,
 - i. bezumowne zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym:
 - odszkodowanie z tytułu zamieszkiwania w lokalu bez tytułu prawnego przy uprawnieniu do lokalu socjalnego, zamiennego oraz pomieszczenia tymczasowego,
 - roszczenia odszkodowawcze od gminy z tytułu nie dostarczenia lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego – udowodnienie szkody, przedawnienie roszczeń o naprawienie szkody, regres, odpowiedzialność in solidum,
 - j. prawo do lokalu zamiennego: z tytułu naprawy koniecznej, konieczności rozbiórki lub remontu budynku, planowanej sprzedaży lokali i nadmetrażu (kto zapewnia i w jakiej sytuacji, przesłanki ważności przyznania takiego lokalu przez gminę).
3. **Uchwały rad gmin w sprawie** wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i zasad wynajmowania lokali oraz w sprawie pomieszczeń tymczasowych.
4. **Orzecznictwo sądów w tym: dot. aktów prawa miejscowego.**
5. **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.
6. **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 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. 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.
7. **Udzielanie odpowiedzi na pytania.**

ADRESACI:

Pracownicy wydziałów gospodarki lokalami urzędów gmin, pracownicy zakładów gospodarki mieszkaniowej, pracownicy i zarządzający TBS, zarządzający zasobem lokalowym w tym spółdzielnie mieszkaniowe.

GOSPODARKA MIESZKANIOWA GMIN Z UWZGLĘDNIENIEM DOKONANYCH ZMIAN USTAWOWYCH W LIPCU 2022 R. NAJNOWSZE ORZECZNICTWO SĄDÓW



Szkolenie będziemy realizowali w formie webinarium on line.



21 listopada 2022 r.

Szkolenie w godzinach 9:30-14:00



Cena: 359 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:

Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej
ul. Żurawia 43, 00-680 Warszawa
Milena Dudek, tel. 71 372 41 21, milena.dudek@okst.pl
Katarzyna Nowak, tel. 32 206 98 43 wew. 28, katarzyna.nowak@okst.pl
Anna Rawza, tel. 32 206 80 39 wew. 33, anna.rawza@okst.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.frdl.org.pl oraz zawartej w nim Polityce prywatności i ochrony danych osobowych.

Wypełnioną kartę zgłoszenia należy przesłać poprzez formularz zgłoszenia na www.frdl.org.pl
do **17 listopada 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 _____