

GOSPODAROWANIE ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY NA PODSTAWIE USTAWY O OCHRONIE PRAW LOKATORÓW ORAZ AKT PRAWA MIEJSCOWEGO

WAŻNE INFORMACJE:

Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy to jeden z najtrudniejszych obszarów administracji samorządowej, wymagający sprawnego balansowania między ochroną praw lokatorów a interesem ekonomicznym gminy. Proponowane szkolenie to **praktyczne forum eksperckie**, podczas którego analizujemy najnowsze, często przełomowe wyroki Sądu Najwyższego i sądów administracyjnych, które w bezpośredni sposób kształtują codzienne procedury w urzędach i zakładach gospodarki mieszkaniowej.

Podczas spotkania z uznaną ekspertką, uczestnicy skonfrontują swoje lokalne procedury z aktualną wykładnią przepisów w zakresie m.in. **najmu socjalnego, eksmisji oraz roszczeń odszkodowawczych**. Szczególny nacisk położymy na skuteczne redagowanie uchwał rad gmin oraz tworzenie wieloletnich programów gospodarowania zasobem, które wytrzymają kontrolę nadzorczą i sądową.

CELE I KORZYŚCI:

- Dowiesz się, jak uniknąć błędów proceduralnych przy przyznawaniu lokali, które mogą skutkować kosztownymi roszczeniami odszkodowawczymi wobec gminy.
- Zyskasz praktyczną wiedzę, jak weryfikować tytuły prawne do lokali oraz poprawnie dokumentować dochody najemców przy ustalaniu obniżek czynszu.
- Poznasz sprawdzone algorytmy postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu, bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz w przypadkach śmierci najemcy i wstąpienia osób bliskich w stosunek najmu.
- Uzyskasz wskazówki, jak redagować akta prawa miejscowego (uchwały), aby były w pełni zgodne z najnowszą linią orzecniczą i standardami kontroli zarządczej.

PROGRAM:

I. Wprowadzenie:

1. Omówienie podstawowych spraw związanych z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w tym w szczególności:
 - kogo dotyczy, najem nawiązany na podstawie umowy i najem powstały na podstawie przepisu 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, eksmisja z lokalu a tytuł prawny do lokalu,
 - wyjaśnienie niektórych pojęć i zagadnień np.: zamieszkiwanie, niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, co należy rozumieć przez tytuł prawny do lokalu, dochody przy ubieganiu się o lokal mieszkalny i przy staraniu się o obniżkę czynszu, skuteczność wypowiedzenia- wymogi, korespondencja odebrana i nieodebrana, odpowiedzialność osób za zdanie lokalu oraz inne ważne sprawy związane z tą problematyką.
2. Wymogi przy ubieganiu się o lokal mieszkalny z zasobów gminy:
 - na czas nieoznaczony,
 - na czas oznaczony: najem socjalny lokalu i na czas trwania stosunku pracy w tym: oferta jako propozycja zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z osobami mającymi prawomocny wyrok sądowy o eksmisji z uprawnieniem do lokalu socjalnego, prawidłowość oferty - jej skuteczność, oczekiwanie na ofertę a niezamieszkiwanie w lokalu wierzyciela, przedłużanie umów najmu socjalnego itp.,
 - umowa najmu pomieszczenia tymczasowego, przedłużanie takich umów itp.
3. Prawo lokatora do lokalu zamiennego (omówienie 4 przypadków) w tym: omówienie noweli do ustawy z dnia 13 czerwca 2019 r. - stanowiącej wyjątek przy stosowaniu zasad podstawowych przy zawieraniu takich umów.

4. Zamiana lokali z uwzględnieniem dokonanych zmian w/w nowelą.
5. Kaucja jako zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu lokalu, m.in. sposób rozliczania w zależności od okresu w jakim była uiszczona.
6. Opłaty związane z używaniem lokalu i pomieszczenia tymczasowego tj opłaty zależne i niezależne od właściciela. Omówienie zasad polityki czynszowej, podwyżki, obniżki itp.
7. Weryfikacja wysokości dochodów najemców i podnajemców lokali - wyjątki od ogólnych zasad.
8. Pozbawienie tytułu prawnego do lokalu:
 - wypowiedzenie stosunku prawnego przez wynajmującego lub najemcę - skuteczność doręczenia,
 - rozwiązanie umowy najmu poprzez negocjacje lub sąd.
9. Ulepszenia dokonane w lokalu mieszkalnym, zwrot lokalu itp.
10. Bezumowne zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym czy też pomieszczeniu tymczasowym.
11. 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.
12. Przy omawianiu poszczególnych w/w zagadnień będą omawiane uchwały rad gmin w sprawie: wieloletnich programów gospodarowania zasobem gminy oraz zasad wynajmowania lokali mieszkalnych jak również będzie podane orzecznictwo sądów administracyjnych w tym zakresie.

II. Sprawy dotyczące najmu wynikające z przepisów Kodeksu cywilnego.

1. Prawa i obowiązki stron w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu, zbycie budynku lub lokali w budynku – sytuacja prawna m.in. Najemców.
2. 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., brak osób wstępujących w stosunek najmu po śmierci najemcy – kto ponosi odpowiedzialność w zakresie uregulowania spraw dotyczących przedmiotowego lokalu – zdania lokalu itp.
3. Prawa małżonków i rozwiedzionych małżonków w tym: zawarcie umowy najmu, uregulowanie najmu po rozwodzie przez byłych małżonków, wejście w prawa najemcy poprzez umowę lub z mocy prawa - 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.
4. Odpowiedzialność za zapłatę czynszu i innych należnych opłat,
5. Przedawnienie roszczeń majątkowych,
6. Inne sprawy związane z tą problematyką.

III. Sprawy uregulowane przepisami Kodeksu postępowania cywilnego oraz przepisami wykonawczymi w tym:

1. Sprawa pomieszczeń tymczasowych
2. 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.,
3. Problematyka związana z żądaniem przez powoda ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego czy też prawa,
4. Prawo do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe.

IV. Orzecznictwo sądowe dot. całości tej problematyki.

ADRESACI:

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

INFORMACJE ORGANIZACYJNE I KARTA ZGŁOSZENIA

Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy na podstawie ustawy o ochronie praw lokatorów oraz akt prawa miejscowego



Szkolenie będziemy realizowali w formie webinarium online.



13 października 2026 r.

Szkolenie w godzinach 9.00-14.30



Cena: 479 zł netto/os. Zgłaszając się do 24 września obowiązuje promocyjna cena **449 zł netto/os.** Udział w szkoleniu zwolniony z VAT w przypadku finansowania szkolenia ze środków publicznych.

CENA zawiera: udział w profesjonalnym szkoleniu online z możliwością zadawania pytań, materiały szkoleniowe w wersji elektronicznej, certyfikat ukończenia szkolenia.

DANE DO KONTAKTU:

Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej im. Jerzego Regulskiego,
Ośrodek Kształcenia Samorządu Terytorialnego im. W. Pańki
ul. Piłsudskiego 43, 50-032 Wrocław
ul. Moniuszki 7, 40-005 Katowice
71 344 26 90, 722 152 180, 32 206 98 43
szkolenia@okst.pl; milena.dudek@okst.pl

DANE UCZESTNIKA ZGŁASZANEGO NA SZKOLENIE

(dane do faktury)

Nazwa i adres nabywcy
NIP Nabywcy

Nazwa i adres odbiorcy
NIP Odbiorcy

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 ☐

Faktura zostanie wystawiona jako faktura ustrukturyzowana w Krajowym Systemie e-Faktur (KSeF).

Uwagi:

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.okst.pl oraz zawartej w nim Polityce prywatności i ochrony danych osobowych.

**Wypełnioną kartę zgłoszenia należy przesłać poprzez formularz zgłoszenia na www.okst.pl
do 8 października 2026 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 faktury w KSeF.**

Podpis osoby upoważnionej _____