



■ Szkolenia otwarte

Zarządzanie gminnym
zasobem lokalowym

szkolenia@frdl.org.pl

GOSPODAROWANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA PODSTAWIE USTAWY I AKTÓW PRAWA MIEJSCOWEGO

16-17 lutego 2026 r. Szkolenie stacjonarne

WAŻNE INFORMACJE:

Podczas dwudniowego spotkania w sali szkoleniowej omówimy aktualne przepisy prawne dotyczące zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Problematyka zostanie omówiona na podstawie ustawy o ochronie praw lokatorów, przy uwzględnieniu uchwał rad gmin dotyczących wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu. Zwrócimy uwagę na prawidłowość podejmowanych uchwał oraz orzecznictwo sądów w tym zakresie. Podczas spotkania:

- Zajmiemy się m.in. problematyką dotyczącą spełnienia warunków koniecznych przy staraniu się przez wnioskodawców o lokal z zasobów gminy. Wyjaśnimy kto należy do kręgu osób zwanych lokatorami – jaki status prawny mają „domownicy”. Omówimy kwestie tytułu prawnego do lokalu nabytego z mocy prawa i zawartej umowy najmu. Poruszymy zagadnienia związane z codziennymi działaniami, takimi jak np. skuteczność korespondencji kierowanej do mieszkańców.
- Omówimy przepisy dotyczące najmu zawarte w Kodeksie cywilnym, w tym kwestie: związane ze wspólnością najmu lokalu mieszkalnego w trakcie małżeństwa i po rozwodzie, dotyczące zasad kontynuacji najmu po śmierci najemcy czy też dotyczące praw i obowiązków ciążących na osobach bliskich po śmierci najemcy, który zamieszkiwał samotnie w lokalu. Przeanalizujemy prawa i obowiązki stron (zbywcy i nabywcy) w przypadku zbycia rzeczy najętej.
 - **Kompleksowo o najmie lokali gminnych – zrozumiesz, zastosujesz, unikniesz błędów.**
 - **Praktyczne podejście – konkretne przypadki, orzeczenia, wyzwania dnia codziennego.**
 - **Spotkanie z doświadczoną ekspertką – Henryką Bujkowską.**
 - **Bonus: Warszawa! Po zajęciach – spacer po stolicy.**
 - **Dodatkowe akty prawne konieczne przy stosowaniu przedmiotowej ustawy.**

CELE I KORZYŚCI:

Głównym celem szkolenia jest zapewnienie uczestnikom pełnego zrozumienia przepisów prawnych, procedur i kluczowych zagadnień związanych z najmem mieszkań.

Co zyskujesz?

- ✦ Zrozumienie zawiłości prawnych: najem, eksmisja, kaucja, bezumowne zamieszkiwanie, obowiązki gminy, odpowiedzialność majątkowa
- ✦ Praktyczne odpowiedzi na pytania:
 - Jakie są wymagania przy ubieganiu się o lokal mieszkalny z zasobów gminy na czas nieoznaczony i oznaczony?
 - W jakich przypadkach lokatorowi przysługuje uprawnienie do lokalu zamiennego na czas nieoznaczony lub oznaczony?
 - Jakie są zasady dotyczące kaucji jako zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu lokalu oraz jak się ją rozlicza?
 - Jakie opłaty ponosi najemca w związku z zajmowaniem lokalu oraz osoba, która zamieszkuje lokal bezumownie. Kogo mogą dotyczyć konsekwencje nie ponoszenia opłat z tytułu zamieszkiwania w lokalu? Jakie są różnice między czynszem a opłatami niezależnymi?
 - Jak przebiega proces weryfikacji dochodów najemców oraz jakie są wyjątki od ogólnych zasad?
 - Jakie są skutki prawne pozbawienia tytułu prawnego do lokalu przez wynajmującego, a także jakie są możliwości rozwiązywania umowy najmu?
 - W jakiej sytuacji gmina ma obowiązek płacić odszkodowanie z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego osobie uprawnionej.
- ✦ Umiejętność stosowania przepisów w praktyce – uchwały, orzeczenia, dokumentacja
- ✦ Wiedzę uporządkowaną w logiczny i przystępny sposób

PROGRAM: DZIEŃ 1

1. Wstęp do ustawy o ochronie praw lokatorów, w tym w szczególności:

- Kogo dotyczy, wyłączenia, 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 jako jeden z warunków przy ubieganiu się o lokal mieszkalny), 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, wartość odtworzeniowa, terminy przedawnienia roszczeń oraz inne ważne sprawy związane z tą problematyką.

2. Prawa i obowiązki właścicieli i lokatorów:

- **Umowa najmu lokalu mieszkalnego zawarta:**
 - **na czas nieoznaczony**,
 - **na czas oznaczony:** najem socjalny lokalu, na czas trwania stosunku pracy, na lokal zamienny. 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 itp.;
- Umowa najmu pomieszczenia tymczasowego, przedłużanie umów itp..
- Umowa najmu na lokal zamienny na czas nieoznaczony.
- Omówienie noweli do ustawy z dnia 13 czerwca 2019 r. – nadal aktualnej, stanowiącej wyjątek przy stosowaniu zasad podstawowych przy zawieraniu umów najmu i weryfikacji dochodów najemców.
- Kaucja jako zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu lokalu, m.in. sposób rozliczania w zależności od okresu w jakim była uiszczona.
- Opłaty zależne: zasady polityki czynszowej, podwyżki, obniżki itp. oraz opłaty niezależne od właściciela.
- Weryfikacja wysokości dochodów najemców i podnajemców lokali (wyjątki od ogólnych zasad).
- Pozbawienie tytułu prawnego do lokalu (wypowiedzenie stosunku prawnego przez wynajmującego lub najemcę oraz rozwiązanie umowy najmu poprzez negocjacje lub sąd).
- Ulepszenia dokonane w lokalu mieszkalnym, zwrot lokalu itp..
- Bezumowne zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym czy też pomieszczeniu tymczasowym.
- 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.

* Przy omawianiu w/w zagadnień będą jednocześnie 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.

DZIEŃ 2

3. 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., brak osób wstępujących w stosunek najmu po śmierci najemcy – odpowiedzialność w zakresie uregulowania spraw dotyczących przedmiotowego lokalu itp..
- 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 poczynsz 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 związane z tą problematyką.

4. 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 wszczęcie 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 – **przykłady**.
- Prawo do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe.

5. Orzecznictwo sądowe dot. całości tej problematyki.

ADRESACI:

- Pracownicy wydziałów gospodarki lokalami w urzędach gmin.
- Pracownicy i zarządzających zakładami gospodarki mieszkaniowej.
- Zarządzających TBS-ami i spółdzielniami mieszkaniowymi.
- Wszyscy zainteresowani profesjonalnym zarządzaniem zasobem lokalowym.

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 gminy na podstawie ustawy i aktów prawa miejscowego



16 – 17 lutego 2026 r. Szkolenie w godzinach 10:30 – 15:30



stacjonarnie

MIEJSCE: BusinessRoom Centrum Szkoleniowo-Konferencyjne; ul. Chałubińskiego 8; 00-613 Warszawa.

Cena 1219,00 zł netto PLN. Przy zgłoszeniu do 2 lutego 2025 r. obowiązuje cena: 1109,00 PLN netto/os.

- ☒ Dwudniowa dawka praktycznej wiedzy
- ☒ Materiały szkoleniowe w formie papierowej
- ☒ Certyfikat uczestnictwa
- ☒ Przerwy kawowe i lunch
- ☒ Doskonała lokalizacja w centrum Warszawy
- ☒ Możliwość konsultacji z wykładowcą po szkoleniu
- ☒ Wymianę doświadczeń z innymi uczestnikami szkolenia face to face
- ☒ Pomoc w rezerwacji noclegu na preferencyjnych zasadach w SCSK Żurawia

DANE DO KONTAKTU:

Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej Centrum Mazowsze
ul. Jelinka 6, 01-646 Warszawa
tel. 533 849 116
szkolenia@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.mazowsze.pl oraz zawartej w nim Polityce prywatności i ochrony danych osobowych.

Zgłoszenia prosimy przysyłać do 9 lutego 2026 r. na szkolenia@frdl.org.pl

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 _____