

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

### **WAŻNE INFORMACJE:**

- Podczas spotkania skoncentrujemy się na aktualnych przepisach prawnych dotyczących zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy. Szczególną uwagę poświęcimy regulacjom zawartym w ustawie o ochronie praw lokatorów oraz zmianom w Kodeksie cywilnym.
- W programie znajdują się również zagadnienia dotyczące najemców, wynikające zarówno z umów najmu, jak i przepisów prawa. Poruszymy temat **uchwał rad gmin** dotyczących wynajmowania lokali gminnych oraz długoterminowych strategii zarządzania zasobem mieszkaniowym z uwzględnieniem interpretacji sądów administracyjnych w kontekście aktów prawa lokalnego.
- Wykładowca zaprezentuje **kluczowe wyroki sądów powszechnych oraz Sądu Najwyższego**, a seminarium obejmie także kwestie związane z Kodeksem cywilnym, takie jak współnajem lokalu mieszkalnego w trakcie małżeństwa i po rozwodzie, dziedziczenie najmu po zmarłym najemcy, a także prawa i obowiązki stron w przypadku sprzedaży wynajętej nieruchomości. Dodatkowo, omówione zostaną wybrane aspekty Kodeksu postępowania cywilnego.

### **CELE I KORZYŚCI:**

#### **Podczas szkolenia dowiesz się m.in.:**

- Kto ma prawo ubiegać się o lokal z zasobów gminy na czas nieoznaczony i na czas oznaczony?
- Jakie dokumenty są wymagane do udowodnienia tytułu prawnego do lokalu nabytego na podstawie umowy lub ustawy?
- Jakie są zasady egzekucji z lokalu w kontekście nieposiadania tytułu prawnego?
- Jakie są prawa i obowiązki właścicieli oraz lokatorów wynikające z umowy najmu?
- Jakie są wymogi dotyczące zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, socjalnego lokalu czy pomieszczenia tymczasowego?
- W jakich sytuacjach lokator ma prawo do lokalu zamiennego?
- Jakie są zasady dotyczące kaucji jako zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu lokalu?
- Jakie są procedury związane z obniżką czynszu oraz jakie dokumenty są wymagane do jej uzyskania?
- Jakie konsekwencje wiążą się z pozbawieniem tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego?
- Co należy wiedzieć o bezumownym zamieszkiwaniu w lokalu mieszkalnym oraz związanych z tym roszczeniach odszkodowawczych?
- Jakie uchwały rad gmin wpływają na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy i jakie mają znaczenie praktyczne?
- Jakie przepisy Kodeksu cywilnego mają wpływ na prawa i obowiązki stron w przypadku zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu?

### **PROGRAM:**

- 1. Wstęp do 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 prawa,
  - c. egzekucja z lokalu a tytuł prawny do lokalu,
  - d. 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 oraz 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 umów okresowych itp.,
  - b. umowa najmu lokalu zamiennego, umowa najmu w wyniku zamiany oraz w związku ze wstąpieniem w stosunek najmu po śmierci najemcy zawarta po dniu 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. prawo do lokalu zamiennego: z tytułu **naprawy koniecznej, konieczności rozbioru lub remontu budynku**, planowanej sprzedaży lokali i nadmetrażu (kto zapewnia i w jakiej sytuacji, przesłanki ważności przyznania takiego lokalu przez gminę),
  - d. omówienie spraw dot. m.in. oferty jako propozycji zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, - jej skuteczność, sytuacja prawna osób zamieszkujących w innym lokalu niż lokal wierzyciela w oczekiwaniu na ofertę itp.),
  - e. prawa i obowiązki stron stosunku najmu,
  - f. zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu lokalu (w tym: sposób rozliczania w zależności od okresu czasu w jakim została wpłacona kaucja),
  - g. **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,
  - h. **pozbawienie tytułu prawnego** do lokalu mieszkalnego: wypowiedzenie i rozwiązanie stosunku prawnego,
  - i. **udział gminy w sprawach sądowych** o opróżnienie lokalu,
  - j. **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.
3. **Uchwały rad gmin w sprawie:** wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i zasad wynajmowania lokali jak również uchwały rad gmin w sprawie pomieszczeń tymczasowych.
4. **Orzecznictwo sądów** w tym także dotyczące 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 (w tym: umowa o opiekę nad najemcą – art. 31 ustawy),
  - c. prawa małżonków i rozwiedzionych małżonków (w tym: szczegółowe omówienie tej problematyki poczynając od przepisów Kodeksu zobowiązań o najmie lokali, wydanych na podstawie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dn. 27 X 1933 r. - 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 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. 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.

#### 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



Szkolenie będziemy realizowali w formie webinarium on line.



**24 września 2025 r.**

**Szkolenie w godzinach 09.30 – 14.00**



**Cena: 449 PLN netto/os.** Udział w szkoleniu zwolniony z VAT w przypadku finansowania szkolenia ze środków publicznych. **Przy zgłoszeniu do 3 września 2025 r. obowiązuje cena: 419 PLN netto/os.**

**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 im. Jerzego Reguńskiego Centrum Szkoleniowe FRDL ul. Księcia Witolda 7-9, po.102, 71-063 Szczecin; tel. +48 725 302 313, centrum@frdl.szczecin.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.szczecin.pl](http://www.frdl.szczecin.pl) oraz zawartej w nim Polityce prywatności i ochrony danych osobowych.

**Wypełnioną kartę zgłoszenia należy przesłać poprzez formularz zgłoszenia na [www.frdl.szczecin.pl](http://www.frdl.szczecin.pl) do 19 września 2025 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 \_\_\_\_\_