

## **ROZWIĄZANIE, WYGAŚNIĘCIE I WYPOWIEDZENIE UMOWY NAJMU LOKALU KOMUNALNEGO – PROCEDURY, OBOWIĄZKI I PRAKTYKA GMINY**

### **WAŻNE INFORMACJE O SZKOLENIU:**

#### **Podczas proponowanego szkolenia:**

- Dokładnie przeanalizujemy procedury wypowiedzenia umów najmu na czas określony i na czas nieokreślony, a także przedstawimy formy ochrony praw lokatorów oraz skutki prawne bezumownego zajmowania lokalu mieszkalnego.
- Omówimy prawa i obowiązki stron umów najmu, wskażemy, w jaki sposób gmina powinna zapobiegać powstawaniu zadłużenia lokali mieszkalnych, przedstawimy zasady postępowania w przypadku bezumownego korzystania z mieszkań komunalnych, z uwzględnieniem Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz Kodeksu Cywilnego oraz przewidywanych zmian legislacyjnych w tym zakresie.
- Przedstawimy sposoby reagowania w sytuacjach z trudnymi mieszkańcami naruszającymi regulamin porządku domowego, w tym niszczących mienie przeznaczone do wspólnego korzystania, używający lokal w sposób sprzeczny z umową czy też zakłócający innym osobom spokój zamieszkiwania.
- Zaprezentujemy analizę regulacji prawnych, cenne wskazówki postępowania i podpowiedzi przydatne w pracy. Wskażemy, jak interpretować przepisy prawa w oparciu o orzecznictwo sądowe, przedstawiane przykłady oraz zgłaszane w trakcie zajęć. Udzielimy odpowiedzi na zgłaszane przez uczestników pytania i wątpliwości.

### **CELE I KORZYŚCI:**

- Poznasz obowiązki gminy w zakresie rozwiązania, wygaśnięcia i rozwiązywania umów najmu mieszkań komunalnych, na podstawie wybranych przepisów prawa w szczególności prawa cywilnego.
- Pozyskasz informacje o przesłankach i trybie rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie najemcy oraz omówienie przypadków wygaśnięcia umów najmu.
- Zdobędziesz wiedzę na temat obowiązków gminy po rozwiązaniu, wygaśnięciu i wypowiedzeniu umów najmu.
- Dowiesz się jakie są najczęściej popełniane błędy i nieprawidłowości pojawiające się przy wygaśnięciu i wypowiedzeniu umów najmu.
- Otrzymasz obszerny materiał szkoleniowy obejmujący wyciągi z ustaw i orzeczeń sądów, które mogą być pomocne w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem gminy takie jak: omówienie procedury korzystania z lokali mieszkalnych (umowa - zakończenie najmu - wydanie lokalu), opis procedury zapewnienia pomieszczenia tymczasowego przez komornika sądowego.
- **Poznasz odpowiedzi na najczęściej pojawiające się pytania i wątpliwości m.in.:**
  - Kiedy wypowiedzenie umowy najmu jest bezskuteczne?
  - Czy wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu na czas określony w każdym czasie?
  - Czy wypowiedzenie umowy najmu jest tożsame z jej rozwiązaniem i jakie różnice występują w tych przypadkach?
  - Jak interpretować pojęcie „ważnych przyczyn” będących podstawą rozwiązania umowy najmu?
  - Dlaczego i w jakich okolicznościach trzeba uprzedzić najemcę o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu?
  - W jakich sytuacjach najemca może wypowiedzieć umowę najmu?
  - Jak wypowiedzieć umowę najmu małżonkom?
  - Jakie obowiązki ma wynajmujący po wygaśnięciu umowy najmu lokalu?
  - W jakich sytuacjach sąd nie musi orzec o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego?

### **PROGRAM:**

#### **1. Uwarunkowania prawne:**

- Ustrój i zadania gminy.
- Konstytucyjne obowiązki władz publicznych w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych obywateli.
- Podstawy prawne i formy ochrony praw lokatorów.

- Obowiązki gminy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych występujących na jej terenie w tym możliwość wynajęcia przez gminę, lokali mieszkalnych od innych dysponentów.
  - Obowiązki stron umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony i na czas oznaczony.
  - Regulacja tytułów prawnych do lokali, w przypadkach zgonu lub opuszczenia lokalu przez poprzedniego najemcę oraz ustania przyczyny, która była powodem wypowiedzenia najmu.
  - Aneksowanie umów najmu.
  - Ograniczenia wstępu przedstawicieli gminy do komunalnego lokalu mieszkalnego.
- 2. Postawy prawne wygaśnięcia umowy najmu lokali mieszkalnych:**
- Zawartej na czas oznaczony.
  - Związanej ze stosunkiem pracy.
  - Odmowy przyjęcia podwyżki czynszu w tym w wyniku okresowej weryfikacji dochodów umów najmu na czas nieokreślony zawartych po 20 kwietnia 2019 roku.
- 3. Postawy prawne wypowiedzenia umowy najmu lokali mieszkalnych z powodu:**
- Używania lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbywanie obowiązków, dopuszczając do powstania szkód, niszczenia urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców, wykraczania w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu.
  - Zwłoki z zapłatą czynszu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela wynajęcia.
  - Podnajęcia, oddania do bezpłatnego używania lokalu bez wymaganej pisemnej zgody właściciela.
  - Gminne programy weryfikacji wykorzystania zasobu mieszkaniowego.
  - Używania lokalu wymagającego opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku.
  - Niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy, posiadania tytułu prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.
  - Tryb wypowiedzenia umowy najmu małżonkom.
- 4. Okoliczności wypowiedzenia umowy najmu przez najemcę.**
- Dziedziczenie prawa własności lokalu mieszkalnego,
  - Zakup lokalu mieszkalnego.
- 5. Skutki prawne wygaśnięcia lub wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego:**
- Naliczenie odszkodowania.
  - Wezwanie do dobrowolnego zdania lokalu.
- 6. Informacja o przewidywanych zmianach legislacyjnych Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz Kodeksu Cywilnego.**
- 7. Pytania i odpowiedzi.**

#### **ADRESACI:**

Szkolenie skierowane jest do osób zajmujących się zarządzaniem mieszkaniowym zasobem gminy oraz stosowaniem przepisów prawa w zakresie najmu lokali komunalnych, w szczególności do:

- pracowników urzędów gmin i miast odpowiedzialnych za gospodarkę mieszkaniową,
- pracowników wydziałów lokalowych, mieszkaniowych i komunalnych,
- pracowników jednostek organizacyjnych zarządzających zasobem mieszkaniowym,
- zarządców i administratorów nieruchomości komunalnych,
- pracowników zajmujących się windykacją należności czynszowych i obsługą zadłużenia lokali,
- osób prowadzących sprawy związane z wypowiedaniem i rozwiązywaniem umów najmu,
- pracowników działów prawnych oraz obsługi prawnej jednostek samorządu terytorialnego,
- osób zajmujących się postępowaniami eksmisyjnymi i współpracą z komornikami,
- wszystkich, którzy w praktyce stosują przepisy dotyczące najmu lokali komunalnych i chcą ograniczyć ryzyko błędów proceduralnych.

#### **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. Od maja 2011 roku w ramach Instytutu Aktywizacji Zawodowej Rynku Nieruchomości TRANSFER uczestniczy w udzielaniu bezpłatnych porad prawnych w sprawach związanych z rynkiem nieruchomości.

## Rozwiązanie, wygaśnięcie i wypowiedzenie umowy najmu lokalu komunalnego – procedury, obowiązki i praktyka gminy



Szkolenie będziemy realizowali w formie webinarium on line.



**24 kwietnia 2026 r.**

**Szkolenie w godzinach 10:00-14:00**



**Cena: 479 PLN netto/os.** Przy zgłoszeniach do **10 kwietnia 2026 r.** cena wynosi: **449 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 im. Jerzego Regulskiego 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

### (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.frdl.szczecin.pl](http://www.frdl.szczecin.pl) oraz zawartej w nim Polityce prywatności i ochrony danych osobowych.

**Zgłoszenia prosimy przysyłać do 17 kwietnia 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 \_\_\_\_\_