Najem mieszkań socjalnych, komunalnych oraz czynsz

Najem mieszkań socjalnych i komunalnych oraz gospodarka czynszowa. Gospodarowanie zasobem gminy, lokator w procesie pozyskania lokalu, dochód i czynsz za wynajem, ściągalność zaległości czynszowych z dłużników oraz eksmisja.

Wideoszkolenie PCC Poland skierowane do osób, które zajmują się najmem socjalnym, komunalnym, zasobem mieszkaniowym, a także gospodarką czynszową, ustalaniem i zmianą wysokości czynszu, zaległościami oraz windykacją. Wydziały nieruchomości, gospodarki komunalnej, gospodarki mieszkaniowej, zakłady usług komunalnych, zarządy nieruchomości komunalnych.

Dowiedz się, jak kompleksowo zarządzać mieszkaniowym zasobem gminy!

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Kontrole NIK dotyczące tej tematyki wykazały, że gminy nie radzą sobie z prawidłową realizacją tego zadania. W ostatnich kontrolach ocena ogólna działań podejmowanych przez gminy w tym zakresie była negatywna. Stwierdzono szereg nieprawidłowości, w tym niezaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnot samorządowych, nieracjonalne wykorzystywanie zasobów mieszkaniowych. Pokażemy Ci, jakie są podstawy wypowiedzenia umowy najmów socjalnych i komunalnych; na co zwracać uwagę przy dochodach lokatorów i jak je weryfikować. Powiemy też, jak poradzić sobie z problemem nieszanowania lokali przez mieszkańców oraz z problemem braku lokali i pomieszczeń tymczasowych. Podczas szkolenia uczestnicy dowiedzą się, jak skutecznie przeprowadzić windykację, jak ściągać należności czynszowe, gdzie eksmitować osoby, które nie płacą czynszu. Dzięki gotowym wzorom dokumentów, niezbędnych do przeprowadzenia procedury podwyżki czynszu, zaoszczędzą Państwo cenny czas.

W programie m.in.:

- Czy jeśli po aktualizacji lokator nie kwalifikuje się do lokalu socjalnego i nie możemy zamienić lokalu na komunalny, to czy możemy podnieść czynsz? Jakie są możliwości?
- Jak należy postąpić w przypadku, gdy małżeństwo jest po rozwodzie, a posiada zadłużenie za czynsz, które powstało w czasie trwania związku małżeńskiego? Kobieta została w mieszkaniu, a mężczyzna się wyprowadził? Czy powinni uregulować stan prawny lokalu?
- Co dzieje się z lokalem po śmierci najemcy, jeśli osoby, które były uprawnione do zamieszkania w nim, przebywają za granicą?
- Jak ściągnąć dług w przypadku najemcy lokalu komunalnego, który w Polsce nie ma dochodu, ponieważ pracuje za granicą i ma bardzo dużo zaległości?
- Czy osoba eksmitowana z lokalu socjalnego do lokalu tymczasowego może być eksmitowana do noclegowni, jeżeli nadal nie płaci czynszu i nie przestrzega zasad regulaminu porządku domowego? Czy wymaga to ponownego skierowania sprawy na drogę sądową?
- Jeśli najemca ma umowę najmu z ok.1980 roku na czas nieokreślony i po tym okresie otrzymał w spadku oraz nabył kamienicę z mieszkaniami, które wynajmuje i twierdzi, że nie może tam mieszkać, to czy mimo to można wypowiedzieć mu umowę najmu?
- Jeżeli wpłynęła informacja, że lokal jest podnajmowany, bez zgody właściciela, to pracownik gminy może zweryfikować, kto obecnie zamieszkuje dany lokal?

Wzory pism, jakie otrzymają uczestnicy:

- Wniosek o przydział lokalu
- Wniosek o zamianę lokali
- Wniosek o uregulowanie tytułu prawnego
- Skierowanie do zawarcia umowy najmu na czas oznaczony, nieoznaczony
- Oświadczenie w zakresie przetwarzania danych osobowych
- Oświadczenie o stanie majątkowym
- Deklaracja o wysokości dochodów
- Wzory pism związanych z windykacją
- Umotywowanie zmiany wysokości czynszu
- Odwołania wysokości czynszu
- Wezwanie do zapłaty czynszu
- Dokumenty związane z procedurą podwyżki czynszu
- Wniosek o wszczęcie egzekucji
- Wniosek o kuratora do doręczeń
- Wzór wezwania do windykacji
- Wezwanie do zapłaty
- Wzór wezwania do zapłaty należności cywilnoprawnych
- Pisma związane z wystawianiem tytułu odszkodowań na współmałżonka
- Wniosek o eksmisję
- Wniosek o nadanie klauzuli

Szczegółowy program szkolenia:

Pytania uczestników, na które odpowiedzieliśmy podczas ostatniego szkolenia:

- Czy można skreślić z listy osobę, która miała przyznany lokal socjalny wyrokiem sądowym, a odmówiła przyznania lokalu? Sąd orzekł o lokalu dla ojca, który nie chce wprowadzić się bez żony i dziecka. Czy w tej sytuacji musimy przyznać lokal dla całej trójki?
- Czy wysokość czynszu w najmie o niskich dochodach, a wysokość czynszu w najmie mieszkania do remontu na własny koszt jest taki sam? Czy nakłady poniesione na remont muszą zostać rozliczone w czynszu?
- Czy można podnieść czynsz osobie, która wstąpiła w prawa po zmarłym ojcu, a przedstawiła deklaracje o dochodach i stanie majątkowym, z której wynika, że znacznie przekracza dochodów? Umowa została zawarta w 2003 r.
- Lokal przeznaczony jest do rozbiórki. Czy wypowiadamy umowę, przyznajemy lokal zamienny i spisujemy umowę na nowy lokal / lokal zamienny?
- Jak wygląda proces tworzenia list osób oczekujących na lokal? Czy takie listy tworzone są okresowo? Co z wnioskami, które wpływają na bieżąco? Kiedy dopisujemy je do listy? Czy jest wymóg aktualizowana złożonych wniosków?
- Czy osoby, które nie odebrały pisma o aktualizację wniosku można skreślić z listy po wyznaczonym terminie?
- Lokal został opuszczony przez lokatora po zakończeniu umowy. W lokalu pozostały jego rzeczy. Czy możemy to mienie przechować w depozycie i wydać lokal kolejnemu najemcy?
- Czy posiadanie własnościowego lokalu dyskwalifikuje wniosek o przydział?
- Co, jeżeli dochód podany jest w formie oświadczenia?

- Na podstawie wyroku gmina złożyła ofertę najmu. Korespondencja nie została odebrana. Otrzymano informację o przebywaniu adresata w zakładzie karnym. Wysłano ofertę do ZK. Czy oferta będzie aktualna do podpisania umowy i faktycznego przekazania lokalu?

1. W jaki sposób gospodarować mieszkaniowym zasobem gminy?

- Czy istnieje obowiązek wykazywania i wydawania wszystkich dostępnych lokali posiadanych przez urząd miasta/gminy?
- Ile lokali powinna zapewnić gmina mieszkańcom?
- Co zrobić w przypadku braku wystarczającej liczby lokali socjalnych?
- W jaki sposób gmina nabywa nowe lokale?
- Jak starać się o pomieszczenia tymczasowe dla osób ubogich?
- Wieloletni program mieszkań komunalnych
- Społeczna kontrola gminy w procesie przyznawania lokalu
- Jaki jest skład komisji mieszkaniowej oraz kto ma decydujący głos podczas podejmowania decyzji o przyznaniu lokal?
- W jaki sposób gmina mogłaby bronić się przed zarzutem zaniedbywania mieszkańców?
- Jak nie przekroczyć uprawnień urzędnika administracji publicznej? Jak poprawnie tworzyć korespondencję biurową między pracownikami placówki? Czy w uchwale może być zawarty okres zamieszkania na terenie danej gminy?
- Czy zamiast wierzycielowi wystarczy wysłać informacje dla radcy prawnego reprezentującego wierzyciela?
- Jakie są środki kontroli stanu technicznego i sanitarnego lokalu, aby nie zarzucono nam, że zakłócamy mir domowy?
- Na podstawie wyroku gmina złożyła ofertę najmu. Korespondencja nie została odebrana. Otrzymano informację o przebywaniu adresata w zakładzie karnym. Wysłano ofertę do ZK. Czy oferta będzie aktualna do podpisania umowy i faktycznego przekazania lokalu?

2. Najem socjalny, komunalny i pomieszczenia tymczasowe. Kryteria przyznawania, zamiana lokalu, kwestie umów. Jakie są kryteria przyznawania najmu socjalnego lokali, lokali komunalnych oraz pomieszczeń tymczasowych? Czy gmina nie może nie mieć pomieszczenia tymczasowego? Jakie są konsekwencje, jeśli ich nie ma?

- Ile wynosi maksymalny termin zajmowania lokalu przez lokatora?
- Jak zawierać umowy z lokatorami i na jakich warunkach?
- Czy jest obowiązek ogłaszania na 21 dni w prasie zamiaru wynajmu lokalu?
- Jak wygląda proces przyznawania lokali, gdy chętnych osób jest zbyt wiele, a kryterium ich klasyfikacji jest podobne?
- Co zrobić, gdy osoba ubiegająca się o lokal odmawia jego przyjęcia? Czy osoba, która odrzuciła proponowany lokal pozostaje w kolejce osób oczekujących na mieszkanie?
- Czy odmowę zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu można zastosować również w sytuacji, gdy wnioskodawca ma zawartą umowę najmu na lokal na czas określony nie posiada własności?
- Czym różnią się wymogi techniczne umowy na najem socjalny lokali, a komunalny?
- Jak przekształca się lokal socjalny w lokal komunalny i odwrotnie?
- Zamiana lokali – czy można zamienić lokal komunalny na najem socjalny lokalu osobie, która nie

opłaca zobowiązań?
- Czy za każdym razem gmina może zmieniać charakter lokalu socjalnego?
- Jak kontrolować mieszkania, gdy nie można wejść do zajmowanego lokalu?
- Czy najemcy wręczamy pismo o wypowiedzenie dotychczasowej wysokości czynszu i w tym samym piśmie wpisujemy nową kwotę czynszu, ile trwa takie wypowiedzenie? Czy musi być zawarty aneks do umowy?
- Jak rozwiązywać sprawy, gdy kontakt z lokatorem jest utrudniony?
- Sposób dostosowania lokali dla osób niepełnosprawnych. Do zapewnienia czego jest zobowiązany urząd? Co zrobić, gdy lokal nie jest dostosowany dla osoby niepełnosprawnej, a brakuje funduszu w gminie na jego remont?
- Kryteria przydzielania mieszkania socjalnego dla osób przebywających w zakładach karnych
- Czy gmina ma obowiązek do każdego stopnia niepełnosprawności wydzielić zasób?
- Jak stosować artykuł o odszkodowaniach za niedostarczanie lokali socjalnych?
- Jak wygląda wstąpienie w najem po zmarłym, który miał prawo do zamieszkiwania lokalu socjalnego lub komunalnego?
- Czy osoba, która zamieszkuje lokal bezprawnie może wejść w prawa najemcy? Jeśli tak, to na jakich zasadach? Jakie dokumenty musi złożyć, by stać się najemcą mieszkania?
- Jak traktować osobę, która mieszkała na terenie danej gminy, a obecnie pracuje za granicą i przyjeżdża raz na dwa tygodnie?
- Jeżeli umrze osoba niepełnosprawna, dla której specjalnie przyznano odpowiednio przystosowany lokal, to czy można wypowiedzieć umowę najmu rodzinie, która pozostała w tym lokalu?
- PRZYKŁAD: GOPS zabezpiecza dzieci w związku z nadużyciem alkoholu. Co z pozostałymi osobami, w szczególności gdy zajmują większe lokale?
- PRZYKŁAD: budynek urzędu zawiera w sobie lokal mieszkalny. Lokal mieszkalny znajduje się w suterenie tego budynku i mieszka tam pewna osoba, która ma zawartą umowę na czas nieoznaczony. Budynek jeszcze rok temu nie był własnością – była to umowa najmu z urzędu miasta, ale teraz forma została prawnie uregulowana, podpisany jest akt notarialny. Lokal mieszkalny został przejęty razem z budynkiem. Pracownikom zaczyna brakować miejsca na archiwum, stanowisk do pracy dla nowych osób i chcieliby rozwiązać z tą osobą umowę w najmniej drastyczny dla niej sposób. Są różne opinie prawników. Jaki powinien być okres wypowiedzenia i czy ewentualnie pracownicy zmuszeni będą zaproponować tej osobie lokal na terenie miasta czy jeden z lokali, którymi dysponują wokół miasta czyli na terenie gminy wiejskiej? Jak udowodnić, że lokator nie zamieszkuje tylko odwiedza lokal, czy wystarczy notatka służbowa?
- PRZYKŁAD: lokal stoi pusty, wypowiedziana umowa. Istnieje obawa, że najemca nie żyje, nikt go nie widział, może porzucił lokal, nie mamy z nim kontaktu i nie możemy zrobić przeglądu lokalu. Czy istnieje możliwość wejścia do lokalu w asyście straży miejskiej i straży pożarnej?
- Jeśli najemca ma umowę najmu z ok.1980 roku na czas nieokreślony i po tym okresie otrzymał w spadku oraz nabył kamienicę z mieszkaniami, które wynajmuje i twierdzi, że nie może tam mieszkać, to czy mimo to można wypowiedzieć mu umowę najmu?
- PRZYKŁAD: czy w przypadku rozwodu z podziałem mieszkania dla małżonków, gdy jedno z małżonków ma prawo do jednego pokoju, a żona z córką ma prawo przebywać w drugim pokoju o powierzchni 11 m2, to czy gmina może nie zgodzić się, żeby była żona pozwoliła zamieszkać w tym jednym swoim pokoju nowemu partnerowi razem z nią? Jeśli formalnie wpłynęło pismo o wyrażenie zgody dla żony o możliwość zamieszkania z nią nowego partnera życiowego? Czy możemy jej zakazać wprowadzenia partnera do lokalu i jego ewentualnego zameldowania?
- Co w sytuacji, gdy komornik sądowy przysłał pismo do gminy o pomieszczenie tymczasowe, a gmina

nie posiada takiego pomieszczenia? Czy po prawomocnym wyroku sądu mamy obowiązek przydzielić pomieszczenie tymczasowe, pomimo że nie dysponujemy takim lokalem? Ile powinien wynosić czynsz za lokal tymczasowy? Czy podczas podpisywania kolejnej umowy na pomieszczenie tymczasowe powinniśmy zweryfikować dochody najemcy?

- Co w przypadku małżeństwa po rozwodzie, jeśli kobieta została w mieszkaniu, a mężczyzna się wyprowadził? Czy powinni uregulować stan prawny lokalu? Co zrobić w sytuacji, gdy mają zadłużenie za czynsz powstałe w czasie trwania związku małżeńskiego?
- Czy po zawarciu umowy na pomieszczenie tymczasowe można zawrzeć umowę na czas nieokreślony z najemcą, który ma 75 lat, a jego dochody przekraczają kryterium do otrzymania lokalu socjalnego?
- Czy można zawrzeć umowę na czas nieoznaczony z osobą, która dochodowo kwalifikuje się na lokal socjalny i miała dwa razy przedłużaną umowę?
- Czy przed upływem końca umowy na pomieszczenie tymczasowe, dłużnik może ubiegać się z wnioskiem do gminy o mieszkanie z zasobu na czas nieokreślony?
- Co w sytuacji, gdy najemca nie podpisał umowy na najem socjalny lokalu lub gmina nie wyraziła zgody na przedłużenie? W jakiej wysokości powinien uiszczać opłatę?
- Czy jeśli po aktualizacji lokator nie kwalifikuje się do lokalu socjalnego i nie możemy zamienić lokalu na komunalny, to czy możemy podnieść czynsz? Jakie są możliwości? Wcześniej umożliwialiśmy pozostanie w lokalu do czasu znalezienia mieszkania na wolnym rynku lub przydziału lokalu komunalnego z zasobów gminy, ale trwa to już rok
- Czy istnieje możliwość podwyżki czynszu w lokalu socjalnym osobie, która nie spełnia kryterium dochodowego i obecnie jest na bezumownym korzystaniu z lokalu i płaci odszkodowanie?
- Najemca stara się o ponowne zawarcie umowy najmu, która została wypowiedziana z powodu zaległości. Zaległości spłacił, po weryfikacji dochodów okazało się, że nieznacznie przekraczają próg dochodowy, uprawniający do zawarcia umowy najmu. Syn otrzymał pracę. Mieszkania nie chcą opuścić, bo twierdzą, że nie stać ich na najem prywatny czy zakup. Co zrobić w takiej sytuacji.? Czy podwyższyć próg dochodowy w uchwale, czy można wprowadzić do naszej uchwały zapisy jak w przepisie art. 21c ust. 5 do 13?
- Co zrobić w sytuacji, gdy lokator przekracza kryterium socjalne i zajmuje lokal socjalny w budynku wybudowanym przy wsparciu udzielonemu gminie przez BGK na utworzenie lokali socjalnych i nałożono na gminę obowiązek zachowania trwałości ww. zasobu na 15 lat? Czy w tej sytuacji należy mimo wszystko podnieść czynsz do, tzw. stawki komunalnej i pozwolić lokatorowi na zamieszkiwanie? Czy nie przedłużać umowy i nakazać najemcy zdanie lokalu?
- Jeśli ktoś spełnia kryterium dochodowego do przedłużenia najmu lokalu socjalnego, ale są na niego skargi i łamie porządek domowy, to czy jest możliwość nieprzedłużenia?
- Czy gmina może pobierać odszkodowanie za lokal o niższym standardzie na podstawie czynników obniżających stawkę czynszu? Wówczas odszkodowanie byłoby trochę wyższe niż w przypadku czynszu za najem socjalny lokalu, ponieważ odszkodowanie z tytułu bezumownego użytkowania lokalu socjalnego jest identyczne jak czynsz za najem socjalny – gmina pobiera 50% najniższego czynszu, jaki jest w zasobie gminnym
- Czy weryfikacja jest obowiązkiem gminy czy prawem?

3. Polityka przyznawania mieszkań. Jak postępować w sytuacji, gdy mieszkańcy zamieniają się mieszkaniami? Czy można pominąć osoby zgłoszone na listę oczekujących na mieszkanie?

- Czy w umowie dla lokatorów można doprecyzować fakt bycia mieszkańcem danej gminy czy nie należy tego robić?

- Zameldowanie czy przebywanie, który z dokumentów jest bardziej korzystny dla lokatorów, którzy chcą podjąć w wynajem lokal socjalny bądź komunalny?
- Jak napisać nowy program o zmianie zasad przyznawania lokali?
- Co robić z lokatorem, który nagminnie narusza zasady porządku domowego, np. niszczy klatkę?
- Jak mamy potraktować osobę, która była na liście o przydział lokalu komunalnego (mieszkalnego), a po roku dotarł wyrok o dostarczenie przez gminę lokalu socjalnego?
- Co w sytuacji, gdy ktoś ma tytuł do innego lokalu - wynajmuje go i ma umowę, a składa do nas wniosek o przydział lokalu mieszkalnego? Skąd pracownik urzędu ma wiedzieć, że lokator nabył prawo do innego lokalu?
- Co w sytuacji, gdy ktoś ma tytuł do innego lokalu - wynajmuje go i ma umowę, a składa do nas wniosek o przydział lokalu mieszkalnego?
- Czy przy oddaniu w najem lokalu komunalnego gmina powinna zawsze pobierać kaucję?
- Czy wyrok jest bezterminowy?
- Jest prawomocny wyrok sądu i złożona oferta na najem lokalu socjalnego. Czy wnioskodawca musi złożyć wniosek na najem lokalu socjalnego?
- Co w sytuacji, gdy przyszły potencjalny najemca umieszczony na liście oczekujących nie zgadza się na proponowany mu lokal?
- Konkubent po zmarłej najemczyni lokali socjalnego ubiega się o zawarcie umowy najmu jako aktualny najemca. Czy odmawiając możemy jednocześnie przyjąć jego wniosek o przydział gminnego lokalu? Jak mamy go potraktować?
- W momencie zawarcia umowy najmu ustalone są osoby uprawnione do zamieszkiwania oprócz najemcy. Czy wynajmujący musi wyrazić zgodę na zameldowanie innych osób?
- Jak wygląda proces tworzenia list osób oczekujących na lokal? Czy takie listy tworzone są okresowo? Co z wnioskami, które wpływają na bieżąco? Kiedy dopisujemy je do listy? Czy jest wymóg aktualizowana złożonych wniosków?
- Czy osoby, które nie odebrały pisma o aktualizację wniosku można skreślić z listy po wyznaczonym terminie?
- Czy posiadanie własnościowego lokalu dyskwalifikuje wniosek o przydział?
- Co, jeżeli dochód podany jest w formie oświadczenia?

4. Pozycja lokatora w procesie przyznawania lokalu. Jakie czynniki decydują o przydzieleniu lokalu? Co należy zrobić w sytuacji, gdy lokator nie zdał lokalu socjalnego?

- Co jest czynnikiem decydującym o przydzieleniu lokalu mieszkalnego danej osobie?
- Jak wygląda proces przydzielenia lokalów socjalnych osobom zamieszkującym lub niezamieszkującym w gminie?
- Jakie dokumenty powinny być potwierdzeniem przebywania w danej gminie?
- Czy choroba jest czynnikiem przemawiającym za przyznaniem lokalu przed innymi chętnymi osobami?
- Co w sytuacji, gdy jest planowana termomodernizacja budynku, a mieszkańcy nie chcą go dobrowolnie opuścić? Oczywiście jest wskazany tymczasowy lokal zamienny
- Co zrobić w sytuacji, kiedy lokator wyjechał za granicę i nie zdał lokalu socjalnego?
- Co zrobić w sytuacji, gdy lokator ma tytuł prawny do zajmowania lokalu, a poprzedni lokator nie chce się opuścić mieszkania?
- Co w przypadku, gdy mamy lokal przystosowany dla osoby niepełnosprawnej, a osoba po wyroku sądu z prawem do lokalu socjalnego nie chce przyjąć lokalu? Czy odmawiając zwalnia nas z

obowiązku dostarczenia lokalu?
- Czy oferta dla osoby niepełnoletniej powinna być wysyłana do przedstawiciela ustawowego?
- PRZYKŁAD: ktoś składa wniosek o wynajęcie mieszkania. Jeśli taka osoba jest w związku małżeńskim, to czy taki wniosek musi składać razem z osobą, z którą jest w związku małżeńskim czy niekoniecznie?
- Gmina złożyła ofertę zawarcia umowy najmu socjalnego. Po oględzinach dłużnik nie przyjął propozycji. Czy gmina nadal ma obowiązek zapewnienia dłużnikowi lokalu, jeśli odmówił przyjęcia oferty?

5. Dochód osoby ubiegającej się o mieszkanie socjalne/ komunalne. Jakie są inne możliwości, gdy osoba przekracza próg dochodowy? Jak wygląda regulacja tytułu prawnego po śmierci głównego najemcy?

- Prawidłowe ustalanie dochodu osób ubiegających się o lokal socjalny/komunalny
- Sposób wyliczania dochodu najemcy
- Kiedy i na jakiej podstawie dokonuje się badania weryfikacji dochodu?
- Czy wymaga się oświadczenia strony o uzyskiwanych dochodach?
- Czy źródła z pracy dorywczej można zaliczać do dochodu?
- Czy dochód weryfikujemy również, jeśli jest wyrok o eksmisję?
- Czy jeśli był wykonany wyrok (umowa na 1 rok), a potem był wniosek o lokal socjalny, podpisano umowę jako kontynuację wyroku (ponownie na rok). Czy tu musimy weryfikować dochód?
- Jak rzetelnie weryfikować dochód lokatorów mieszkań socjalnych/ komunalnych? Czy na podstawie wymienionych dokumentów można określić dochód np. zaświadczenie o zarobkach, nieoficjalne źródła dochodów, PIT-y roczne?
- Jak daleko można posunąć się w badaniu dochodu?
- Czy zmiana dochodu lokatora powoduje automatyczne podwyższenie/ obniżenie czynszu za najem mieszkania?
- W jaki sposób oblicza się stawki w przypadku podwyżki lub obniżki czynszu dla lokatorów?
- Czy można kontynuować wynajem mieszkania socjalnego, mimo znacznego wzrostu dochodu rodziny?
- Jak będzie wyglądała regulacja tytułu prawnego po śmierci głównego najemcy? Czy będzie sprawdzany dochód takiej osoby?
- Czy można wymagać zaświadczenia o dochodach z ostatnich trzech miesięcy od osób, które są na listach wykwaterowań?
- Co w sytuacji, gdy zmienia się sytuacja finansowa lokatora w mieszkaniu socjalnym, a gmina nie dysponuje lokalami komunalnymi? Czy w takim przypadku osoba może zostać w lokalu socjalnym z podwyższonym czynszem? Czy musi ten lokal opuścić?
- Warunki przedłużania umów najmu lokalu socjalnego dla osób, które przekraczają próg dochodowy
- Jeżeli była już przeprowadzona weryfikacja lokatora i otrzymał on podwyżkę czynszu, to czy za kolejne 2,5 roku może być jeszcze raz weryfikowany dochód? Czy weryfikacja jest jednorazowa?
- Czy w uchwale można zapisać odrębny, wyższy próg dochodowy dla osób z niepełnosprawnością lub u której w rodzinie jest osoba niepełnosprawna?
- Jak postąpić z osobą, której skończyła się umowa na lokal socjalny, a uaktualnione dochody nie pozwalają na przedłużenie umowy socjalnej z racji na kryterium z uchwały?
- Jeżeli w trakcie weryfikacji lokalu mieszkalnego okazje się, że najemca przekracza dochód przyjęty w uchwale, to czy wypowiadamy mu umowę? Czy należy zrobić weryfikację i podnieść czynsz?

- Czy weryfikacja dochodów dotyczy tylko umów zawartych po dniu wejścia ustawy w życie? Czy umowy najmu zawarte przed tym terminem nie podlegają weryfikacji?
- Co, jeśli dochód na lokal komunalny przekracza zakres?
- Mamy osobę wpisaną na listę oczekujących na mieszkanie. Nie udało się jeszcze przyznać mieszkania, a po weryfikacji okazało się, że przekracza dochód przyjęty uchwałą. Osoba jest w ciężkiej sytuacji życiowej. Ma niepełnosprawne dziecko. Po rozwodzie nie otrzymała możliwości pozostania w mieszkaniu. Co w takiej sytuacji?
- Mamy określone kryterium dochodowe na przydział lokalu (najniższa emerytura). Kiedy wnioskodawca przekracza kryterium na lokal komunalny?
- Kto decyduje o wpisaniu na listę osób oczekujących? Czy jest to zadanie komisji mieszkaniowej? Jeśli osoba nie spełnia kryteriów, to czy wniosek zostaje rozpatrzony bez wpisania na listę?
- Co dokładnie zalicza się do dochodu?
- Czy rodzinny kapitał opiekuńczy jest wliczany do dochodu?
- Czy osoby składające wnioski muszą być pouczone o udostępnieniu do wglądu publicznego listy osób oczekujących?
- Wnioskodawca spełnia kryteria dochodowe do zajęcia lokalu komunalnego. Czy z powodu braku wolnych lokali komunalnych można zawrzeć z nim umowę najmu socjalnego? Jaką stawkę czynszu przyjąć?
- Po zakończeniu najmu socjalnego (po eksmisji), najemca dochodowo nie kwalifikował się na lokal z zasobu mieszkaniowego gminy. Obecnie nadal tam zamieszkuje, płacąc odszkodowanie za bezumowne korzystanie. Czy można zawrzeć umowę na czas nieoznaczony, nie będąc na liście osób uprawnionych?
- Osoba skazana prawomocnym wyrokiem sądu mieszkała w lokalu socjalnym przez 3 lata. Obecnie kończy się umowa najmu. Osoba ta dochodowo nie spełnia wymogów uchwały. Jak postępujemy z taką osobą, jeżeli trafiła do lokalu socjalnego? Czy w takim przypadku musi się wyprowadzić?
- Co w sytuacji, gdy dochód jest przekroczony, ale osoba nie ma gdzie mieszkać?
- Czy weryfikacja dotyczy również osób, które dokonują zamiany lokali a zawarły umowę przed 21.04.2019?
- Czy dochód należy ustalić z najniższej emerytury czy z przeciętnego wynagrodzenia?
- Czy podczas podpisywania kolejnej umowy na pomieszczenie tymczasowe powinniśmy zweryfikować dochody najemcy?
- Jeżeli w trakcie weryfikacji lokalu mieszkalnego okazje się, że najemca przekracza dochód przyjęty w uchwale, to czy wypowiadamy mu umowę? Czy należy zrobić weryfikację i podnieść czynsz?
- Czy w uchwale można zapisać odrębny, wyższy próg dochodowy dla osób niepełnosprawnych?
- Czy do deklaracji o wysokości dochodów trzeba składać zaświadczenie od pracodawcy?
- Jeżeli była już przeprowadzona weryfikacja lokatora i otrzymał on podwyżkę czynszu, to czy za kolejne 2,5 roku może być jeszcze raz weryfikowany dochód? Czy weryfikacja jest jednorazowa?
- Czy do weryfikacji dochodu można wymagać oświadczenia majątkowego?
- Czy do skreślenia dłużnika z listy oczekujących wystarczy pisemne oświadczenie dłużnika o tym, że nie przyjmuje oferty i ma inaczej zaspokojone potrzeby mieszkaniowe?
- Czy można dokonywać weryfikacji umów osobom, które pozostały w lokalu po śmierci dotychczasowego najemcy?
- Jeżeli z mieszkanką lokalu komunalnego zamieszkał konkubent, to czy możemy wezwać ich do ponownego złożenia deklaracji o dochodach? Co w przypadku, gdy okaże się, że ich wspólne dochody przekraczają kryterium dochodowe, na podstawie którego przyznajemy mieszkania komunalne? Czy partner mieszkanki powinien się wyprowadzić? Czy można wypowiedzieć umowę

najmu?
- Jeżeli najemca trafia do hospicjum, to czy pełnoletni brat może zawrzeć umowę bez weryfikacji dochodu?
- Kryteria dochodowe określone uchwałą Rady gminy
- Weryfikacja dochodu na podstawie ustawy o ochronie praw lokatorów
- W jaki sposób przeprowadzać weryfikację czynszową najemców, tak aby zwiększać czynsze? Jak weryfikować dochody?
- Czy weryfikacja dotyczy również osób, które dokonują zamiany lokali, a zawarły umowę przed 21.04.2019?
- Czy weryfikacji podlegają tylko umowy zawarte jako pierwsze?
- Czy dochód należy ustalić z najniższej emerytury czy z przeciętnego wynagrodzenia?
- Czy należy weryfikować dochód lokatora, jeśli ma wyrok o eksmisję?
- Jaka jest wymagana dokumentacja przy weryfikacji dochodów?
- Jak często może odbywać się weryfikacja dochodów, skoro musi odbywać się ona nie częściej niż co pół roku, bo od tego zależy ustalony później czynsz? Czy może odbywać się co 3-4 lata? Kto podejmuje o tym decyzję?
- Co w przypadku weryfikacji, jeśli została przepisana umowa najmu zgodnie z art. 691 k.c.?
- Co należy zrobić w sytuacji, gdy osoba przekracza dochód, ale nie ma gdzie mieszkać?
- Czy do dochodu należy wliczyć zasiłki rodzinne i alimenty?

6. Przejście z umowy czynszowej na odszkodowanie

- Co dzieje się z lokalem po śmierci najemcy, jeśli osoby, które były uprawnione do zamieszkania w nim, przebywają za granicą?
- Czy trzymiesięczny termin wypowiedzenia stawki czynszu należy liczyć od daty potwierdzenia otrzymania wypowiedzenia przez najemcę? Co w przypadku, jeśli najemca nie odbierze korespondencji? Czy należy zastosować w takiej sytuacji przepis art. 44 k.p.a.?
- Skąd pozyskać fundusze na remonty mieszkań?
- Co dokładnie oznacza mocno obniżony standard mieszkaniowy?
- Jak zmienić niski standard mieszkań, jeśli gminy na to nie stać?
- Czy wystawiamy tytuły odszkodowań na współmałżonka? Jeśli tak, to kiedy?
- Jeśli w trakcie czynnej umowy najmu jeden z najemców wyprowadza się, a jego centrum życiowe jest w innej miejscowości, to czy aby pozbawić go tytułu do lokalu wystarczy wypowiedzieć umowę z sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia?
- Co w przypadku, gdy osoba zalega z czynszem i ma wypowiedzianą umowę? Czy jest to nadal czynsz czy już odszkodowanie? Jak dalej wystawiać faktury za użytkowanie lokalu? Jaką nazwę wpisać na fakturze?
- Jeżeli lokator ma nadpłatę za rozliczenie wody, to czy możemy te środki przekazać na dług komorniczy?
- Jeśli najemca posiadający długi, w tym długi z tytułu najmu, uzyska upadłość konsumencką, to czy jego długi gminne zostają umorzone?
- Co zrobić w sytuacji, jeśli osoba nie płaci regularnie czynszu?

7. Opłata czynszu za wynajem lokalu. Problem lokatorów, którzy zalegają z czynszem. Jak egzekwować zaległości?

- Co zrobić w przypadku, gdy lokatorzy zalegają z czynszem?
- Czy można przedłużyć umowę z lokalu socjalnego, mimo braku wpłat czynszu przez lokatorów?
- W jaki sposób argumentować zmianę wysokości czynszu?
- Jak egzekwować należności z tytułu nieopłaconego czynszu?
- Ściągalność zaległości czynszowych z dłużników
- Ile wynosi czas ochrony lokatorów niepłacących za czynsz?
- Pilotka mieszkaniowa – naliczenie czynszu i stawki bazowej
- Co powinno zawierać się w polityce bazowej i czynszowej? Niezbędne minimum
- Program odpracowywania zadłużeń czynszowych
- Jak egzekwować należności z tytułu nieopłaconego czynszu?
- Ściągalność zaległości czynszowych z dłużników
- Postępowanie dowodowe dot. egzekucji należności za zaległy czynsz
- PRZYKŁAD: osoba będąca w związku małżeńskim miała umowę o najem lokalu; ze względu na brak opłat (zadłużenie) dostała kiedyś wypowiedzenie; po spłacie zadłużenia jeden z małżonków wstępuje o przywrócenie tytułu prawnego, a drugi z małżonków nie. Czy jeśli małżonkowie nie mieszkają razem, to należy przywracać tytuł prawny tylko jednemu małżonkowi, czy ten drugi z mocą prawa też wejdzie w stosunek najmu?
- Czy możemy umorzyć odsetki ustawowe oraz zaległości czynszowe i na jakiej podstawie - przez zarządzenie czy uchwałą?
- Czy możemy do czynszu doliczać opłatę za odpady, gdy najemcy nie ma w lokalu, ponieważ przebywa za granicą?
- Czy 3-miesięczny termin wypowiedzenia stawki czynszu liczy się od daty potwierdzenia otrzymania wypowiedzenia przez najemcę? Co, jeśli najemca nie odbierze korespondencji? Czy należy zastosować w tym przypadku przepis art. 44 k.p.a?
- Czy posiadając najemcę, który ma bardzo duże zadłużenie za czynsz i posiada wyrok eksmisyjny, to gmina może przenieść taką osobę do lokalu mieszkalnego o mocno obniżonym standardzie mieszkaniowym?
- Kto jest odpowiedzialny za ustalanie wysokości czynszu, jeśli mieszkaniowy zasób gminy stanowią budynki będące własnością gminy, a część z nich jest przekazana w formie aportu, które są własnością spółki z o.o., która jest w 100% własnością gminy?
- Co zrobić, jeśli rada nie chce bądź nie może przyjąć do wiadomości, że ich kompetencją jest wskazanie wskaźników/kierunków polityki czynszowej, a nie ustalanie samej wysokości czynszu, co jest kompetencją wójta/burmistrza/prezydenta? Orzecznictwo w tym temacie jest różne
- Czy istnieje podstawa prawna, mówiąca o tym, że to burmistrz, a nie rada ustala wysokość składki czynszowej?
- W jaki sposób ustalać wysokość czynszu? Procedura ustalania wysokości czynszu
- Jak ustalać wysokość czynszu, aby pokryć wszystkie opłaty oraz aby zostało na remonty i nadprogramowe inwestycje?
- W jaki sposób ustalić stawkę bazową czynszu, gdy obecna jest bardzo niska?
- Jak przeliczać czynsz na podstawie dochodów?
- Jak ustalać i różnicować stawki czynszu za mieszkania wynajmowane z zasobu ze względu na ich położenie oraz pozostałe czynniki zwiększające i obniżające wysokość czynszu?
- Na jakiej podstawie należy dokonać podwyżki stawki bazowej czynszu, po weryfikacji dochodów najemców? Czy kryterium musi być zawarte w wieloletnim planie?
- Gdzie można znaleźć informacje o najniższych stawkach czynszu w województwie i w Polsce?
- Czy w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest informacja o

warunkach obniżenia czynszu? Jakie powinny być dochody, aby najemca mógł się ubiegać o obniżkę z tego tytułu? Czy konieczne jest zawarcie w uchwale informacji, że należy określić warunki obniżenia czynszu? Czy powinna znaleźć się informacja w uchwale o zasadach najmu lokali?
- Czy rada miasta w swojej uchwale może zakreślić wysokość lub podwyżkę czynszu do skali roku w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, ponieważ z ustawy wynika, że ustala to właściciel?
- Jak wygląda waloryzacja czynszów? Kto się tym zajmuje? Jak weryfikować waloryzację? Jak radzić sobie z waloryzacją czynszów?
- Czy należy co miesiąc wystawiać dokument z kwotą i terminem płatności, jeśli w zawartej umowie jest napisane, że miesięczny czynsz wynosi 200zł i należy go zapłacić do 10 dnia każdego miesiąca? Czy wynika to z zawartej umowy?
- Czy wręczając najemcy pismo o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości czynszu, wpisujemy w tym samym piśmie nową kwotę czynszu? Ile trwa takie wypowiedzenie? Czy musi być zawarty aneks do umowy?
- Co należy zrobić z dotychczasowymi umowami o zmianie czynszu?
- W jaki sposób wprowadzić podwyżkę czynszu? Uzasadnienie, przekazywanie informacji
- Czy zmianę wysokości czynszu należy wprowadzać zwykłym pismem, czy aneksując umowę? Co w przypadku osób, które nie mają umowy i płacą odszkodowanie?
- Procedura obniżania/podwyższania wysokości czynszu
- Jak podnieść stawkę czynszu w przypadku, gdy najemcy nie stać na te obciążenia? Czy jego niepłacenie musi skutkować eksmisją? Jakie są inne możliwości?
- Czy podnosząc czynsz o 1% wartości odtworzeniowej lokalu, należy napisać uzasadnienie lub przedstawić kalkulację, dlaczego czynsz został podniesiony?
- Czy gmina powinna podnosić stawki czynszu? Co jaki okres? O ile?
- Jaki jest sens zmiany wysokości czynszu, jeśli po podniesieniu stawki czynszu, najemca będzie się ubiegał o dodatek mieszkaniowy?
- Jak naliczyć czynsz, jeżeli nie powstała jeszcze wspólnota dla lokalu nowo wykupionego?
- W jaki alternatywny sposób można wspomóc osoby, którym nie starcza finansów na opłacenie czynszu?
- Gdzie eksmitować osoby, które nie płacą czynszu? Czy są inne możliwości, co z nimi zrobić, aby uniknąć eksmisji?
- Czy możemy wypowiedzieć umowę z uwagi na niepłacenie za śmieci?

8. Windykacja należności - problematyczne przypadki z życia wzięte

- Czy można przejąć lokal bez wyroku eksmisji w przypadku spełnienia następujących przesłanek: od dwóch lat brak opłat czynszowych, nawet symbolicznej złotówki, brak zużycia mediów, brak osób zameldowanych, brak informacji od sąsiadów, że ktoś korzysta z lokalu od przeszło dwóch lat?
- Jaki jest czas opłacania lokalu przez najemcę w przypadku podnajmu przez gminę lokalu prywatnego?
- Co zrobić w przypadku, gdy powodem złożenia wniosku o eksmisję jest zaleganie w opłatach i zgodnie z wyrokiem eksmitowany ma prawo do lokalu socjalnego, co do którego również nie reguluje opłat? Jak eksmitować osobę, która generuje długi, bo wie, że ma i będzie mieć prawo do lokalu socjalnego?
- Czy po zgonie głównego najemcy zgodnie przepisem z art. 691 k.c. naliczamy osobom zstępnym czynsz czy odszkodowanie za bezumowne korzystanie lokalu?

- Jakie są konsekwencje prawne dla administratora w przypadku wejścia do lokalu, gdy mamy podejrzenie jego opuszczenia w związku z informacją od sąsiadów i zaległościami czynszowymi? Czy można przejąć lokal, jeżeli są w nim rzeczy użytkownika?
- Ile razy informujemy lokatora o długach, zanim zaczniemy postępowanie eksmisyjne?
- Co zrobić w przypadku, gdy najemca opłaca czynsz, ale nie przebywa w lokalu od ponad 12 miesięcy? Korespondencja też jest dostarczana, ponieważ ktoś ją odbiera.
- Jak postępujemy w przypadku, gdy umowa na okres 3 lat została zawarta z jednym z małżonków, który wyjechał za granicę i nie ma z nim kontaktu, a mieszkanie zamieszkuje drugi małżonek, ale nie opłaca czynszu?
- Czy możemy umorzyć odsetki ustawowe oraz zaległości czynszowe?
- Została nadpłata po śmierci najemcy za czynsz. Nikt z nim nie mieszkał. Córka zadeklarowała, że uprzątnie mieszkanie. Komu należy zwrócić nadpłatę?
- Czy trzymiesięczny termin wypowiedzenia stawki czynszu liczy się od daty potwierdzenia otrzymania wypowiedzenia przez najemcę? Co, jeśli najemca nie odbiera korespondencji?
- W jaki sposób rozliczać mieszkańców z energii w przypadku korzystania z części wspólnych, takich jak korytarz czy wspólna łazianka?
- Czy trzymiesięczny termin wypowiedzenia stawki czynszu liczy się od daty potwierdzenia otrzymania wypowiedzenia przez najemcę? Co, jeśli najemca nie odbierze korespondencji? Czy należy zastosować w tym przypadku przepis art. 44 k.p.a.?
- Co w przypadku, gdy najemca zalega z opłatą za 3 pełne okresy? Najemca dostał wezwanie do zapłaty, ale nie opłacił całości zadłużenia, a tylko niewielką kwotę. Jak dalej postępować z takim najemcą? Czy należy wysyłać kolejne wezwania do zapłaty?
- Co w przypadku, gdy osoba zalega z czynszem i ma wypowiedzianą umowę? Jak dalej wystawiać faktury za użytkowanie lokalu? Czy jest to nadal czynsz czy już odszkodowanie? Jaką nazwę wpisać na fakturze?
- Mamy zawartą umowę, w której napisane jest, że miesięczny czynsz wynosi 200 zł i płatny jest do 10 dnia każdego miesiąca. Czy co miesiąc należy wystawiać dokument z kwotą i terminem płatności? Czy wynika to z zawartej umowy?
- Czy mając najemcę, który posiada bardzo duże zadłużenie za czynsz i wyrok eksmisyjny, gmina może przenieść taką osobę do lokalu mieszkalnego o mocno obniżonym standardzie mieszkaniowym?
- Osoba przebywa w zakładzie karnym, a umowa najmu socjalnego skończyła się. Mieszkanie nie jest zdane, a osoba zamieszkująca nagminnie uchyla się od płacenia czynszu – co robić?
- Jak postępujemy w przypadku małżeństwa po rozwodzie, jeżeli kobieta została w mieszkaniu, a mężczyzna się wyprowadził? Czy powinni uregulować stan prawny lokalu? Co zrobić w sytuacji, gdy mają zadłużenie za czynsz powstałe w czasie trwania związku małżeńskiego?
- Ile powinien wynosić czynsz za lokal tymczasowy?
- Co w sytuacji, gdy najem tymczasowy dobiega końca, a najemca dalej nie płaci i nie chce zdać lokalu?
- Czy do czynszu możemy doliczać opłatę za odpady, gdy najemcy nie ma w lokalu, ponieważ przebywa za granicą?
- Co w przypadku, gdy ktoś nie odbiera korespondencji o zwłoce w płatności?
- Wnioskodawca złożył wniosek o obniżkę czynszu. Metraż lokalu jest o 2 m większy niż uprawniający do dodatku mieszkaniowego. Pomimo, że w obniżce nie ma mowy o metrażu, to w jaki sposób należy postąpić w przypadku kolejnego wniosku o dodatek? Czy można przyznać kolejną obniżkę czynszu?
- Jeżeli główny najemca nie płaci za czynsz, to czy możemy wysłać pismo o zapłatę do pełnoletnich

dzieci?
- Co zrobić w przypadku, gdy 87-letni najemca lokalu socjalnego przebywa na leczeniu po przebytym wylewie, ale opłaca czynsz i chce wrócić do lokalu? Czy lokal można przyznać innej osobie?
- Czy możemy wypowiedzieć umowę najmu, jeżeli lokator zwleka z zapłatą opłaty za odbiór odpadów?

9. W jaki sposób egzekwować zaległości w czynszu?

- Co należy zrobić, jeśli osoba przebywa w zakładzie karnym, umowa najmu socjalnego zakończyła się, mieszkanie nie jest zdane, a osoba zamieszkująca nagminnie uchyla się od płacenia czynszu?
- Co z lokatorem, który przebywa w więzieniu, nie płaci czynszu i lokal stoi pusty, ponieważ zamieszkiwał sam?
- Co należy zrobić z wnioskiem o przedłużenie umowy - w sytuacji, gdy lokator wynajmował mieszkanie socjalne, jednak nastąpił koniec umowy, a lokator posiada zadłużenie w czynszu i nie odbiera pism? Jak ustalić spłatę zadłużenia?
- Małżeństwo ma wypowiedzianą umowę na jednym lokalu. Mąż zajmuje ten lokal, natomiast żona bez tytułu prawnego bezprawnie zajęła lokal po zmarłej mamie, z którą nie zamieszkiwała do chwili śmierci i nie chce zdać lokalu. Co w takiej sytuacji?
- Jak należy postąpić w przypadku, gdy małżeństwo jest po rozwodzie, a posiada zadłużenie za czynsz, które powstało w czasie trwania związku małżeńskiego? Kobieta została w mieszkaniu, a mężczyzna się wyprowadził? Czy powinni uregulować stan prawny lokalu?
- Jak usunąć z mieszkania lokatora, który nie płaci, nie wiemy, gdzie się znajduje i nie odbiera pism?
- Czy w przypadku śmierci najemcy należy pozostawić lokal jego pełnoletnim dzieciom, jeśli nie płacą lub są uciążliwi? Jakie są podstawy prawne? Czy istnieją inne możliwości? Czy wynajem im jest obowiązkiem? W jakich przypadkach nie jest?
- Z kim rozwiązać umowę najmu, jeżeli osoba wynajmująca zmarła, a do zamieszkiwania z nią uprawniony jest syn, który nie zamieszkuje w tym lokalu i nigdy za niego nie płacił?
- Jak przebiega postępowanie o odzyskanie lokalu po zweryfikowaniu, że po śmierci najemcy uprawniona osoba tam nie mieszka?
- Jak długo musi zamieszkiwać lokator wspólnie z najemcą, aby móc wstąpić w najem po śmierci najemcy?
- Co w przypadku, gdy zmarł najemca mieszkający sam, a rodzina nie chce oddać lokalu?
- Co w przypadku, gdy w lokalu komunalnym zamieszkiwał wujek z bratankiem i wujek zmarł? Zgodnie z przepisem art. 691 k.c., bratanek nie może wejść w stosunek najmu, ale całe życie mieszkał z tym wujkiem i było to jego centrum życiowe
- Jak umarzać tytuły wykonawcze i zaległości, w sytuacjach, gdzie najemca posiada starsze zaległości, podmiotów upadłościowych lub gdy podatnicy są nieściągalni?
- Co należy zrobić w sytuacji, gdy zmarł lokator, który posiadał zaległości, część rodziny zrzekła się praw aktem notarialnym, natomiast brat zmarłego nie dostarczył zrzeczenia się spadku, przebywa za granicą i nie ma z nim kontaktu? Czy należy umorzyć dług czy szukać kontaktu? Gdzie można wystąpić o udostępnienie adresu?
- W jaki sposób weryfikować stałe zamieszkiwanie w lokalu z najemcą?
- Co w przypadku, gdy najemca zalega z opłatą za 3 pełne okresy? Najemca dostał wezwanie do zapłaty, ale nie opłacił całości zadłużenia, tylko niewielką kwotę. Jak dalej postępować z takim najemcą? Czy należy wysyłać kolejne wezwania do zapłaty?
- Jak ściągać należności czynszowe?
- W jaki sposób umarzać długi?

- Co należy zrobić z pozostałym zadłużeniem, jeśli przedawnia się roszczenie o zapłatę czynszu, a najemca nie płaci od 10 lat?
- Czy możliwe jest rozkładanie zaległości na raty? W jakich sytuacjach?
- Jakie są zasady odraczania/rozkładania zaległości na raty?
- Czy istnieje możliwość umorzenia odsetek ustawowych oraz zaległości czynszowych? Jeśli tak, to na jakiej podstawie – zarządzeniem czy uchwałą?
- Jak należy rozwiązać problem lokatorów z zadłużeniem, które musi spłacać urząd miasta?
- W jakich sytuacjach można rozwiązać umowę, jeśli osoba nie płaci czynszu? Czy istnieją w tym aspekcie uregulowania prawne? Jeśli tak, to jakie?
- Jaka jest podstawa prawna, w oparciu o którą gmina może wystąpić z zapytaniem do US?
- Jak skutecznie egzekwować zadłużenia?
- Jak wygląda przygotowywanie pozwów o opłaty?
- Jak tworzyć wezwania do zapłaty?
- Co należy zrobić w przypadku, gdy lokator ma komornika?

10. Dewastacja lokali socjalnych, komunalnych i pomieszczeń tymczasowych. Kto ponosi koszty, a kto odpowiada za remonty?

- Czy przy oddaniu w najem lokalu komunalnego gmina powinna zawsze pobierać kaucję?
- Kto ponosi koszty odnowienia zniszczonego lokalu?
- Czy można dochodzić roszczeń za zniszczony lokal od nabywcy? Na jakich zasadach i do jakiej wysokości?
- Kto odpowiada za remonty lokalu?
- Jak powinien być wyremontowany lokal mieszkalny?
- Czy można dokonać remontu bez uzyskania zgody od gminy? Jakie są konsekwencje nieuzyskania zgody?
- Co w sytuacji, gdy lokator dokona znaczących zmian w posiadanym lokalu?

11. Bezprawne przejęcie lokalu - zajmowanie mieszkania socjalnego bez tytułu prawnego. Jak wygląda procedura eksmisji? Usuwanie osób niepełnosprawnych, nieuprawnionych

- Co zrobić w sytuacji, gdy lokal jest zajmowany przez osoby nieuprawnione?
- Jak wygląda procedura eksmisji osoby nieuprawnionej do korzystania z lokalu?
- Jak skutecznie eksmitować dzikiego lokatora?
- Usuwanie osób niepełnosprawnych z lokali socjalnych, komunalnych oraz pomieszczeń tymczasowych
- Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu. Jak obliczyć wartość strat?
- Jak kontrolować ilość osób zamieszkujących dany lokal?
- Tytuł prawny do zamieszkiwania lokalu, a brak możliwości korzystania z tego prawa, ze względu na obecność innych osób w lokalu mieszkalnym
- PRZYKŁAD: odszkodowanie z tytułu bezumownego użytkowania lokalu (lok. socjalny); gmina pobiera 50% najniższego czynszu, jaki jest w zasobie gminnym, identycznie jak czynsz za najem socjalny. Czy na podstawie czynników obniżających stawkę czynszu gmina może pobierać odszkodowanie za lokal o niższym standardzie? Wówczas odszkodowanie byłoby trochę wyższe, niż w przypadku czynszu za najem socjalny lokalu

- Jeżeli wpłynęła informacja, że lokal jest podnajmowany, bez zgody właściciela, to pracownik gminy może zweryfikować, kto obecnie zamieszkuje dany lokal?

12. Jak ściągać należności czynszowe? Windykacja od A do Z

- Co należy zrobić, jeśli mieszkaniec lokalu socjalnego nie ma dochodu, nie płaci od dawna czynszu, w przeszłości sprawa była w sądzie, miał komornika, nie ma z czego ściągnąć zaległości, a nie przysługuje mu lokal socjalny i jest eksmisja?
- Jak ściągnąć dług w przypadku najemcy lokalu komunalnego, który w Polsce nie ma dochodu, ponieważ pracuje za granicą i ma bardzo dużo zaległości?
- Jak uzyskać nakaz zapłaty wobec osoby, która pracuje za granicą i nie znamy jej adresu do doręczenia pozwu?
- Czy gmina może przenieść najemcę, który posiada bardzo duże zadłużenie za czynsz oraz wyrok eksmisyjny, do lokalu mieszkalnego o mocno obniżonym standardzie mieszkaniowym?
- Jakie są najnowsze zmiany przepisów?
- Jakie dokumenty należy zebrać podczas przeprowadzania windykacji?
- Co należy zrobić w sytuacji, gdy nie ma możliwości ściągnięcia długu?
- Jak wygląda tworzenie wezwań do windykacji? Jakie elementy musi zawierać wezwanie?
- Jak zapobiegać przedawnieniu opłat?
- W jaki sposób najszybciej ściągać zadłużenia?
- Jak wygląda kwestia odpowiedzialności spadkobiercy w sytuacji śmierci dłużnika? Procedura
- Do jakiego momentu można dochodzić zaległości, a do którego nie, jeśli osoba prawna jest w upadłości? Windykacja podmiotów upadłościowych będących w likwidacji hipoteki
- Jak wygląda procedura kuratora do doręczeń?
- Czy istnieje możliwość umarzania długów? Jeśli tak, to po jakim czasie?
- Kiedy nie można umorzyć długu?
- Czy można z urzędu przeprowadzić postępowanie egzekucyjne w celu weryfikacji, gdy właściciel nie złożył deklaracji zerowej, a nieruchomość jest niezamieszkała, bo najemca wyjechał za granicę? Czy można podjąć jakieś prace weryfikacyjne, aby te należności odpisać?
- Jak wygląda windykacja w przypadku zaległości w opłatach za śmieci, czynsz, fundusz remontowy, wodę?
- Ile mamy czasu na ściągnięcie pieniędzy?
- W jakiej wysokości gmina powinna zapłacić odszkodowanie spółdzielni mieszkaniowej – samego czynszu, obowiązującego w spółdzielni czy odszkodowanie równe czynszowi z dodatkowymi opłatami?
- Czy wystarczające jest wysłanie informacji radcy prawnemu, który reprezentuje wierzyciela zamiast wierzycielowi?
- Jak postępować po eksmisji z lokatorem?
- Jak złożyć do sądu wniosek o eksmisję?

13. Eksmisja - wyrok sądowy nakazujący opuszczenie lokalu

- Jak działa wyrok eksmisyjny?
- Jakie dokumenty należy załączyć do wniosku o eksmisje lokatorów?
- Czy potrzebne są fizyczne dowody potwierdzające łamanie regulaminu wynajętego lokalu?

- Eksmisja lokatorów - przebieg procesu, zasady i warunki eksmisji lokatorów, kryteria eksmisji
- Czy należy przechowywać rzeczy pozostawione po lokatorach w lokalu? Jeśli tak, to kto jest zobowiązany do ich zabrania, gdzie należy je przechowywać i przez jaki okres?
- Relacje UG/UM z komornikiem w kontekście eksmisji lokatorów
- Rola komornika, a rola gminy podczas dochodzenia roszczeń wynikających z zadłużenia z tytułu czynszu
- Oferta nowego lokalu przy wyroku eksmisyjnym
- Jak usunąć lokatora po wyroku eksmisyjnym z pomieszczenia tymczasowego?
- Czy wyrok jest bezterminowy?
- Czy oferta dla osoby niepełnoletniej powinna być wysyłana do przedstawiciela ustawowego?
- PRZYKŁAD: gmina otrzymała wyrok o eksmisję, gdzie jest wskazane, że gmina powinna dostarczyć lokal socjalny. Czy gmina ma najpierw otrzymać wniosek o lokal od osób, którym nakazano opróżnić lokal i tym samym wpisać ich na listę osób oczekujących, czy też od razu wpisać ich na listę oczekujących?
- Jak należy ustalić stawkę bazową czynszu?
- PRZYKŁAD: gmina nie ma kontaktu ze spadkobiercą mienia pozostałego w lokalu, tylko syn dostarczył podpisane przez siebie oświadczenie, że zrzeka się majątku. Nie będzie opróżniał lokalu, gdyż nie ma środków, bo jest osobą bezdomną. Syn poinformował, że aktualnie spadkobierca przebywa w szpitalu z powodu zaburzeń psychicznych. Czy gmina może opróżnić lokal?
- PRZYKŁAD: są zaległości po zmarłym użytkowniku lokalu. Część rodziny zrzekła się aktem notarialnym, natomiast brat zmarłego nie dostarczył zrzeczenia się spadku, przebywa za granicą i nie ma z nim kontaktu. Co w takiej sytuacji: umorzyć, czy szukać kontaktu? Gdzie można wystąpić o udostępnienie adresu?
- Czy osoba eksmitowana z lokalu socjalnego do lokalu tymczasowego może być eksmitowana do noclegowni, jeżeli nadal nie płaci czynszu i nie przestrzega zasad regulaminu porządku domowego?
- Czy wymaga to ponownego skierowania sprawy na drogę sądową?
- W jaki sposób przebiega opróżnienie lokalu, jeżeli najemca mieszka sam i umiera a nie ma żadnych bliskich?
- Co w sytuacji, gdy lokator jest wymeldowany, ale nie możemy rozwiązać umowy, ponieważ nie wiemy, gdzie obecnie przebywa? Lokal stoi pusty, a są osoby chętne. Co jeśli jest osoba zaginioną? Co w sytuacji, gdy nie ma prawomocnego wyroku sądu, lokator jest wymeldowany, zostawił wszystkie swoje rzeczy i prawdopodobnie przebywa za granicą, bo nie zaginął ani nie przebywa w zakładzie karnym? Powodem wymeldowania było to, że w lokalu nie przebywał przez ponad rok
- Jak usunąć lokatora po wyroku eksmisyjnym z pomieszczenia tymczasowego?
- Lokal został opuszczony przez lokatora po zakończeniu umowy. W lokalu pozostały jego rzeczy. Czy możemy to mienie przechować w depozycie i wydać lokal kolejnemu najemcy?

14. Media – alternatywne możliwości ich opłacenia

- W jaki sposób rozliczać mieszkańców z energii w przypadku korzystania z części wspólnych, takich jak korytarz lub łazienka?
- W starych zasobach obowiązuje starsze prawo, które mówi, że gmina zawiera umowy z dostawcami mediów. W związku z tym pojawia się problem zadłużenia: jeśli najemca nie płacił czynszu to nie płacił również za media, ale zarządca podpisał umowę, a dostawca pobierał i gmina się zadłużała. Czy da się jakoś rozwiązać taką sytuację? Co można zrobić?
- W jaki sposób rozliczać koszty za media, jeśli najemnicy otrzymają wysokie opłaty?

- Czy jest możliwość rozłożenia na raty opłaty za media? Czy da się to załatwić bez odsetek? Czy można obniżyć odsetki?
- Co zrobić w sytuacji, gdy gmina nie posiada środków, aby dopłacać do mediów, a w związku ze wzrostem cen za media, lokatorzy mogą mieć niższe temperatury ogrzewania? Czy istnieją alternatywne sposoby, by temu zaradzić? Zimowy problem: z mediami, ciepłą wodą, ogrzewaniem centralnym
- Jakie są alternatywne możliwości w kwestii opłacenia mediów?

15. Jaki jest sens pobierania kaucji?

- Komu należy wypłacić kaucję w przypadku trójki dzieci?
- Jaki jest czas na wypłatę kaucji? Kto ustala termin wypłacenia?
- Czy istnieje ustalone prawnie postępowanie spadkowe w przypadku kaucji?
- Kto składa wniosek o postępowanie spadkowe - urząd czy dzieci?
- Jaki jest sens pobierania kaucji?

16. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

- Procedura od A do Z
- Jak przygotować plan i napisać program?
- Na co warto zwrócić szczególną uwagę? (wskazówki)
- Jakie są najczęstsze błędy, których należy unikać?
- Jaki jest cel tworzenia wieloletniego programu?
- Czy w przypadku, gdy w gminie nie ma możliwości, zasobu, jest konieczność posiadania programu?

17. Umowy - nowelizacja przepisów

- Sposób tworzenia nowych uchwał rady
- Umowa najmu lokali socjalnych i komunalnych - weryfikacja umów, najważniejsze elementy dokumentu; ile razy można przedłużać umowę najmu?
- Wyroki sądowe eksmisyjne oraz odwoławcze - jak napisać wniosek lub odwołanie, na co zwrócić szczególną uwagę? Jak poprawnie tworzyć pisma odnośnie ugody w sprawie lokatorów eksmitowanych?
- Czy można zamieniać umowy socjalne z umowami komunalnymi? Jeśli tak, to na jakich zasadach? Co należy zmieniać w umowie?
- Sprzeczność uchwały gminy z ustawą. Co jest nadrzędne dla urzędnika? Jak rozwiązywać konflikty na tle wykluczających się przepisów? Przykłady i rozwiązania konkretnych sytuacji
- Które wyroki eksmisji/egzekucji komorniczej muszą mieć klauzule wykonalności, a które nie?
- Klauzula wykonalności wyroku sądu I i II instancji - uzasadnienie
- Zawieranie aneksów do obowiązujących umów najmu
- Czy coś się zmieniło odnośnie przepisów nakazujących wynajmującemu doręczanie pozwów i nakazów zapłaty nieobecnym dłużnikom, za pośrednictwem komornika?
- Co z kaucją w przypadku zmiany umowy najmu lokalu komunalnego na najem socjalny ze względu na dochody?
- Najemca wpłacił kaucję przy podpisywaniu umowy na najem komunalny. Po weryfikacji dochodów

kwalifikuje się na najem socjalny, ponadto ma zadłużenie w opłacaniu czynszu. Czy gmina może wypłacić mu kaucję po potrąceniu zaległości?
- Czy można zawrzeć umowę na czas nieoznaczony z osobą, która dochodowo kwalifikuje się na lokal socjalny i miała dwa razy przedłużaną umowę?
- Czy w uchwale może być zawarty okres zamieszkania na terenie danej gminy?
- Na jaki okres możemy przedłużyć umowę najmu pomieszczenia tymczasowego po upływie 6 miesięcy?
- Małżonkowie mieli zawartą umowę, która została wypowiedziana ze względu na długi. Spłacili dług i teraz chcą zawrzeć ponownie umowę, ale się rozwiedli. Pan nie spełnia kryterium dochodowego i odmówiliśmy zawarcia z nim umowy. Czy jest to prawidłowe? Czy może mieć jakieś roszczenia do gminy?

Prowadzący:

Jolanta Żurawska - związana z samorządem Wrocławia od ponad 30 lat, pełniła wieloletnią funkcję dyrektor Wydziału Lokali Mieszkalnych Urzędu Miejskiego Wrocławia. Absolwent Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Wrocławskiego oraz studiów podyplomowych na Uniwersytecie Ekonomicznym we Wrocławiu.

Terminy i szkolenia

Data: 30 listopada 2026 10:00-15:00
Miejsce: Wideoszkolenie

Data: 11 stycznia 2027 10:00-15:00
Miejsce: Wideoszkolenie

Data: 08 lutego 2027 10:00-15:00
Miejsce: Wideoszkolenie

Data: 08 marca 2027 10:00-15:00
Miejsce: Wideoszkolenie

Data: 05 kwietnia 2027 10:00-15:00
Miejsce: Wideoszkolenie

Data: 10 maja 2027 10:00-15:00
Miejsce: Wideoszkolenie

Data: 07 czerwca 2027 10:00-15:00
Miejsce: Wideoszkolenie

Data: 09 sierpnia 2027 10:00-15:00
Miejsce: Wideoszkolenie

Data: 06 września 2027 10:00-15:00

Miejsce: Wideoszkolenie

Data: 04 października 2027 10:00-15:00
Miejsce: Wideoszkolenie

Data: 29 listopada 2027 10:00-15:00
Miejsce: Wideoszkolenie

Prawa autorskie do niniejszego programu przysługują Private Corporate Consulting Sp. z o.o. Udostępnianie, kopiowanie i przerabianie niniejszego programu bez pisemnej zgody Private Corporate Consulting Sp. z o.o., zagrożone jest odpowiedzialnością karną oraz cywilną