Ochrona praw lokatorów i eksmisje

Jak postępujemy z depozytami, jeśli lokator opuścił mieszkanie, a zostawił majątek? Kto jest właściwym najemcą, jeśli był zawarty związek małżeński, a później nastąpił rozwód? Przydzielanie mieszkań, zawieranie i aneksowanie umów.

Wideoszkolenie PCC Poland skierowane do osób zajmujących się zarządzaniem zasobem mieszkaniowym gminy, przydzielaniem i przekazywaniem lokali, zawieraniem umów oraz wypowiedzeniami i eksmisjami lokatorów.

Dowiedz się, jak przeprowadzić procedurę eksmisji!

Podczas szkolenia uczestnik pozna całą procedurę eksmisji, by nauczyć się skutecznie ją przeprowadzać i zapewnić mieszkanie osobom faktycznie go potrzebującym. Dowie się, jak zdobyć materiały dowodowe do wymeldowania, gdy jest to utrudnione: otrzyma gotowy wzór wniosku o przyznanie lokalu. Omówimy również, jak reagować w sytuacjach z trudnymi lokatorami, którzy są agresywni, niszczą mienie i zakłócają spokój. Wyjaśnimy metody skutecznej weryfikacji rzeczywistych dochodów mieszkańców oraz to, jak często możemy ją przeprowadzać.

W programie m.in.:

- Po jakim czasie można wykonać eksmisję?
- Czy posiadanie listy rezerwowej jest obowiązkowe?
- Jak aneksować umowy?
- Jakie są konsekwencje dla lokatorów, którzy zanieczyszczają lub zagracają lokal?
- Jak postępujemy, jeśli ktoś się stara o przepisanie lokalu po zmarłym?
- Jak podchodzić do szczególnych sytuacji wnioskujących, gdy osoby nie spełniają kryteriów dochodowych, np. trochę przekraczają próg finansowy?
- Co należy zrobić w sytuacji, gdy lokator lokalu socjalnego przysyła pisma i nie chce opuścić lokalu, chociaż nie mieszka tam od 3 lat?

Wzory pism, jakie otrzymają uczestnicy:

- Dokumenty związane z eksmisją
- Wzór umowy o najem
- Weryfikacja dochodów mieszkańców
- Dokumenty związane z tworzeniem listy
- Dokumenty związane ze zmianą zameldowania
- Wniosek o przyznanie lokalu
- Wniosek o przyznanie mieszkania komunalnego
- Dokumenty związane z udostępnieniem danych osobowych
- Wymeldowanie
- Przesunięcie terminu w umowie najmu
- Zasady - uciążliwi współlokatorzy
- Wypowiedzenie umowy najmu

- Uprzedzenie (zamiar wypowiedzenia umowy najmu)
- Podanie na mieszkanie

Szczegółowy program szkolenia:

Pytania uczestników, na które odpowiedzieliśmy podczas ostatniego spotkania:

- W jaki sposób sprawdzić zamieszkanie osoby ubiegającej się o lokal socjalny?
- Jak liczyć termin obowiązywania umowy zawieranej na czas określony, biorąc pod uwagę termin wynikający z przepisu art. 112 k.c. dot. terminów umów zawieranych na jeden miesiąc 5 dnia miesiąca?
- Czy osobie, która ma być eksmitowana do pomieszczenia tymczasowego, można zaproponować zawarcie umowy najmu socjalnego, co umożliwiłoby eksmisję tej osoby w okresie chronionym?
- Co w przypadku, gdy najemca lokalu socjalnego zaległa z płatnościami?
- Co w sytuacji, gdy najemca pomieszczenia tymczasowego nie zdaje lokalu po upływie terminu umowy i wnioskuje o przedłużenie trwania umowy?
- Co w sytuacji, gdy najemcy zakończyła się umowa najmu socjalnego i nie złożył wniosku o przedłużenie, więc zajmuje lokal bez tytułu prawnego?
- Jeżeli skierowanie do zwarcia umowy następuje drugiego dnia miesiąca, to czy powinniśmy czekać z zawarciem umowy do pierwszego dnia kolejnego miesiąca?
- Zmarł najemca lokalu, w którym obecnie zamieszkuje dorosły syn, pracujący na co dzień za granicą. Często nie ma go w tym mieszkaniu. Czy powinniśmy podpisać z nim umowę o najem lokalu?
- Najemca lokalu socjalnego zajmuje lokal wraz z dziećmi. Umowa została zawarta na czas określony, która obecnie jest już nieważna. Nie przedłużył najmu. Z nieoficjalnych źródeł wiemy, że nie mieszka w lokalu. Co w takiej sytuacji?
- Czy można założyć licznik bez umowy najmu?
- Jak ustalić miejsce zamieszkania syna zmarłej osoby, który powinien nam wydać lokal, a do dnia dzisiejszego tego nie zrobił?
- Czy komornik ma prawo wystąpić do gminy o wskazanie pomieszczenia tymczasowego w okresie chronionym?
- Najemca ma wyrok eksmisyjny, ale do eksmisji nie doszło, ponieważ sam opuścił lokal nie opróżniając go. Co w takiej sytuacji?
- W jaki sposób ustalić miejsce zamieszkania osób, które mają wydać lokal po śmierci najemcy?
- Czy wskazanie osób uprawnionych w umowie najmu do mieszkania w danym lokalu jest podstawą do wstąpienia w stosunek najmu? Czy jeżeli w umowie nie ma wymienionych osób uprawnionych, a wiemy, że dana osoba mieszkała z najemcą od dłuższego czasu aż do śmierci, to czy może ona wejść w stosunek najmu?
- Co w sytuacji, gdy najemca opuszcza lokal dobrowolnie i pozostawia w nim rzeczy przedstawiające wartość majątkową?
- Czy deklaracja o dochodach i oświadczenie majątkowe złożone przez osobę ubiegającą się o lokal socjalny są jedynymi dokumentami przy weryfikacji? Czy możemy wymagać przedłożenia zaświadczeń z zakładu pracy, PIT i zasiłkach, jakie są pobierane przez daną osobę?
- Czy weryfikacja dochodów u najemców, o której mówi ustawa jest obowiązkowa?
- Co w sytuacji, gdy gmina nie miała wiedzy i podczas weryfikacji wnioskodawca nie wskazał, że ma konkubenta, z którym zamieszkuje? Czy w przypadku śmierci najemcy konkubent stanie się osobą uprawnioną?

- Sąd orzekł eksmisję z prawem do lokalu socjalnego. Otrzymał ofertę najmu socjalnego, ale nie podpisał umowy. Wyprowadził się i zdał lokal, z którego otrzymał eksmisję, a po 6 miesiącach chce otrzymać lokal socjalny w ramach wyroku. Czy ma uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego?
- Co w sytuacji, gdy wypowiedziano umowę najmu lokalu, a lokator podpisał po jakimś czasie ugodę, jednak się z niej nie wywiązuje?
- Co w sytuacji, gdy umiera najemca lokalu socjalnego i pozostaje w nim pełnoletni syn?
- Kobieta wynajmuje mieszkanie komunalne. Wystąpiła z wnioskiem do burmistrza o zameldowanie synów w lokalu komunalnym. Czy powinniśmy aneksować umowę, aby synowie weszli w stosunek najmu?
- Czy w umowach należy wprowadzać zapis dot. liczby osób, które mogą zamieszkiwać z najemcą tworząc jedno gospodarstwo domowe jak wynika z decyzji przydziałowej?
- Najemca ma wyrok eksmisyjny bez prawa do lokalu socjalnego. Czy gmina musi wskazać pomieszczenie tymczasowe? Co z czynszem?
- Co w przypadku, gdy małżeństwo jest po rozwodzie, ale sąd nie orzekł o mieszkaniu, jedno z nich się wyprowadziło, a drugie mieszka i zadłużyło mieszkanie?
- Czy w umowie najmu można łączyć opłatę za garaż lub ogród? Czy umowa musi dotyczyć tylko i wyłącznie samego przedmiotu najmu, czyli opłaty za sam lokal?
- Umowa najmu zawarta jest z trójką rodzeństwa. Dwoje z nich z nich złożyło pismo o rozwiązanie umowy. W jakiej formie powinno nastąpić częściowe rozwiązanie umowy – aneksem czy zawarcie nowej umowy z jedną osobą?

1. W jakich przypadkach można wykonać eksmisję?

- Czy można eksmitować osobę, która zajęła lokal komunalny, jednak tymczasem dzieci tej osoby dorobiły się majątku?
- Co należy zrobić, jeśli ktoś dowiedział się nieoficjalnie, że najemca zakupił inne mieszkanie, ale z obecnego nie chce się wyprowadzić? Jak przeprowadzić skutecznie eksmisję takiego lokatora udowadniając, że najemca ma już w inny sposób zaspokojone potrzeby lokalowe?
- Czy gmina może znaleźć lokal, który nie jest w jej zasobach, jeśli sąd nakazał eksmisję lokatora, a obowiązkiem gminy jest znalezienie socjalnego lokalu zastępczego? Czy można w ten sposób zastosować się do wyroku sądu?
- Jak podchodzić do eksmisji wiedząc, że mogą się z nią wiązać dramaty ludzkie?
- Co należy zrobić w przypadku lokatorów zajmujących nielegalnie mieszkania, kiedy nie mamy możliwości ich eksmisji?
- Gdzie eksmitować osoby, które nie płacą? Jakie rozwiązania możemy zastosować?
- Co zrobić z lokatorem, który mieszka w lokalu gminy, nie wywiązuje się z zobowiązań i zostaje eksmitowany i staje się bezdomny?
- Jak usunąć z mieszkania lokatora, który nie płaci, nie wiemy, gdzie się znajduje i nie odbiera pism?
- W jakich przypadkach można wykonać eksmisję?
- Na jakich zasadach następuje eksmisja?
- Czy, aby doszło do eksmisji, potrzebna jest decyzja komornika?
- Po jakim czasie można wykonać eksmisję?
- W jakich sytuacjach urząd nie musi zapewnić lokalu?
- Jakie prawa ma osoba eksmitowana?
- Czy można odstąpić od eksmisji? Jeśli tak, w jakich przypadkach?
- Co należy zrobić w przypadku eksmisji, jeśli brakuje lokali?

- W jaki sposób uniknąć kary za brak możliwości zapewnienia lokalu skoro gmina ma 7 dni na zapewnienie osobie eksmitowanej lokalu socjalnego, a po tym czasie otrzymuje karę?
- Jak wygląda egzekucja przeprowadzki?
- Jak udowodnić podczas złożenia pozwu o eksmisję, że powodem jest zagracenie strychu, piwnicy, zakłócenie ciszy lub porządku?
- Jak wygląda eksmisja poprzez egzekucję komorniczą?
- Czy posiadanie listy rezerwowej jest obowiązkowe?
- W jaki sposób zawierać umowę z osobą eksmitowaną z pierwszeństwem, poza listą oczekujących?
- Procedura eksmisji od A do Z

2. Jak radzić sobie z trudnymi lokatorami – agresywnymi, nieodbierającymi korespondencji, uciążliwymi dla sąsiadów?

- Jak postępujemy depozytami, jeśli lokator porzucił mieszkanie, a zostawił majątek?
- Jeśli osoba nie odbiera korespondencji przez 2 lata od komisji, nie przesyła deklaracji o dochodach, to czy nadal wysyłanie pism jest obowiązkowe? Po jakim czasie można taką osobę skreślić z listy? Co w przypadku, gdy taka osoba zmarła lub już w tym lokalu nie mieszka albo po prostu nie odbiera korespondencji - czy można to w jakiś sposób uregulować?
- Jak postępujemy w przypadku pani z dzieckiem, która doświadczyła przemocy domowej ze strony męża, musi iść do lokalu, a sprawca został w mieszkaniu i czuje się bezkarnie?
- Jak należy zareagować, jeśli lokatorka zgłasza, że ma wirusa ebola? Jakie służby wezwać? Co zrobić ze współlokatorami? Jak wygląda kwestia zabezpieczenia budynku?
- Co zrobić w sytuacji, gdy osoba ma konkubenta, na którego współlokatorzy się skarżą, jednak nie można się go pozbyć?
- Zgon głównego najemcy lokalu, brak w umowie osób uprawnionych i zamieszkujących z ww. w dniu śmierci. Pani ma 3 dzieci. Córka opiekowała się matką i nie oddała kluczy do lokalu, prosząc o wydłużenie terminu oddania lokalu do 31.12.2021r. Czy można ją obciążyć fakturą za bezumowne korzystanie z lokalu? Pani deklaruje chęć zapłaty
- Co zrobić z lokatorami, którzy nie przestrzegają porządku, dewastują, są uciążliwi - czy jest szansa na zastosowanie krótszej procedury? Jak postępować z takimi lokatorami? Czy należy przenosić ich do ośrodków, czy należy zrobić coś innego?
- Jakie narzędzia prawne można wprowadzić w przypadku ich braku, aby rozwiązać sytuacje konfliktowe między współlokatorami/sąsiadami w sposób zgodny z prawem?
- Jak reagować na lokatorów, którzy źle się zachowują, przeszkadzają i inni się na nich skarżą? Co można z nimi zrobić?
- Co należy zrobić w sytuacji konfliktu między współlokatorami/sąsiadami bez możliwości zmiany lokalu?
- Co zrobić, jeśli kontakt lokatora z urzędem jest utrudniony przez agresję ze strony najemcy?
- Jakie są konsekwencje dla lokatorów, którzy zanieczyszczają lub zagracają lokal?
- Jak zachować się w sytuacji, gdy właściciele uważają najemców za gorszych mieszkańców, skarżą się na nich bez powodu?
- Co zrobić z osobami mieszkającymi w mieszkaniach socjalnych, które je niszczą, dewastują, mieszkają w brudzie?
- Jak rozwiązać lub zmniejszyć problem alkoholowy u lokatorów?

3. Jak weryfikować dochody mieszkańców?

- Czy weryfikacja dochodu obowiązuje od dnia wejścia w życie ustawy, czy od dnia podpisania z najemcą umowy po 21.04.2019r.? Na przykład: jeśli umowa została podpisana 01.05.2019 r. to termin weryfikacji to 01.11.2021r.? Czy określenie terminu weryfikacji powinno być przyjęte uchwałą?
- Jak weryfikować dochody mieszkańców?
- 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?
- Czy można coś zrobić, by przedłużyć umowę, jeśli po 3 latach należy zbierać informację o dochodach, a osoba trochę wykroczy poza ten próg?
- Jak podchodzić do szczególnych sytuacji wnioskujących, gdy osoby nie spełniają kryteriów dochodowych, np. trochę przekraczają próg finansowy? Czy sztywno trzymać się tych kryteriów czy można podejść elastycznie?
- Czy podczas wstąpienia w stosunek najmu brana jest pod uwagę sytuacja dochodowa? Czy powinno się to w jakiś sposób sprawdzać? Czy na umowie jest tylko ta osoba, która jest najemcą czy razem z mężem?
- Co należy zrobić w przypadku, gdy gmina posiada 2 listy przydziału na lokale (lokale socjalne i regulowane czynszem) i osoba jest na jednej liście (socjalnej), ale gdy już otrzymuje lokal to okazuje się, że jej dochód poszedł w górę i nie spełnia już wymogów na lokal socjalny? Co w przypadku takiego przeskakiwania z jednej listy na drugą?

4. Przydzielenie lokali w różnych sytuacjach

- Co należy brać pod uwagę przy przydziale mieszkań? Jakie kwestie są istotne?
- Czy konieczne jest przydzielenie lokalu w przypadku, gdy osoba jest dość majętna, ale figuruje jako osoba bezrobotna lub niepełnosprawna? Jakie są inne możliwości?
- Co zrobić w sytuacji, gdy został przydzielony lokal przez gminę, ponieważ PKP potrzebowało przydzielenia lokalu osobie, jednak od ponad pół roku gmina czeka na zasiedlenie się tej osoby w lokalu, gdyż osobie nie pasuje otoczenie, dojazd, przez co gmina nie może zrealizować przydzielenia lokalu, co skutkuje obciążeniami nałożonymi przez PKP za opóźnienia w czasie zasiedlenia?
- Jak wygląda kwestia przyznawania praw socjalnych?
- Jaka jest zasadność przydziału lokali osobom, które dewastują, zakłócają porządek domowy lub sąsiedzi się na nich skarżą? Jak pokazać im konsekwencje, że nie są bezkarne? Czy istnieje jakiś sposób na dyscyplinowanie takich osób?
- Jakie są prawa i obowiązki właścicieli i lokatorów? Omówienie na przykładach z życia, np.: naprawa, konserwacja
- Czy można wykreślić z listy osobę, która odmawia przydziału, zamiast przenosić ją na koniec listy?
- W jaki sposób wynająć mieszkania należące do zasobów osobom, które przybyły z Ukrainy w związku z konfliktem zbrojnym? Jak zrobić to poza procedurami w uchwałach? Czy należy to zrobić poza kolejką? Jakie należy wprowadzić przepisy lokalne w związku z tym? Czym to uzasadnić?
- Jak wygląda przyznawanie lokali komunalnych Ukraińcom? Czy istnieją przepisy, że taka osoba musi być mieszkańcem gminy lub posiadać obywatelstwo? Co zrobić w przypadku, gdy kryteria te nie zostają spełnione?

- Czy można coś zrobić w sytuacji, gdy osoba ma zarobki trochę powyżej kryteriów finansowych, przez co nie może otrzymać mieszkania, a mężczyzna, który wychodzi z więzienia, pisze wniosek o przydzielenie lokalu i go dostaje, by było to bardziej moralne? Czy da się w jakiś sposób pomóc takiej osobie?
- Jak postąpić w przypadku, gdy osoba z problemem alkoholowym dostaje mieszkanie, a osobie, która jest na emeryturze i nie jest w stanie opłacić wszystkiego, bo jej nie starcza, takie mieszkanie się nie należy? Czy można coś zrobić, by taka osoba otrzymała mieszkanie?
- Co zrobić w przypadku, gdy ludzie wnioskują o przydział lokali, gmina ma swoje kryteria, które te osoby spełniają, są na liście oczekujących, jednak gmina nie posiada lokali?
- Na co należy zwracać uwagę w zarządzaniach wójta, dotyczących zasad wynajmowania? Jakie pole do działania ma tu rada gminy?
- Jakie dane powinien zawierać wniosek o lokal? Czy trzeba określać rodzaj mieszkania, np. socjalne, komunalne, zamianę? To dopiero Społeczna Komisja Mieszkaniowa kwalifikuje na listę. Czy we wniosku trzeba potwierdzać zameldowanie, zamieszkanie, opisywać metraż i stan mieszkania? Czy do wniosku należy dołączyć umowę na zamieszkiwany lokal? Czy jeżeli ktoś ma umowę na wolnym rynku na czas nieoznaczony, ale chce zmienić lokal z uwagi na sytuację materialną, możemy go kwalifikować?
- Procedura przydzielania mieszkania

5. Zawieranie umów i ich aneksowanie

- Jakie są możliwości roszczenia, odszkodowania przy zamieszkiwaniu bez umowy?
- Jak wygląda wprowadzenie zmiany nazwiska w umowie?
- Jak aneksować umowy?
- Jak wygląda proces zawierania umowy z nowym najemcą? Jakie dokumenty są niezbędne do zawarcia umowy?
- Procedura zawierania umów z nowymi najemcami
- Co należy zrobić w sytuacji meldowania osoby, której został przydzielony lokal, na czas trwania umowy najmu, a później osoba przestaje płacić i nie ma możliwości przedłużenia umowy, ponieważ osoba nie jest nigdzie zameldowana oraz nie ma dokumentów do potwierdzenia?
- Jak wprowadzić zmianę zameldowania w umowie?

6. Przekazywanie lokali w przypadku śmierci najemcy

- Główny najemca umiera. Jakie czynności podejmujemy względem osoby uprawnionej do zamieszkania? Czy sprawdzamy, czy mieszkała z najemcą? Jakie dokumenty są potrzebne? Czy weryfikujemy dochody? Czy konieczny jest nowy wniosek, oświadczenie? Czy aneksujemy umowę, czy sporządzamy nową? Czy do momentu wyjaśnienia można osobę obciążać za bezumowne korzystanie z lokalu, bo nie można nawiązać kontaktu? Od kiedy podpisać z ww. osobą dokument czy od dnia zgonu, dnia przyjścia do urzędu i podpisania umowy z mocą obowiązującą od dnia zgonu czy dnia po zgonie? A jak się nie pojawi?
- Jak zgodnie z prawem powinno przebiegać przekazywanie lokalu z lokatora na lokatora?
- 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?

- Jak wygląda wstąpienie w stosunek najmu po śmierci najemcy?
- Co należy zrobić w sytuacji, gdy zajmujący główny najemca umarł, a jego współlokatorzy chcą nadal wynajmować lokal, przejąć „główne wynajęcie" bez umowy, ponieważ umowa wygasła 2 lata temu, a obecni współlokatorzy przez ten czas mieszkają bez niej?
- Jak postępujemy, jeśli ktoś się stara o przepisanie lokalu po zmarłym? Jak wygląda sprawa z tytułem prawnym w takim przypadku? Na podstawie jakiej uchwały?
- Kto jest właściwym najemcą, jeśli był zawarty związek małżeński, a później nastąpił rozwód? Jak wygląda podział? Zgodnie z kodeksem rodzinnym i opiekuńczym
- Co należy zrobić, jeśli jest mały zasób, najemca wyjeżdża za granicę, a pozostali współlokatorzy nie chcą się wyprowadzić?

7. Jak wygląda procedura wymeldowania z lokalu?

- Co należy zrobić w sytuacji, gdy najemca nie chce opuścić lokalu? Czy należy załatwiać to drogą sądową, czy jest inna możliwość?
- Jakie są warunki i przesłanki do wypowiedzenia umów najmu?
- Jak wygląda wypowiedzenie umowy lokalu mieszkalnego w przypadku trudnego lokatora (naruszającego normy społeczne, niedbającego o porządek, zakłócającego ciszę nocną)?
- Jak zebrać materiały dowodowe do wymeldowania, gdy jest to utrudnione (np. sąsiedzi nie chcą współpracować, nie chcą się mieszać)?
- Co należy zrobić w sytuacji, gdy lokator lokalu socjalnego przysyła pisma i nie chce opuścić lokalu, chociaż nie mieszka tam od 3 lat?
- Czy możemy wypowiedzieć umowę z uwagi na niepłacenie za śmieci?
- Jakie kroki należy podjąć podczas rozwiązywania umowy za porozumieniem stron przed ustalonym w umowie terminie? Czy jest to możliwe?
- Procedura wymeldowania

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.

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