

Gospodarowanie i zarządzanie lokalami gminy

Ochrona praw lokatorów: gospodarowanie zasobem gminy, pozycja lokatora w procesie pozyskania lokalu, dochód i czynsz za wynajem.

Czym różnią się wymogi techniczne najmu lokalu socjalnego, a komunalnego? Ściągalność zaległości czynszowych z dłużników oraz eksmisja

Wideoszkolenie PCC Poland skierowane do osób w gminach, które zajmują się najmem socjalnym, komunalnym, zasobem mieszkaniowym. Wydziały nieruchomości, gospodarki komunalnej, gospodarki mieszkaniowej, zakłady usług komunalnych, zarządy nieruchomości komunalnych

Lokale komunalne nie dla wójtów, ich zastępców, radnych, a także ich małżonków lub osób pozostających we wspólnym pożyciu

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

W programie m.in.:

- 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 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?
- 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?
- W jaki sposób przebiega opróżnienie lokalu, jeżeli najemca mieszka sam i umiera, a nie ma żadnych bliskich?
- Jeśli najemca ma umowę najmu z ok.1980 roku na czas nieokreślony i po tym okresie otrzymał w spadku oraz nabył kamienicę z mieszkaniem, 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?
- Co w sytuacji, gdy przyszły potencjalny najemca umieszczony na liście oczekujących nie zgadza się na proponowany mu 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

Szczegółowy program szkolenia:

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
- W jakim zakresie gmina powinna dbać o mieszkańców? Co urząd gminy/miasta jest zobowiązany zapewniać swoim mieszkańcom?
- 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?
- Czy gmina musi wynajmować wszystkie wolne lokale?
- Jakie są środki kontroli stanu technicznego i sanitarnego lokalu, aby nie zarzucono nam, że zakłócamy mir domowy?

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?
- Przez jaki czas gmina powinna utrzymywać lokatorów mieszkań komunalnych i najmów socjalnych?
- Jak zawierać umowy z lokatorami i na jakich warunkach?
- Czy jest obowiązek ogłaszania na 21 dni w prasie zamiaru wynajmu lokalu?
- Jak wygląda procedura przyznawania lokali tymczasowych?

- 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?
- W jaki sposób można kontrolować stan mieszkań socjalnych/ komunalnych? 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?
- Jakie są dodatkowe kryteria przy kwalifikacji do najmu socjalnego lokali?
- Kryteria przydzielania mieszkania socjalnego dla osób przebywających w zakładach karnych
- Czy gmina ma obowiązek do każdego stopnia niepełnosprawności wydzielić zasób?
- Weryfikacja spełnienia kryterium powierzchni lokalu
- Jak stosować artykuł o odszkodowaniach za niedostarczanie lokali socjalnych?
- Co w sytuacji gdy nie ma wydzielonych pomieszczeń tymczasowych?
- 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 pozwoiliła 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?

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?
- Czy selekcja mieszkańców na osoby zameldowane i posiadające status przebywających jest zgodna z obowiązującymi przepisami? Co jest istotne podczas rozpatrywania wniosku?
- Czy można pominąć osoby zgłoszone na listę oczekujących na mieszkanie?
- Jak napisać nowy program o zmianie zasad przyznawania lokali?
- Jak postępować w sytuacji, gdy mieszkańcy zamieniają się mieszkaniami?
- Co robić z lokatorem, który nagminnie narusza zasady porządku domowego, np. niszczy klatkę?
- Jak wygląda proces przydzielania lokali mieszkaniowych na podstawie nowych przepisów?
- Jak mamy potraktować osobę, która była na liście o przydział lokalu komunalnego (mieszkalnego), a po roku dotarł wyrok o dostarczenie przez gminę lokalu socjalnego?

- Kryteria wyboru osób przy podjęciu decyzji o przyznaniu lokalu
- Co warunkuje możliwość ubiegania się w danej gminie o lokal socjalny?
- 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 wnioski 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 wnioski 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 najemczynie 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?

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 lokali 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?

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?

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?

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 niezyskania zgody?
- Co w sytuacji, gdy lokator dokona znaczących zmian w posiadanym lokalu?

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?

Eksmisja - wyrok sądowy nakazujący opuszczenie lokalu

- Jak działa wyrok eksmisyjny?
- Jakie dokumenty należy załączyć do wniosku o eksmisję 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?

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 nieobecnyemu dłużnikowi, 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:

Anna Wilczak - Główny Specjalista w Wydziale Gospodarki Lokalowej z 25-letnim stażem pracy w UM Przemysł. Wieloletnia praktyka zawodowa w zakresie prowadzonych spraw - regulacja tytułów prawnych, zawierania umów najmu lokali, wypowiedzenia umów oraz dalszych tego konsekwencji. Doświadczenie w zakresie prowadzenia szkoleń

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