

Ochrona praw lokatorów. Podstawy wypowiedzenia umowy najmu w mieszkaniach socjalnych i komunalnych

Warsztaty skierowane do osób w gminach, które zajmują się lokalami socjalnymi, komunalnymi, zasobem mieszkaniowym. Wydział Nieruchomości, Gospodarki Komunalnej, Gospodarki Mieszkaniowej, Zakłady Usług Komunalnych, Zarząd Nieruchomości Komunalnych itp.

Ustawa o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw

Warsztaty prowadzone przez doświadczonego praktyka z UM Krakowa! Uczestnicy otrzymają dodatkowo gotowe pisma przydatne w codziennej pracy.

W programie m.in.:

- Polityka mieszkaniowa
- Nowa definicja gminnego i publicznego zasobu mieszkaniowego
- Czy gmina może zawierać umowy najmu na czas oznaczony?
- Najem socjalny lokalu, likwidacja obowiązku wydzielania zasobu lokali socjalnych?
- Czy gmina może przeznaczać lokale nie tylko na cele pomocy mieszkaniowej?
- Jakie są podstawy wypowiedzenia umowy najmu?
- Zasady ustalania przez sąd uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego

Wzory pism, jakie otrzymają uczestnicy:

- skierowanie do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, lokalu zamiennego, lokalu socjalnego, pomieszczenia tymczasowego, dobrowolnej zamiany
- oferta do Banku zamian, Programu zamian, Programu Pomocy Lokatorom
- wstrzymanie czynności eksmisyjnych
- skierowanie do TBS
- oświadczenia w zakresie przetwarzania danych osobowych oraz stanu majątkowego
- kwestionariusz kwalifikacji warunków socjalno-mieszkaniowych
- kwestionariusz kwalifikacji warunków niemieszkalnych
- wzór porozumienia z wojewodą w sprawie dotacji na repatriantów

Szczegółowy program szkolenia:

- Zasady realizacji uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego przyznanego w ramach eksmisji
- Czy umowy najmu zawarte przed wejściem w życie nowelizacji zachowują ważność?
- Czy uchwały w sprawie zasad wynajmowania oraz wieloletniego programu gospodarowania zachowują ważność, czy należy je zmienić/podjąć nowe uchwały?
- Uchwała w sprawie zasad wynajmowania. Co powinno znaleźć się w takiej uchwale?
- W jaki sposób w planach ustawodawcy ma zostać zmniejszony niedobór lokali socjalnych?
- Jak weryfikować dochody lokatorów?
- Jakie są zasady podwyższenia czynszu po weryfikacji dochodów?

- Zależność umów najmu od dochodów oraz stanu majątkowego – czy to dotyczy także starych umów?
- Jaką gmina ma możliwości zmiany lokalu jeśli zajmowany lokal posiada powierzchnię nieproporcjonalną w stosunku do liczby zamieszkujących?
- Zasady ustalania wysokości odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego. Co dalej z regresem?
- Zasady realizacji wyroków eksmisyjnych bez prawa do lokalu socjalnego.
- Zasady udzielania przez wojewodę dotacji w ramach repatriacji.

Podczas szkolenia omówimy także codzienne problemy gmin w przypadku lokali komunalnych, socjalnych, pomieszczeń tymczasowych (przykładowe pytania zebrane z różnych gmin):

- Kiedy i w jakich sytuacjach przyznawać lokale socjalne a kiedy nie należy tego robić? Jakie są obowiązki gminy w tym zakresie?
- Eksmisje, jakie gmina ma uprawnienia w tym zakresie? Współpraca z komornikami.
- Na co zwracać uwagę przy dochodach lokatorów?
- Czy budynek socjalny, który jest wyposażony w podstawowe urządzenia trzeba doposażać? Czy dotyczy to tylko nowo zawartych umów?
- Co jeżeli osoba kilka razy odmawia przyjęcia lokalu socjalnego? Wykreślamy ją z listy oczekujących?
- Co zrobić jeśli dłużnik nie przyjmuje rozwiązania kiedy gmina wykonuje egzekucję do wskazanego lokalu socjalnego?
- Przeniesienie lokatora przez komornika – co zrobić jeżeli okazuje się, że lokator nie zawarł umowy?
- Jak liczyć metraż w mieszkaniu komunalnym? (np. matka z szóstką dzieci)
- Problemy z rozwiązywaniem umowy z więźniami.
- Umowy na czas oznaczony.
- Co zrobić jeżeli dochody lokatorów wzrosły – przedłużać? Nie przedłużać? (płacą terminowo, na jaki okres powinna być zawarta umowa?)
- Jak często weryfikować listę oczekujących?
- Na czym bazować ustalając nowe opłaty czynszowe? Czy powołujemy jedną komisję mieszkaniową? Czy miejsce w noclegowni może być pomieszczeniem tymczasowym?

Kwestie formalne i prawne

- Jakie warunki oraz standardy należy zapewnić w lokalu socjalnym?
- Utrzymanie lokali socjalnych zgodnie z ustawą – na co zwrócić szczególną uwagę?
- Jak ma się odbywać przydział lokali socjalnych?
- Czy metraż, który ma być na lokatora jest odpowiedni?
- Komisja. Wydawanie decyzji przydziału nowych lokali, przykładowe skierowanie.
- Co zrobić po zakończeniu umowy najmu na czas oznaczony?
- Jakie należy przyjąć kryteria przyznawania lokali socjalnych w uchwałach?
- Jakie funkcje musi spełnić pomieszczenie tymczasowe?
- Przeniesienie prawa własności. Osoby sprzedają mieszkania i starają się o komunalne – jak tego uniknąć?

Odpracowywanie zadłużenia czynszowego - w jaki sposób to zrobić? Na co się powołać? Płatności na podstawie jakiego dokumentu? Jak przeliczać wartość odpracowywanej pracy?

- Na jakich zasadach wskazywać pomieszczenia tymczasowe? Co zrobić jeśli ktoś nie korzysta?
- Jak sprawdzić czy rzeczywiście osoby nie są w stanie zapewnić sobie mieszkania?
- Co zrobić z osobami, które miały na własność mieszkanie, następnie zajął je komornik i teraz są

bezdolne? Jak rozwiązać ten problem praktycznie?

- Co zrobić z osoby przebywającymi za granicą, ale ciągle zajmującymi mieszkania.
- Umowa zostaje zawarta na okres jednego roku/dwóch lat. Po wygaśnięciu umowy najemca składa ponowny wniosek/ wnioski o przedłużenie. Najemca musi udokumentować dochody, jednak przekracza kryterium, natomiast gmina nie posiada wolnego mieszkania komunalnego, aby go przenieść. Mieszkańcy czasem płacą odszkodowanie, czasem nie płacą. Kiedy złożyć wniosek o eksmisję? Pani raz pracuje, raz nie pracuje – trudno udokumentować dochody, w jaki sposób pozbyć się takiego lokatora?
- Rozwiązywanie umów najmu na czas nieoznaczony – procedura.
- Lokatorzy, którzy nie płacą – co z nimi robić, jak postępować
- Kiedy umowa jest na czas określony – czy gmina ma obowiązki w tym okresie?

Współpraca z lokatorami, dewastacje, eksmisje

- Dewastacja mieszkań. Jak poradzić sobie z problemem nieszanowania lokali przez mieszkańców, niszczeniem drzwi, klatek schodowych?
- Co zrobić kiedy administrator próbuje nakładać kary, lecz nie posiada dowodów? Jak ustalić winowajcę, jak sprawdzić kto jest sprawcą?
- Jak rozwiązywać konflikty, jeśli ktoś nie chce mieszkać ze sobą?
- Jak postępować z lokatorami, którzy mają długi oraz sprawiają problemy?

Naruszanie porządku sąsiedzkiego, skargi – czy na tej podstawie można wypowiedzieć umowę najmu?

- Porządek sąsiedzki oraz stosunki międzysąsiedzkie – jak rozwiązać konflikty?
- Jak poradzić sobie z zakłócaniem ciszy nocnej przez lokatorów?
- Zaległości, wypowiedzenia, egzekucje – przykłady, wyjaśnienie.
- Eksmisje, jakie gmina ma uprawnienia w tym zakresie?
- Kwestie finansowe, egzekucje, odszkodowania
- Na co zwracać uwagę przy dochodach lokatorów, co brać pod uwagę w kwestiach dochodów?
- Rozkładnie czynszu na raty, następnie sprawa kierowana jest do sądu. Eksmisja do gorszego lokalu.
- Odszkodowania na bezumowne zajmowanie lokali.
- Kiedy należy wypłacać odszkodowania? W jakich wysokościach?
- Windykacja należności.
- Kwestie odszkodowawcze.

Wzory oraz omówienie umów najmu.

Ustawa o ochronie praw lokatorów, jak interpretować przepisy, usystematyzowanie wiedzy.

- Niewywiązywanie się z płacenia czynszu, cała procedura po tym jest skomplikowana, co zrobić w sytuacji kiedy rodzinie kończy się umowa i nie chce się wyprowadzić?
- Koncepcja rozwiązania braku lokali.
- Budowa nowych lokali socjalnych – na co zwracać uwagę, jak to wykonać? Wskazówki.

Koncepcja, rozwiązanie problemu braku lokali. Jak Kraków podchodzi do tej koncepcji?

- Jak poradzić sobie z problemem braku lokali i pomieszczeń tymczasowych?
- Czy gmina ma obowiązek posiadać lokale tymczasowe?
- Przeniesienie osoby w przypadku kiedy posiada wyrok. Co w takiej sytuacji?
- Pomieszczenia tymczasowe – jakie trzeba zachować termin? Czy 6 miesięczny? Czy można do

schroniska przenieść wcześniej?

Prowadzący:

Rafał Wojtusik - Dyrektor Biura ds. Ewidencji Mienia Urzędu Miasta Krakowa. Prawnik, autor pracy dyplomowej pt. „Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej na przykładzie Gminy Miejskiej Kraków”, współtwórca poprzednio obowiązujących w Krakowie uchwał w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych oraz wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem.

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