



GMINA I SKARB PAŃSTWA JAKO STRONA UMOWY NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO, Z UWZGLĘDNIENIEM SZCZEGÓLNYCH REGULACJI WYNIKAJĄCYCH ZE STANU EPIDEMII

Szkolenie online

TERMINY SZKOLENIA: 4 czerwca 2020 r. 09:00-13:00

CENA: 220 zł netto za uczestnika

- zajęcia prowadzone on-line, za pomocą specjalnej platformy internetowej, umożliwiającej komunikację pomiędzy wykładowcą a uczestnikami, pozwalającej także na zadawanie pytań wykładowcy w formie chatu,
- uczestnicy przed szkoleniem otrzymają na wskazane w karcie zgłoszeniowej adresy e-mail zaproszenia wraz z linkami do wirtualnego pokoju, w którym będą mogli wziąć udział w szkoleniu,
- platforma szkoleniowa na której odbywają się zajęcia jest dostępna przez przeglądarkę internetową w dowolnym komputerze lub przez aplikację w smartfonie.

PROWADZĄCY:

Doświadczony trener, od 2008 roku prowadzi wysoko oceniane szkolenia z zakresu gospodarki nieruchomościami publicznymi i obrotu nieruchomościami. Absolwent studiów doktoranckich na Wydziale Prawa, Prawa Kanonicznego i Administracji Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego. Absolwent aplikacji sądowej (egzamin sędziowski złożony w 2008 roku). Autor kilkudziesięciu publikacji z zakresu gospodarowania nieruchomościami publicznymi, cywilno-prawnych aspektów obrotu nieruchomościami i zamówień publicznych.

ADRESACI SZKOLENIA:

Szkolenie jest skierowane przede wszystkim do pracowników samorządu terytorialnego, w szczególności zaś pracowników urzędów gmin i urzędów miast zajmujących się czynnościami z zakresu konstruowania i wykonywania umów najmów lokali mieszkalnych.

CEL SZKOLENIA:

Celem szkolenia jest przybliżenie i omówienie praktycznych problemów związanych z przygotowywaniem i realizowaniem umów najmu lokali mieszkalnych z publicznego zasobu nieruchomości. Szczególny nacisk zostanie na szkoleniu położony na prezentację aktualnych uregulowań prawnych oraz najnowszego orzecznictwa sądów powszechnych i Sądu Najwyższego.

PROGRAM:

Na szkoleniu zostaną przedstawione i omówione - w zakresie dotyczącym najmu lokali mieszkalnych - szczególne regulacje wynikające z ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, jak również przepisy które zawiera tzw. tarcza antykryzysowa 2.0 (ustawy o szczególnych instrumentach wsparcia w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2).



1. Najem lokali mieszkalnych z zasobu publicznego – uprawnienia i obowiązki gminy i Skarbu Państwa jako wynajmującego

- istotne postanowienia umowy najmu lokalu mieszkalnego w świetle przepisów kodeksu cywilnego oraz ustawy o ochronie praw lokatorów;
- wstąpienie w stosunek najmu – omówienie zasad funkcjonowania tej instytucji oraz jej skutków w zakresie praw i obowiązków gminy;
- nawiązanie umowy najmu lokalu mieszkalnego w czasie trwania małżeństwa – skutki prawne i konsekwencje dla gminy i Skarbu Państwa jako wynajmującego;
- Jaki jest status prawny małżonka i bliskich najemcy? Czy są oni najemcami, lokatorami, osobami uprawnionymi do przebywania w lokalu i jakie są prawne konsekwencje przyporządkowania do każdej z wymienionych kategorii;
- Rozwód, podział majątku, orzeczenie o sposobie korzystania ze wspólnego lokalu po rozwodzie – konsekwencje w sferze praw i obowiązków najemcy lokalu;
- Cesja praw i obowiązków najemcy lokalu – prawna dopuszczalność, konsekwencje i rekomendowane kierunki działania gminy i Skarbu Państwa jako wynajmującego;
- najem okazjonalny według aktualnej praktyki i orzecznictwa;

2. Postanowienia i zagadnienia, na które warto zwrócić uwagę przygotowując umowę najmu lokali mieszkalnych – omówienie z przytoczeniem orzecznictwa sądów powszechnych i aktualnej praktyki

- Oznaczanie stron w umowie oraz wskazanie adresów dla doręczeń;
- Ustalenia stron w zakresie obiegu korespondencji w toku wykonywania umowy najmu i ustalenie prawidłowego doręczenia nieodebranej korespondencji;
- Postanowienia dotyczące wygaśnięcia lub kontynuacji najmu w przypadku śmierci najemcy;
- Ustalenia w zakresie sposobu korzystania z lokalu oraz celu najmu czy rodzaju działalności jaka ma być prowadzona w lokalu – pożytki z lokalu stanowiące podstawę do potencjalnego zakwalifikowania umowy jako dzierżawy;
- Tryb, terminy i dokumentacja dotycząca wydania lokalu najemcy oraz przejęcia władania lokalem po wygaśnięciu najmu;
- Dopuszczalność ponoszenia nakładów na lokal, tryb ewentualnego zatwierdzania nakładów przez właściciela, sposób rozliczenia poniesionych nakładów po zakończeniu umowy.

3. Zakończenie stosunku prawnego najmu lokalu oraz jego następstwa

- Tryb, termin i podstawy prawne wypowiedzenia umowy najmu, w szczególności w zakresie umowy najmu na czas oznaczony.
- Władanie lokalem po rozwiązaniu umowy najmu – wynagrodzenie czy odszkodowanie za korzystanie z lokalu? Zasady obliczania, dochodzenia zapłaty oraz terminy przedawnień
- Aktualna praktyka i orzecznictwo w zakresie ustalania odpowiedzialności właściciela za zwrot nakładów na rzecz najętą. Analiza odpowiedzialności za zwrot nakładów w kontekście posiadania w dobrej i złej wierze oraz w świetle przepisów szczególnych.

4. Najem lokalu mieszkalnego z zasobów publicznych w świetle regulacji szczególnych obowiązujących w związku ze stanem epidemii – przedstawienie i omówienie przepisów oraz aktualnej praktyki ich stosowania:

- Czy stan epidemii jest siłą wyższą? Wpływ stanu epidemii na zdolność stron do wykonywania zobowiązań wynikających z umowy najmu lokalu mieszkalnego;
- Stan epidemii i wynikające z niego konsekwencje jako podstawy do dokonania przez sąd modyfikacji umowy najmu w trybie klauzuli *rebus sic stantibus* (art. 357¹ k.c.)

Ośrodek Wspierania Administracji Lokalnej

OWAL S.C 16-002 Dobrzyniewo Duże ul. Klubowa 2

NIP: 966-209-15-26 Regon: 200837306

tel. : 795 900 011 fax 22 350 77 47 www.owal.edu.pl biuro@owal.edu.pl



- Ustawowe wydłużenie czasu trwania umowy najmu lokalu mieszkalnego – omówienie regulacji szczególnych oraz warunków formalnych, jakie muszą spełnić strony umowy w celu osiągnięcia zamierzonego skutku prawnego
- Procedura zawieszenia płatności czynszu najmu. Podstawy prawne odraczania, umarzania i rozkładania na raty wymagalnych należności wynikających z najmu lokalu;
- Wpływ stanu epidemii na postępowania sądowe o zapłatę należności z tytułu najmu lokalu oraz na postępowania egzekucyjne, w tym eksmisje z lokali;
- Czy stan epidemii powoduje zawieszenie biegu terminów przedawnienia roszczeń wynikających z umowy najmu? Czy w aktualnej sytuacji należy kierować do sądu pozwy z umowy najmu czy też można wstrzymać takie czynności?

Ośrodek Wspierania Administracji Lokalnej

OWAL S.C 16-002 Dobrzyniewo Duże ul. Klubowa 2

NIP: 966-209-15-26 Regon: 200837306

tel. : 795 900 011 fax 22 350 77 47 www.owal.edu.pl biuro@owal.edu.pl



Koszt uczestnictwa w szkoleniu: **220 zł netto za uczestnika**

Cena zawiera: materiały szkoleniowe oraz zaświadczenie o ukończeniu szkolenia przesyłane na maila.

Rezygnacji można dokonać mailem lub telefonicznie na 2 dni robocze przed planowanym terminem szkolenia.

W przypadku rezygnacji ze zgłoszonego uczestnictwa po tym terminie ośrodek może obciążyć instytucje delegujące kosztami ww. szkolenia.

KARTA ZGŁOSZENIA UCZESTNICTWA W SZKOLENIU

Dane do faktury:	Wypełnioną kartę proszę przesłać faxem na numer: 22 350 77 47 lub 85 87 42 196 lub mailem na adres: wojciech@owal.edu.pl Opiekun szkolenia: Wojciech Mioduszewski 577 244 311
Nabywca:	
Adres:	
.....NIP:	
Odbiorca:	
Adres:	
.....	

Zgłaszamy udział następujących osób w szkoleniu:

Imię i nazwisko	Wydział	e-mail uczestnika	Telefon komórkowy (do kontaktu w czasie szkolenia)

Podpis osoby zgłaszającej uczestników szkolenia

Oświadczenie na potrzeby zwolnienia z podatku VAT

Oświadczam, że szkolenie dla wyżej wymienionych pracowników ma charakter usługi kształcenia zawodowego/przekwalifikowania zawodowego oraz że jest finansowane ze środków publicznych:

- w całości - zgodnie z treścią art. 43 ust. 1 pkt. 29c ustawy o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2018, poz. 2174 z późn. zm.) lub
- w co najmniej 70% - zgodnie z treścią par. 3 ust. 1 pkt 14 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 20.12.2013 r. w sprawie zwolnień od podatku od towarów i usług oraz warunków stosowania tych zwolnień (Dz. U. z 2015 r., poz. 736).

Podpis osoby upoważnionej do zaciągania zobowiązań w imieniu zgłaszającego

Ośrodek Wspierania Administracji Lokalnej

OWAL S.C 16-002 Dobrzyniewo Duże ul. Klubowa 2

NIP: 966-209-15-26 Regon: 200837306

tel. : 795 900 011 fax 22 350 77 47 www.owal.edu.pl biuro@owal.edu.pl



Informacja dotycząca ochrony danych osobowych

- Informujemy, że administratorem powyższych danych osobowych jest spółka OWAL s.c.
- Dane osobowe zostały przekazane dobrowolnie i będą przetwarzane wyłącznie w celu przesłania zainteresowanemu informacji o usłudze.
- Twoje dane osobowe nie będą udostępniane odbiorcom danych. Jako osoba, której dane dotyczą masz prawo dostępu do treści swoich danych oraz ich poprawiania.
- Masz prawo do wycofania zgody w dowolnym momencie, przy czym cofnięcie zgody nie ma wpływu na zgodność przetwarzania, którego dokonano na jej podstawie przed cofnięciem zgody.
- Dane osobowe będą przetwarzane aż do ewentualnego wycofania przez Ciebie zgody na przetwarzanie danych.
- Podanie danych jest dobrowolne, ale konieczne w celu prowadzenia marketingu.
- Masz prawo dostępu do Twoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych oraz prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego.

Oświadczenia dotyczące danych osobowych

Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych w celach marketingowych zgodnie z art. 6 ust. 1 RODO. Zostałem/zostałam poinformowany/a, że wyrażenie zgody jest dobrowolne oraz że mam prawo do wycofania zgody w dowolnym momencie, a wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na jej podstawie przed jej wycofaniem.

podpis składającego oświadczenie

Wyrażam zgodę na otrzymywanie od OWAL s.c. informacji handlowej za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej, zgodnie z ustawą o świadczeniu usług drogą elektroniczną z dnia 18 lipca 2002 roku (Dz.U. z 2002 roku, Nr 144, poz. 1204 ze zm.)

podpis składającego oświadczenie