

## ZAPRASZAMY NA SZKOLENIE ON-LINE

# Gmina i Skarb Państwa jako strona umowy najmu lokalu mieszkalnego, z uwzględnieniem szczególnych regulacji wynikających ze stanu epidemii

**18.06.2020 r.**

### PROGRAM SZKOLENIA:

#### **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 socjalny lokalu mieszkalnego - odrębności i szczególne regulacje w zakresie zawierania, wykonywania i rozwiązywania umowy. Omówienie z uwzględnieniem najnowszego 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, dzierżawa i użyczenie nieruchomości z zasobów publicznych w świetle regulacji szczególnych. 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. 357<sup>1</sup> k.c.)
- 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?

## Prowadzący

Radca prawny, autor wielu publikacji z zakresu gospodarowania nieruchomościami publicznymi, cywilno-prawnych aspektów obrotu nieruchomościami i zamówień publicznych. Doświadczony trener, od 2008 r. 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 - 2008 rok).

## Osoba do kontaktu

Agnieszka Skwarzyńska  
Tel./Fax 81 745 06 00  
Tel. kom. 514 062 750  
e-mail:  
[a.skwarzynska@fundacja-pan.lublin.pl](mailto:a.skwarzynska@fundacja-pan.lublin.pl)

# INFORMACJE ORGANIZACYJNE

## Termin

**18 czerwca 2020 r., godz. 10.00 – 14.00**

## Miejsce szkolenia

Szkolenie realizowane będzie w formie **on-line**. Przed szkoleniem otrzymają Państwo **link do platformy**, na której się ono odbędzie. Wystarczy wejść w link, dokonać prostej rejestracji i w dniu zajęć o wyznaczonej godzinie dołączyć do wirtualnego pokoju. Udział w szkoleniu pozwoli zapoznać się z tematem prezentowanym przez trenera, ale także zadać mu pytanie i porozmawiać z innymi uczestnikami szkolenia.

## Cena

**220 zł / os.**

Zwolnione z VAT w przypadku finansowania przynajmniej w 70% ze środków publicznych.  
Cena obejmuje: materiały szkoleniowe i zaświadczenie o ukończeniu szkolenia w wersji elektronicznej.

**UWAGA! RABAT 10% dla drugiej i kolejnej osoby z tej samej instytucji.**

Płatność przelewem w terminie 14 dni na podstawie faktury otrzymanej po szkoleniu.

## Zgłoszenia

Wypełniony formularz zgłoszeniowy prosimy przesać mailem na adres: [a.skwarzynska@fundacja-pan.lublin.pl](mailto:a.skwarzynska@fundacja-pan.lublin.pl), faksem na nr 81 745 06 00 lub poprzez formularz na stronie [www.fundacjapan.pl](http://www.fundacjapan.pl) do **15 czerwca 2020 r.**

Uwaga: **Przyjęcie zgłoszenia potwierdza telefonicznie lub mailowo pracownik Fundacji!** Ilość miejsc ograniczona.

Niezgłoszenie rezygnacji najpóźniej na 3 dni przed terminem szkolenia będzie równoznaczny z obciążeniem Państwa 50% kwoty odpłatności za szkolenie.  
Fundacja Polskiej Akademii Nauk zastrzega sobie prawo do odwołania szkolenia w przypadku nie zebrania odpowiedniej liczby uczestników.

**FORMULARZ ZGŁOSZENIOWY NA SZKOLENIE ON-LINE**

**Gmina i Skarb Państwa jako strona umowy najmu lokalu mieszkalnego  
18.06.2020 r.**

**DANE UCZESTNIKA:**

Imię i Nazwisko:	
Stanowisko:	
E-MAIL:	
TELEFON KONTAKTOWY:	

Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez Fundację Polskiej Akademii Nauk w celu: realizacji mojego zgłoszenia i uczestnictwa w szkoleniu, a także w celu dokonania czynności rozliczeniowych\*. Zostałem poinformowany, iż zgoda może zostać przeze mnie wycofana w dowolnym momencie, poprzez wysłanie wiadomości o wycofaniu zgody na adres [szkolenia@fundacjapan.pl](mailto:szkolenia@fundacjapan.pl)  
(\*Brak zgody uniemożliwia realizację zgłoszenia i uczestnictwo w szkoleniu)

.....  
podpis uczestnika szkolenia

Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez Fundację Polskiej Akademii Nauk w celu informowania mnie drogą elektroniczną o organizowanych szkoleniach. Zgoda dotyczy podanego adresu poczty e-mail. Zostałem poinformowany, iż zgoda może zostać przeze mnie wycofana w dowolnym momencie, poprzez wysłanie wiadomości o wycofaniu zgody na adres [szkolenia@fundacjapan.pl](mailto:szkolenia@fundacjapan.pl)

.....  
podpis uczestnika szkolenia

**DANE DO FAKTURY:**

NABYWCA:	
ADRES:	
NIP:	
ODBIORCA:	
ADRES:	

Oświadczam, że uczestnictwo w szkoleniu opłacone jest co najmniej w 70% ze środków publicznych

.....  
miejscowość i data

.....  
pieczęć instytucji

.....  
imię i nazwisko oraz podpis osoby zgłaszającej

**Wypełniony formularz zgłoszeniowy prosimy przesłać mailem na adres:  
[a.skwarzynska@fundacja-pan.lublin.pl](mailto:a.skwarzynska@fundacja-pan.lublin.pl) lub faksem na nr 81 745 06 00**