

PRAKTYCY PRAKTYKOM

Lokale socjalne oraz tymczasowe w gminie.

Jak pozyskać dodatkowe środki na budowę nowych lokali?

Jak radzić sobie z konfliktowymi lokatorami?

W jakich sytuacjach przyznawać lokale socjalne?

Eksmisje, odszkodowania, zaległości.

Odpracowywanie czynszu. Rozwiązywanie umów na czas nieokreślony.

Na szkoleniu dyskusja na temat projektu nowelizacji ustawy o ochronie praw lokatorów!

Uczestnicy otrzymają wzory pism i decyzji.

W programie m.in.:

- Skąd pozyskać fundusze na nowe lokale?
- Dofinansowanie, pozyskiwanie środków na lokale.
- Jak poradzić sobie z problemem braku lokali i pomieszczeń tymczasowych?
- Kiedy i w jakich sytuacjach przyznawać lokale socjalne a kiedy nie należy tego robić?
 - Wzory oraz omówienie umów najmu.
 - Odpracowywanie zadłużenia czynszowego.
 - Co brać pod uwagę w kwestiach dochodów?
- Rozkładanie czynszu na raty, następnie sprawa kierowana jest do sądu. Eksmisja do gorszego lokalu.

Możliwość przesłania pytań na maila: kontakt@pccpoland.pl

Szkolenie poprowadzi praktyk, Kierownik Biura Lokalowego w Urzędzie Miejskim w Wałbrzychu

Kraków, 3 stycznia 2017 r., godz. 10:00 – 15:00,

Hotel Polonia, ul. Basztowa 25

W programie szkolenia m.in.:

- ❖ **Finansowanie nowych lokali, budowa, adaptacja, pozyskiwanie środków**
- ✓ **Budowa nowych lokali socjalnych – na co zwracać uwagę, jak to wykonać?** Wskazówki.
- ✓ Jak zaadoptować istniejący budynek na lokal socjalny?
- ✓ **Jak poradzić sobie z problemem braku lokali i pomieszczeń tymczasowych?**
- ✓ Skąd pozyskać fundusze na nowe lokale?
- ✓ **Dofinansowanie, pozyskiwanie środków na lokale.**
- ✓ Jak pozyskać pieniądze z banku gospodarstwa krajowego?
- ✓ **Finansowanie lokali**, jak ubiegać się o dodatkowe środki?
- ✓ Remonty w lokalach.
- ✓ Czy gmina ma obowiązek posiadać lokale tymczasowe?
- ✓ Przeniesienie osoby w przypadku kiedy posiada wyrok. Co w takiej sytuacji?

- ✓ Lokale tymczasowe – jakie trzeba zachować termin? Czy 6 miesięczny? Czy można do schroniska przenieść wcześniej? Omówienie orzeczeń.

❖ **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 , przykładowa decyzja.
- ✓ **Kiedy i w jakich sytuacjach przyznawać lokale socjalne** a kiedy nie należy tego robić? Jakie są obowiązki gminy w tym zakresie?
- ✓ Co zrobić po zakończeniu umowy? Przedłużać cały czas czy iść do sądu i dać lokal tymczasowy?
- ✓ Jak należy przyjąć kryteria przyznawania lokali socjalnych w uchwałach?
- ✓ **Jakie funkcje musi spełnić lokal tymczasowy?**
- ✓ Przeniesienie prawa własności. Osoby sprzedają mieszkania i starają się o komunalne – jak tego uniknąć?
- ✓ Jakie są zasady wynajmowania lokali?
- ✓ **Przygotowywanie uchwał.** Co powinno znaleźć się w takiej uchwale?
- ✓ Wieloletni program gospodarki nieruchomościami gminy – co musi zawierać taki program, aby wojewoda przyjął uchwałę?
- ✓ **Odpracowywanie zadłużenia czynszowego – w jaki sposób to zrobić?** Na co się powołać? Płatności na podstawie jakiego dokumentu? Jak przeliczać wartość odpracowywanej pracy?
- ✓ **Omówienie zmian w nowelizacji o ochronie praw lokatorów.**
- ✓ Na jakich zasadach wskazywać lokale 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 bezdomne? Jak rozwiązać ten problem praktycznie?
- ✓ **Co zrobić z osobami przebywającymi za granicą, ale ciągle zajmującymi mieszkania bez meldunku** (póki jest jeszcze ważny).
- ✓ 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 nieokreślony – procedura.
- ✓ Lokatorzy, którzy nie płacą – co z nimi robić, jak postępować?
- ✓ **Wydzielanie części socjalnej z części komunalnej – procedura, jak to ma się odbywać?**
- ✓ 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?
- ✓ **Eksmisja mieszkańców** – czy istnieją kruczki prawne, aby można było wyeksmitować mieszkańców?
- ✓ Naruszenie 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?
- ✓ Jakie są możliwości wypowiedzenia umowy?
- ✓ *Instytucja np. pkp występuje do gminy żeby gmina wskazała lokal, ponieważ robią eksmisję swojego pracownika i proszą, aby gmina złożyła ofertę lokalu; gmina składa ofertę, zmieniają się przepisy i pkp składa klauzulę wykonalności – czeka się miesiącami a gmina w tym czasie musi za to płacić – kto tak właściwie powinien płacić? Pkp nie opłaca, gmina się burzy, że musi płacić za ochronę (trzeba wynająć ochronę żeby do takiego budynku nie wprowadził się dziki lokator); Klauzula wykonalności > sprawa trafia do komornika; oferent jest mało zainteresowany i nie odbiera poczty; sprawa trwa kilka miesięcy, jak rozwiązywać taki problem;*

❖ **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 nieumowne zajmowanie lokali.**
- ✓ **Kiedy należy wypłacać odszkodowania?** W jakich wysokościach?
- ✓ Windykacja należności.
- ✓ **Egzekwowanie opłaty śmieciowej** – wielorodzinne mieszkania – jak egzekwować segregację?
- ✓ 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?

Prowadząca: Jolanta Pabisz – **praktyk, Kierownik Biura Lokalowego w Urzędzie Miejskim w Wałbrzychu od 6 lat.** Audytor wewnętrzny Systemu Zarządzania Jakością i Bezpieczeństwem Informacji w Urzędzie oraz członek Zespołu wdrażającego system CAF. Wykształcenie wyższe, ekonomiczne, studia podyplomowe New Public Management (Międzynarodowa Wyższa Szkoła Logistyki i Transportu we Wrocławiu).

Formularz zgłoszeniowy – Lokale socjalne/s

Kraków 3 stycznia 2017 r.,

Hotel Polonia, ul. Basztowa 25 godz. 10.00 - 15.00

1. Wideokonferencja – koszt udziału 300 zł netto..... 2. Udział osobisty – koszt udziału 479 zł netto.....

PROMOCJA przy zgłoszeniu:

Do 20.12.2016 r.,	Od 21.12.2016 r. do 27.12.2016 r.,
399 zł netto - oszczędzasz 80 zł	429 zł netto - oszczędzasz 50 zł

Wydrukowane i wypełnione DRUKOWANYMI LITERAMI zgłoszenie prosimy przesłać na

nr faksu: (22) 464 – 81 – 19

lub adres email: kontakt@pccpoland.pl

Dane do faktury:

Nazwa firmy			
Dokładny adres:			
NIP	Tel:	E-mail:	

Dane uczestników:

1. Imię i nazwisko:			
Stanowisko:			
Tel.:	E-mail:		
2. Imię i nazwisko:			
Stanowisko:			
Tel.:	E-mail:		

Uwagi:.....

Proszę uzupełnić: Oświadczam, że należność w wysokości _____ PLN netto. zostanie wpłacona do dnia **terminu seminarium** r. na rachunek Private Corporate Consulting Sp. z o.o. w Bank Millennium SA nr konta: 70 1160 2202 0000 0001 6145 5656, tytuł płatności: „**KRALOK**”, oraz **nazwisko/a uczestnika/ów**.

Proszę o wystawienie faktury VAT. W przypadku konieczności wystawienia faktury VAT proszę podpisać niniejsze oświadczenie: Upoważniam firmę Private Corporate Consulting Sp. z o.o. do wystawienia faktury VAT. Równocześnie oświadczamy, że zapoznaliśmy się z warunkami uczestnictwa oraz zobowiązujemy się do zapłaty całości kwoty.

Oświadczam, iż środki wydatkowane na ww. szkolenie pochodzą w co najmniej 70 % ze środków publicznych w rozumieniu ustawy o finansach publicznych. Niniejsze oświadczenie ma na celu możliwość zastosowania stawki zwolnionej VAT zgodnie z art. 43 ust.1 pkt 29c ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11 marca 2004r. z późn. zmianami.

.....
Kierownik Jednostki Organizacyjnej

Oświadczam, iż wyrażam zgodę na prowadzenie wobec gminy/jednostki..... przez Private Corporate Consulting Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Górnośląska 9/11 m. 61, 00-443 Warszawa (KRS: 0000350772) marketingu bezpośredniego - zgodnie z treścią art. 172 ustawy z 16 lipca 2004 r., Prawo telekomunikacyjne (Dz.U.2014.243 -j.t.).

.....
Kierownik jednostki Organizacyjnej

Warunki uczestnictwa:

- Opłata za seminarium obejmuje dokumentację, posiłki i napoje. Cena nie zawiera kosztów noclegu.
- W przypadku odwołania zgłoszenia w terminie krótszym niż 14 dni przed rozpoczęciem warsztatów wpłata na poczet uczestnictwa nie podlega zwrotowi. Nieodwołanie uczestnictwa i niewzięcie udziału w konferencji spowoduje obciążenie pełnymi kosztami uczestnictwa. Odwołanie zgłoszenia wymaga formy pisemnej i zostanie potwierdzone przez organizatora.
- W każdym momencie można wyznaczyć zastępstwo, prosimy wówczas o niezwłoczne powiadomienie organizatora.
- Organizator zastrzega sobie prawo do odwołania seminarium i zmian w programie z przyczyn niezależnych od organizatora.
- Organizator zastrzega możliwość zmiany miejsca odbywania się seminarium. W przypadku odwołania seminarium zwracamy koszty uczestnictwa lub proponujemy udział w innej konferencji lub seminarium.
- Rezygnacja z udziału na 14 dni przed rozpoczęciem seminarium powoduje powstanie zobowiązania pokrycia pełnych kosztów udziału na podstawie faktury Organizatora