

PRAKTYCY PRAKTYKOM

Lokale socjalne oraz tymczasowe w gminie. W jakich sytuacjach przyznawać lokale socjalne? Jak radzić sobie z konfliktowymi lokatorami? Eksmisje, odszkodowania, zaległości. Odpracowywanie czynszu. Rozwiązywanie umów na czas nieokreślony. Koncepcja rozwiązania braku lokali.

Uczestnicy otrzymają wzory pism:

- **umowa najmu na czas nieoznaczony, umowa najmu lokalu socjalnego, umowa najmu pomieszczenia tymczasowego,**
- **porozumienie w sprawie rozwiązania umowy najmu lokalu mieszkalnego,**
 - **oświadczenie o wypowiedzenie wysokości stawki czynszowej,**
- **wypowiedzenie umowy najmu – w trybach przewidzianych w ustawie,**
 - **przedsądowe wezwanie do zapłaty,**
 - **przedsądowe wezwanie do wydania lokalu,**
- **wezwanie do wydania lokalu po wyroku eksmisyjnym.**

Możliwość przesłania pytań na maila: kontakt@pccpoland.pl

Szkolenie poprowadzi Kierownik Referatu Obsługi Mieszkańców Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.

Opinie uczestników: "interesujące, merytoryczne, bardzo duża wiedza prowadzącego", "miły wykładowca, posiada doświadczenie zawodowe", "ciekawa, merytoryczna dyskusja, z umiejętnością znalezienia rozwiązania każdego problemu", "bardzo przydatne".

**Gdańsk, 24 listopada, godz. 10:00 – 15:00, Hotel Scandic Gdańsk,
Podwale Grodzkie 9**

W programie szkolenia m.in.:

- ✓ **Kiedy i w jakich sytuacjach przyznawać lokale socjalne a kiedy nie należy tego robić? Jakie są obowiązki gminy w tym zakresie?**
- ✓ **Odpracowywanie zadłużenia czynszowego – w jaki sposób to zrobić? Na co się powołać? Płatności na podstawie jakiego dokumentu? Jak przeliczać wartość odpracowywanej pracy?**
- ✓ **Eksmisje, jakie gmina ma uprawnienia w tym zakresie? Współpraca z komornikami.**
- ✓ **Koncepcja rozwiązania braku lokali.**
- ✓ **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 lub do noclegowni?**
- ✓ **Przeniesienie lokatora przez komornika – co zrobić jeżeli okazuje się, że lokator nie podpisał umowy?**
- ✓ **Jak liczyć metraż w mieszkaniu komunalnym? (np. matka z szóstką dzieci)**

- ✓ Co zrobić jeżeli umowa została zawarta na 3 lata i po 10 miesiącach osoba nadal się nie wprowadziła?
- ✓ Problemy z rozwiązywaniem umowy z więźniami.
- ✓ Umowy na czas oznaczony.
- ✓ Co zrobić jeżeli dochody lokatorów wzrosły – przedłużyć? Nie przedłużyć? (płacą terminowo, na jaki okres powinna być zawarta umowa?)
- ✓ Program pomocy lokatorom.
- ✓ 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, przykładowa decyzja.
- ✓ Co zrobić po zakończeniu umowy? Przedłużyć cały czas czy iść do sądu i dać lokal tymczasowy?
- ✓ Jakie 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 osoby 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?
- ✓ 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?**
- ✓ 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?
- ✓ Rozkładanie 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?
- ❖ **Koncepcja rozwiązania braku lokali.**
- ✓ Budowa nowych lokali socjalnych – na co zwracać uwagę, jak to wykonać? Wskazówki.
- ✓ Jak zaadoptować istniejący budynek na lokal socjalny?
- ✓ 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?
- ✓ Lokale tymczasowe – jakie trzeba zachować termin? Czy 6 miesięczny? Czy można do schroniska przenieść wcześniej? Omówienie orzeczeń.

Prowadząca - Katarzyna Izdebska – od 2010 roku pełni funkcję Kierownik Referatu Obsługi Mieszkańców Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.

W ramach pełnionych obowiązków realizuje zadania z zakresu zarządzania budynkami mieszkalnymi gminy oraz obowiązki wynikające z pełnionej roli wynajmującego w odniesieniu do lokali mieszkalnych oraz pomieszczeń tymczasowych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Gospodarując

mieszkaniowym zasobem gminy w obszarze tworzenia warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, realizuje w szczególności następujące zadania:

- zawieranie umów najmu lokali na czas nieoznaczony, lokali socjalnych, pomieszczeń tymczasowych oraz pracowni twórczych,
- organizowanie przetargów na najem lokali mieszkalnych gminy o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²; zawieranie przedwstępnych umów najmu,
- wypowiedanie umów zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- realizowanie obowiązków gminy w trakcie zawartych umów najmów, wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- wypowiedanie stawek czynszowych lokali mieszkalnych będących własnością gminy oraz stanowiących współwłasność/własność osób fizycznych,
- prowadzenie spraw w sprawie rozwiązania umowy najmu z ważnych przyczyn, w trybie art. 11 ust 10 ustawy,
- ustalanie opłat z tytułu bezumownego korzystania z lokali mieszkalnych,
- kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego o orzeczenie eksmisji,
- współpraca z komornikami sądowymi w sprawach egzekucji prawomocnych wyroków eksmisyjnych,
- opracowywanie aktów prawa miejscowego organu wykonawczego gminy w sprawach związanych z gospodarowaniem lokalami mieszkalnymi,
- udział w pracach zespołu zadaniowego ds. opracowanie projektów uchwał rady miasta: w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Formularz zgłoszeniowy – Lokale socjalne/s

Gdańsk 24 listopada 2016 r.,

Hotel Scandic Gdańsk, Podwale Grodzkie 9 godz. 10.00 - 15.00

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

PROMOCJA przy zgłoszeniu:

Do 10.11.2016 r.,	Od 11.11.2016 r. do 17.11.2016 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: „GDALOK”, 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