

Ośrodek Innowacji Edukacyjnych zaprasza na:
DZIEŃ GMINNEJ GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ -
najem, eksmisja, zadłużenie
i najtrudniejsze problemy z praktyki

WROCŁAW

Hotel Europeum

ul. Kazimierza Wielkiego 27A

28 września 2026 r. od godz. 9:00 do 15:00

Program Dnia Gospodarki Mieszkaniowej Gmin powstał na podstawie rzeczywistych pytań i problemów zgłaszanych przez uczestników naszych szkoleń z gospodarki mieszkaniowej na przestrzeni ponad 10 lat. Wybraliśmy zagadnienia, które najczęściej budziły wątpliwości i prowadziły do dyskusji nad sposobem postępowania w konkretnych sprawach. Koncentrujemy się na praktycznych sytuacjach, z którymi pracownicy gmin i zarządcy zasobu mieszkaniowego spotykają się w codziennej pracy. Stacjonarna formuła spotkania pozwala skupić się na analizie przypadków oraz bezpośrednią konsultację problemów z trenerem.

PROGRAM DNIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ GMIN

1. Najem lokalu komunalnego – powtarzające się problemy w gminach

- niezamieszkiwanie w lokalu,
- wyjazd najemcy za granicę i utrata centrum życiowego,
- inne mieszkanie lub dom najemcy,
- lokal zbyt duży dla gospodarstwa domowego,
- zmiany w składzie gospodarstwa domowego,
- osoby wprowadzające się do lokalu bez wiedzy gminy.

2. Śmierć najemcy i pozostawienie lokalu

- wstąpienie w stosunek najmu (art. 691 k.c.),
- ustalanie stałego zamieszkiwania,
- osoby niezgłoszone do gminy,
- byli małżonkowie i partnerzy,
- brak osób uprawnionych do najmu,
- postępowanie z opuszczonym lokalem.

3. Weryfikacja dochodowa w najtrudniejszych przypadkach

- brak deklaracji dochodowej,
- wyciągi bankowe i niewykazane wpływy,

- praca dorywcza oraz działalność nierejestrowana,
- dochody uzyskiwane za granicą,
- alimenty, świadczenia i stypendia,
- sprzedaż przez Vinted i OLX,
- ustalanie rzeczywistego składu gospodarstwa domowego.

4. Zadłużenie i windykacja należności czynszowych

- przedawnienie należności,
- raty, ugody i uznanie długu,
- prawidłowe zaliczanie wpłat,
- bezskuteczna egzekucja komornicza,
- dłużnik bez ustalonego adresu,
- śmierć dłużnika i odpowiedzialność spadkobierców,
- ponowne zawarcie umowy po spłacie zadłużenia.

5. Wypowiedzenie najmu i eksmisja

- kiedy wypowiedzenie jest rzeczywiście dopuszczalne,
- uporczywe naruszanie porządku domowego,
- odmowa udostępnienia lokalu,
- oferta najmu socjalnego i jej skuteczność,
- odmowa przyjęcia lokalu przez osobę uprawnioną,
- pomieszczenie tymczasowe,
- odpowiedzialność odszkodowawcza gminy.

6. Najem socjalny i pomieszczenia tymczasowe

- lokal w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- tytuł prawny do innego lokalu,
- okres obowiązywania umowy najmu socjalnego,
- sytuacja po wygaśnięciu umowy,
- pojawienie się nowej osoby w lokalu,
- wieloletnie zajmowanie pomieszczenia bez tytułu prawnego.

7. Najtrudniejsze przypadki z praktyki gmin

- analiza rzeczywistych spraw zgłaszanych podczas wcześniejszych szkoleń,
- najczęściej popełniane błędy w postępowaniu,
- możliwe warianty rozwiązania podobnych sytuacji w praktyce urzędu.

8. Panel pytań i konsultacje z trenerem

- odpowiedzi na bieżące problemy uczestników,
- konsultacja indywidualnych przypadków z praktyki gmin.

Format spotkania zapewnia pełną swobodę zadawania nielimitowanej liczby pytań ekspertowi w każdym momencie oraz pozwala na bieżące omawianie konkretnych sytuacji i trudności z jakimi pracownicy spotykają się w codziennej pracy urzędu. Zachęcamy do przesyłania pytań oraz opisu problemów również przed szkoleniem na maila biuro@innowacje-edukacyjne.pl

Wybrane pytania, na które trener odpowiadał podczas wcześniejszych edycji:

1. Czy można wypowiedzieć umowę najemcy, który faktycznie od dłuższego czasu nie zamieszkuje w lokalu, ale nadal formalnie posiada tytuł prawny?
2. Jak postąpić, gdy najemca wraz z rodziną wyjechał za granicę, tam znajduje się jego centrum życiowe, a do lokalu komunalnego przyjeżdża tylko kilka razy w roku?
3. Czy nabycie przez najemcę lub jego małżonka innego lokalu albo domu może stanowić podstawę do wypowiedzenia umowy najmu?
4. Czy gmina może wejść do lokalu, który od wielu miesięcy lub lat stoi pusty, jeżeli umowa najmu formalnie nadal obowiązuje?
5. Kto może wstąpić w stosunek najmu po śmierci dotychczasowego najemcy i jakie znaczenie ma faktyczne zamieszkiwanie w lokalu przed jego śmiercią?
6. Czy członek gospodarstwa domowego, który nie był zgłoszony do opłat ani wskazany w dokumentacji gminy, może wstąpić w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego?
7. Jak postąpić, gdy po śmierci najemcy w lokalu pozostają osoby, które nie spełniają ustawowych przesłanek wstąpienia w stosunek najmu?
8. Czy żona będąca najemcą lokalu komunalnego może nadal zajmować ten lokal, jeżeli jej mąż jest właścicielem innego mieszkania, a małżonkowie mają ustanowioną rozdzielność majątkową?
9. Czy można wypowiedzieć umowę najmu, gdy najemca w trakcie jej obowiązywania wybudował własny dom, a następnie – już po rozwiązaniu umowy – darował go członkowi rodziny?
10. Co może zrobić gmina, gdy najemca uporczywie nie udostępnia lokalu w celu przeprowadzenia obowiązkowych przeglądów kominiarskich, elektrycznych lub innych kontroli wymaganych prawem?
11. Jakie dokumenty może żądać gmina w celu weryfikacji dochodów najemcy i czy może wymagać wyciągów z rachunków bankowych?
12. Jak postępować, gdy najemca deklaruje brak jakichkolwiek dochodów, a jednocześnie utrzymuje się z pomocy finansowej rodziny lub innych osób?
13. Jak traktować wpływy widoczne na rachunku bankowym, których źródła najemca nie wykazał w deklaracji dochodowej?
14. Jak postępować, gdy najemca nie złoży deklaracji o wysokości dochodów w wyznaczonym terminie albo wezwanie do jej złożenia nie zostało przez niego odebrane?
15. Jak postępować z przychodami ze sprzedaży rzeczy przez internet, np. za pośrednictwem Vinted lub OLX, i kiedy taka sprzedaż może mieć znaczenie przy ustalaniu dochodu?
16. Co zrobić, gdy osoba uprawniona wyrokiem odmawia przyjęcia lokalu zaoferowanego przez gminę?
17. Co zrobić, gdy wyrok przyznaje prawo do najmu socjalnego kilku osobom, ale część z nich jeszcze przed jego wykonaniem wyprowadziła się i faktycznie zamieszkuje w innym miejscu?
18. Kiedy kończy się odpowiedzialność odszkodowawcza gminy za niedostarczenie lokalu – w momencie przedstawienia skutecznej oferty najmu socjalnego, podpisania umowy czy faktycznego objęcia lokalu?

19. Czy dobrowolna wpłata nawet niewielkiej części przedawnionego zadłużenia może oznaczać zrzeczenie się przez dłużnika zarzutu przedawnienia?
20. Jak dochodzić zadłużenia po śmierci dłużnika i czy konieczne jest sporządzenie spisu inwentarza, gdy spadkobiercą jest małoletnie dziecko dziedziczące z dobrodziejstwem inwentarza?

Prowadzący: Roman Augustowski – prawnik, wieloletni współpracownik, doradca Ministerstwa Sprawiedliwości, brał udział w pracach komisji sejmowych oraz w sporządzaniu licznych projektów ustaw, zajmuje się obsługą prawną jednostek organizacyjnych samorządu terytorialnego i podmiotów gospodarczych działających w obszarze budowlanym. Doświadczony trener - ekspert w zakresie gospodarki mieszkaniowej; realizator ponad 2000 szkoleń dla kilkudziesięciu tysięcy pracowników administracji samorządowej.

★ **Średnia ocena trenera Romana Augustowskiego to 4,8/5**
(na podstawie ponad 1000 ankiet ewaluacyjnych wypełnionych na platformie Clickmeeting przez pracowników jednostek samorządu terytorialnego)

Miejsce szkolenia: Wrocław, Hotel Europeum, ul. Kazimierza Wielkiego 27A

Termin szkolenia: 28 września 2026 r. od godz. 9:00 do godz. 15:00

Koszt szkolenia: 699 zł **za udział pierwszej osoby** przy zgłoszeniu **do 17 września 2026 r.**

749 zł za udział pierwszej osoby przy zgłoszeniu po 17 września 2026 r.

RABAT: Koszt za udział drugiej i każdej kolejnej osoby z tej samej instytucji: **499 zł/osoby**

Koszt szkolenia obejmuje materiały szkoleniowe w formie elektronicznej, serwis kawowy, lunch, certyfikat, notes, konsultacje z trenerem.

Podany koszt dotyczy instytucji finansujących szkolenie ze środków publicznych (zw. z VAT)

Płatność za szkolenie następuje po jego realizacji na podstawie faktury wystawionej w KSeF z 14-dniowym terminem płatności. Faktura (wizualizacja z KSeF) zostanie wysłana do Państwa w dniu szkolenia na podany adres mailowy.

Koordynator szkolenia: Bartosz Drozd – tel. 537 069 307

W celu zgłoszenia na szkolenie, prosimy o wysłanie karty zgłoszeniowej (na stronach nr 5-6) na maila: biuro@innowacje-edukacyjne.pl

DZIEŃ GMINNEJ GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ -

najem, eksmisja, zadłużenie

i najtrudniejsze problemy z praktyki

KARTA ZGŁOSZENIOWA

Miejsce szkolenia: Wrocław, Hotel Europeum, ul. Kazimierza Wielkiego 27A

Termin szkolenia: 28 września 2026 r. od godz. 9:00 do 15:00

Koszt szkolenia: 699 zł za udział pierwszej osoby przy zgłoszeniu do 17 września 2026 r.

749 zł za udział pierwszej osoby przy zgłoszeniu po 17 września 2026 r.

RABAT: Koszt za udział drugiej i każdej kolejnej osoby z tej samej instytucji: 499 zł/osoby

Koszt szkolenia obejmuje materiały szkoleniowe w formie elektronicznej, serwis kawowy, lunch, certyfikat, notes, konsultacje z trenerem.

Podany koszt dotyczy instytucji finansujących szkolenie ze środków publicznych (zw. z VAT).

lp.	IMIĘ I NAZWISKO UCZESTNIKA	E-mail na który mają zostać wysłane materiały szkoleniowe	E-mail na który ma zostać wysłana faktura (wizualizacja z KSeF)

DANE DO KONTAKTU ORAZ WYSTAWIENIA FAKTURY:

NABYWCA:	ODBIORCA
..... adres: kod pocztowy: NIP:	 adres: kod pocztowy :..... Tel. E-MAIL..... NIP.....

Oświadczam, że wyżej wymienione szkolenie stanowi usługę kształcenia zawodowego lub przekwalifikowania zawodowego, a środki wydatkowane na ten cel pochodzą w 100% ze środków publicznych w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych. Niniejsze oświadczenie stanowi podstawę do zastosowania zwolnienia z podatku od towarów i usług (VAT) na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 29 lit. c ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (z późn. zm.)

.....
Data, pieczęć, podpis osoby upoważnionej

Podając dane w formularzu, przyjmuję do wiadomości, że moje dane osobowe w zakresie imienia, nazwiska, stanowiska, służbowego adresu e-mail oraz służbowego numeru telefonu będą przetwarzane przez Ośrodek Innowacji Edukacyjnych Bartosz Drozd z siedzibą w Tarnowie w celu realizacji umowy szkolenia oraz wykonania przez Administratora obowiązków prawnych. Podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do wzięcia udziału w szkoleniu i wystawienia dokumentów rozliczeniowych. Szczegółowe informacje o przetwarzaniu danych oraz przysługujących mi prawach znajdują się w Klauzuli Informacyjnej RODO poniżej.

.....
Data, pieczęć, podpis osoby upoważnionej

KLAUZULA RODO

1. Zgodnie z art. 13 ust. 1 oraz art. 14 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. (ogólne rozporządzenie o ochronie danych, dalej: RODO) informujemy, iż Administratorem Danych Osobowych jest Ośrodek Innowacji Edukacyjnych Bartosz Drozd z siedzibą: 33-100 Tarnów, ul. Lwowska 37/54, NIP: 8733255697, e-mail: biuro@innowacje-edukacyjne.pl.
2. Państwa dane osobowe przetwarzane będą w celu:
 - a) realizacji umowy szkolenia – na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b) RODO (gdy uczestnik jest bezpośrednią stroną umowy) lub art. 6 ust. 1 lit. f) RODO (prawnie uzasadniony interes Administratora polegający na realizacji umowy szkoleniowej zawartej z pracodawcą/JST uczestnika),
 - b) wypełnienia prawnie ciążących obowiązków na Administratorze w związku z koniecznością przechowywania dowodów księgowych – na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c) RODO w związku z przepisami podatkowymi i ustawą o rachunkowości,
 - c) dochodzenia ewentualnych roszczeń lub obrony przed nimi – na podstawie art. 6 ust. 1 lit. f) RODO (prawnie uzasadniony interes),
 - d) marketingu bezpośredniego usług własnych (wysyłka newslettera o szkoleniach) – wyłącznie na podstawie odrębnej, dobrowolnej zgody, o ile została udzielona (art. 6 ust. 1 lit. a) RODO).
3. W przypadku, gdy uczestnik szkolenia nie jest bezpośrednią stroną umowy, jego dane osobowe zostały pozyskane od pracodawcy (JST) w zakresie: imię, nazwisko, stanowisko, służbowy adres e-mail oraz służbowy numer telefonu.
4. Odbiorcami Państwa danych osobowych mogą być podmioty upoważnione przez Administratora (pracownicy i współpracownicy), podmioty świadczące usługi księgowe i prawne, dostawcy systemów teleinformatycznych oraz platform do prowadzenia szkoleń online.
5. Dane osobowe będą przechowywane przez okres realizacji usługi szkoleniowej, a po jej zakończeniu przez okres wymagany przepisami prawa podatkowego (standardowo 5 lat od końca roku kalendarzowego, w którym wystawiono fakturę) lub do czasu przedawnienia ewentualnych roszczeń. W przypadku danych przetwarzanych na podstawie zgody (marketing) – do momentu jej wycofania.
6. Przysługuje Państwu prawo żądania od Administratora dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia („prawo do bycia zapomnianym”), ograniczenia przetwarzania, przenoszenia danych oraz prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania z przyczyn związanych z Państwa szczególną sytuacją.
7. W zakresie, w jakim przetwarzanie odbywa się na podstawie zgody (marketing), mają Państwo prawo do jej cofnięcia w dowolnym momencie. Cofnięcie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano przed jej wycofaniem. Żądanie można złożyć osobiście, korespondencyjnie lub mailowo na adres: biuro@innowacje-edukacyjne.pl.
8. Mają Państwo prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego – Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych (ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa), jeżeli uznają Państwo, że przetwarzanie danych narusza przepisy RODO.
9. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, ale niezbędne do realizacji umowy szkolenia, wystawienia faktury oraz certyfikatów. Niepodanie danych uniemożliwi udział w szkoleniu.
10. Państwa dane nie będą poddawane zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu.

.....
Data, pieczęć, podpis osoby upoważnionej

**W celu zgłoszenia na szkolenie, kartę zgłoszeniową prosimy
wysłać na maila: biuro@innowacje-edukacyjne.pl**

Dziękujemy i do zobaczenia na szkoleniu !