

Jak bezpiecznie zawierać umowy najmu lokali użytkowych i mieszkalnych. Aspekty praktyczne z uwzględnieniem zabezpieczeń umownych

Miejsce	Termin
ONLINE (hybrydowo)	2024-05-15 - 2024-05-15
Warszawa (hybrydowo)	2024-05-15 - 2024-05-15
ONLINE (hybrydowo)	2024-10-17 - 2024-10-17
Warszawa (hybrydowo)	2024-10-17 - 2024-10-17
ONLINE (hybrydowo)	2024-12-06 - 2024-12-06
Warszawa (hybrydowo)	2024-12-06 - 2024-12-06

Masz pytania odnośnie tego szkolenia? Skontaktuj się z nami: **22 / 845 52 53**, szkolenia@jgt.pl

Więcej informacji na temat szkolenia znajdziesz również tutaj:

<https://www.jgt.pl/szkolenia,umowy-najmu-lokali-nob.html>

OPIS SZKOLENIA

Na szkoleniu zostaną omówione i przeanalizowane pod kątem praktycznym m.in. następujące zagadnienia:

- praktyczne aspekty skutecznego zawierania umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych
- meldunek najemcy na pobyt stały lub czasowy
- wyrejestrowanie siedziby najemcy z lokalu po zakończeniu najmu
- nakłady adaptacyjne najemcy na lokal i sposoby rozliczania tych nakładów po zakończeniu stosunku najmu
- popularne zabezpieczenia umowne do umów lokali mieszkalnych i użytkowych oraz najczęściej popełniane błędy przy stosowaniu zabezpieczeń
- przenoszenie zabezpieczeń w przypadku cesji praw lub podnajmu
- zasady minimalizowania ryzyka kontraktowego oraz „uwierzytelniania” potencjalnych kontrahentów

Cel szkolenia:

Celem szkolenia jest przekazanie praktycznej wiedzy dotyczącej zawierania umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych w zakresie:

- najczęściej popełnianych błędów z uwzględnieniem niewłaściwie zastosowanych zabezpieczeń umownych (skutkujących brakiem możliwości egzekucji uprawnień)
- problematyki związanej z zameldowaniem najemcy na pobyt stały lub czasowy
- szkód na lokalu dokonanych przez najemcę
- użytkowania lokalu przez najemcę bez tytułu prawnego po zakończeniu stosunku najmu

Korzyści z udziału w szkoleniu:

Uczestnicy dowiedzą się:

- jak skutecznie ułożyć postanowienia umowne z uwzględnieniem zabezpieczenia interesów właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych
- które postanowienia umowne można dowolnie modyfikować, a które należy pozostawić bez zmian w stosunku do bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa
- jak skutecznie negocjować postanowienia umowne z uwzględnieniem różnic prawnych pomiędzy najmem lokali

mieszkalnych i użytkowych

- które zabezpieczenia umowne najlepiej stosować przy lokalach użytkowych, a które nie spełnią swego zadania przy lokalach mieszkalnych
- jak rozliczać nakłady adaptacyjne najemców na lokal i kiedy są prawnie dopuszczalne
- gdzie popełniane są najczęstsze błędy w stosowaniu zabezpieczeń umownych oraz jakie są konsekwencje tych błędów i jak ich unikać
- jak poradzić sobie z najemcami, którzy odmawiają wymeldowania, wyrejestrowania siedziby, opuszczenia i opróżnienia przedmiotu najmu po zakończeniu stosunku najmu
- jak poradzić sobie z ustanowionymi zabezpieczeniami umownymi, gdy umowa była przedmiotem cesji lub lokal przedmiotem podnajmu

Adresaci szkolenia:

- pośrednicy obrotu nieruchomościami
- inwestorzy
- deweloperzy
- podmioty zarządzające lokalami użytkowymi i mieszkalnymi
- podmioty publiczne np. gminy i inne
- właściciele lokali zainteresowani skutecznym uzyskiwaniem dochodu pasywnego

Metody szkoleniowe:

- wykład
- praktyczne omówienie przykładów – warsztaty
- dyskusja – wymiana doświadczeń

Szkolenia realizujemy w formie online, hybrydowej lub stacjonarnej. Niezależnie od formy realizacji - zajęcia odbywają się w sposób interaktywny, z możliwością zadawania pytań, wyjaśnienia wątpliwości, prowadzenia dyskusji i omówienia z trenerem przykładów z własnej praktyki. Nie nagrywamy szkoleń. Pomagamy w kwestiach technicznych.

PROGRAM

1. Zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych

- forma i treść umowy z uwzględnieniem różnic w zakresie najmu okazjonalnego
- wymagania ustawowe wobec właścicieli lokali i najemców wynikające z odrębnych ustaw
- rola przepisów bezwzględnie obowiązujących i skutki ich modyfikacji w umowach
- problematyka waloryzacji czynszów najmu w zależności od różnic ustawowych
- problematyka ew. wygaśnięcia stosunku najmu w przypadku śmierci najemcy

2. Stosowanie zabezpieczeń w umowach najmu lokali mieszkalnych

- omówienie popularnie stosowanych zabezpieczeń i błędów przy ich ustanawianiu
- skutki prawne występowania błędów w zabezpieczeniach i sposób realizacji uprawnień przy występujących ew. błędach

- realizacja roszczeń przy prawidłowo ustanowionych zabezpieczeniach umownych

3. Problematyka meldunku najemcy w lokalu mieszkalnym

- meldunek na pobyt stały lub czasowy z uwzględnieniem różnic w zakresie najmu okazjonalnego
- problemy z wymeldowaniem w przypadku zakończenia stosunku najmu z uwzględnieniem różnic przy meldunku stałym lub czasowym
- problematyka meldunku małoletnich w lokalach mieszkalnych

4. Zawieranie umów najmu lokali użytkowych

- požądania forma i treść umowy
- wpływ przejścia prawa własności w okresie trwania umowy na trwałość stosunku najmu
- nakłady adaptacyjne na lokal i sposób ich rozliczania w trakcie lub po zakończeniu stosunku najmu
- cesja praw z umowy najmu lokalu użytkowego
- różnice pomiędzy cesją praw oraz podnajmem
- rejestracja siedziby najemcy w lokalu użytkowym
- problematyka wyrejestrowania siedziby po zakończeniu stosunku najmu
- problematyka zastępczego usuwania oznaczeń najemcy z przedmiotu najmu po zakończeniu najmu
- problematyka porzucenia rzeczy przez najemcę w przedmiocie najmu po zakończeniu najmu

5. Zabezpieczenia umowy przy najmie lokali użytkowych

- sposób ustanawiania zabezpieczeń w zależności od formy organizacyjno-prawnej najemcy
- problematyka podnajmu i przeniesienia zabezpieczeń na podnajemców
- realizacja uprawnień z ustanowionych zabezpieczeń w stosunku do najemców oraz podnajemców
- ustanawianie zabezpieczeń przy cesji praw z umowy

6. Bezumowne korzystanie przez najemcę z lokalu po zakończeniu umowy

- sposób zabezpieczenia właściciela w umowie najmu na wypadek bezumownego korzystania przez najemcę
- sposób wyliczania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie
- zasady dochodzenia roszczeń w związku z powództwem windykacyjnym oraz wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z uwzględnieniem różnic przy lokalach mieszkalnych i użytkowych
- przedawnienie roszczeń w odniesieniu do lokali mieszkalnych i użytkowych

7. Pytania, wyjaśnianie wątpliwości, wymiana doświadczeń, dyskusja

MIEJSCE

Miejsce realizacji szkolenia wskazane jest **na górze strony**, bezpośrednio pod terminem szkolenia. Szkolenie może być realizowane **ONLINE, stacjonarnie** (w sali szkoleniowej) **lub hybrydowo** (jednocześnie w sali szkoleniowej i

ONLINE).

SZKOLENIE ONLINE:

Każdy uczestnik łączy się ze swojego miejsca pracy / zamieszkania. Wymagania: komputer / tablet z dostępem do Internetu, wyposażony w mikrofon, opcjonalnie słuchawki. **Link dostępowy do szkolenia dostarczymy z wyprzedzeniem 1-dniowym.**

SZKOLENIE STACJONARNE:

Miejsce szkolenia zlokalizowane w centrum Warszawy. Na 4 dni robocze przed planowanym terminem szkolenia skontaktujemy się z Państwem i prześlemy szczegółowe informacje na temat lokalizacji szkolenia.

WIELE SZKOLEŃ REALIZUJEMY HYBRYDOWO, by umożliwić Państwu wybór dogodnej formy udziału w szkoleniu. Część uczestników jest w sali szkoleniowej, a część osób łączy się ze szkoleniem zdalnie. Niezależnie od formy udziału w szkoleniu, zajęcia odbywają się w sposób interaktywny, z możliwością zadawania pytań, wyjaśnienia wątpliwości, prowadzenia dyskusji i omówienia z trenerem przykładów z własnej praktyki.

WYKŁADOWCA

Radca Prawny od 2001 roku, członek Okręgowej Izby Radców Prawnych w Warszawie. Praktyk z ponad dwudziestoletnim doświadczeniem zawodowym w zakresie prawa nieruchomości, prawa kontraktowego i budowlanego.

Wieloletni wykładowca na konferencjach i webinarach organizowanych m.in. przez Okręgową Izbę Radców Prawnych w Warszawie. Autor kilkudziesięciu specjalistycznych publikacji prasowych z zakresu prawa nieruchomości, prawa budowlanego i zabezpieczeń wierzytelności oraz autor książki o specjalistycznej tematyce z zakresu nieruchomości.

CENA

Cena szkolenia podana jest **na górze strony**, obok terminu szkolenia i przycisku ZAPISZ SIĘ. **Dla szkoleń hybrydowych** (realizowanych jednocześnie w sali szkoleniowej i ONLINE) - **cena szkolenia różni się w zależności od formy udziału w szkoleniu.**

UDZIAŁ W FORMIE ONLINE:

Cena obejmuje: uczestnictwo w szkoleniu dla 1 osoby, materiały szkoleniowe w wersji elektronicznej, certyfikat ukończenia szkolenia (wystawiany pod warunkiem obecności na co najmniej 80% zajęć), zapewnienie platformy szkoleniowej i dostępu do szkolenia w czasie rzeczywistym, test połączenia, pomoc techniczną w razie potrzeby.

UDZIAŁ W FORMIE STACJONARNEJ:

Cena obejmuje: uczestnictwo w szkoleniu dla 1 osoby, materiały szkoleniowe, serwis kawowy, lunch, certyfikat ukończenia szkolenia (wystawiany pod warunkiem obecności na co najmniej 80% zajęć).

Ważne informacje:

- Do podanej ceny netto doliczany jest podatek VAT w wysokości 23%. W przypadku, gdy udział w szkoleniu jest finansowany co najmniej w 70% ze środków publicznych, szkolenie podlega zwolnieniu z VAT.
- Przy zgłoszeniu więcej niż 1 osoby - RABAT 5% dla każdego uczestnika.

- Cena szkolenia nie obejmuje noclegu. Osoby zainteresowane noclegiem mogą skorzystać z naszej pomocy przy dokonaniu rezerwacji, poniżej informacje o dostępnych możliwościach.
 - SPOSÓB PŁATNOŚCI: Płatność może być dokonana po zrealizowanej usłudze, gdy zgłaszającym jest instytucja publiczna, a także w przypadku innych zgłaszających, o ile taka forma płatności zostanie zaakceptowana przez organizatora. Organizator akceptuje wydłużone terminy płatności. **Prosimy o wskazanie preferowanej formy płatności na formularzu zgłoszeniowym.**
 - Szczegółowe informacje na temat zasad realizacji usługi znajdują się w [**Regulaminie**](#)
-