

23 stycznia 2018r., godz. 9.00 – 16.00

Gdynia, Pomorski Park Naukowo-Technologiczny, al. Zwycięstwa 96/98



**Stowarzyszenie Pomorskie Pośredników
w Obrocie Nieruchomościami**

NAJEM W PRAKTYCE **PROGRAM SZKOLENIA**

Źródła prawa

1. Gdzie szukać przepisów dotyczących najmu?
2. Czy najem to tylko Kodeks cywilny i ustawa o ochronie praw lokatorów?

Zawarcie umowy najmu

1. Czy osoba nie będąca właścicielem może zawrzeć umowę najmu?
2. Kto może być stroną umowy najmu lokalu użytkowego?
3. Kto może być stroną umowy najmu okazjonalnego?
4. Kto może być stroną umowy najmu instytucjonalnego?
5. Forma umowy najmu
6. Zawarcie umowy per facta concludentia
7. Milczące przedłużenie umowy najmu i jego konsekwencje
8. Najem a małżeństwo
9. Czy i kogo najemca może przyjąć do zajmowanego lokalu?

Obowiązki stron

1. Obowiązki wynajmującego
2. Obowiązki najemcy
3. Skutki niewywiązywania się przez strony ze swoich obowiązków
4. Rozliczanie mediów
5. Odśnieżanie i usuwanie zalodzenia
6. Kto odpowiada za zalanie sąsiada - właściciel, czy najemca?
7. Kiedy i za co wynajmującemu grozi kara w wysokości 100 000 zł?

Nakłady

1. Umowy najmu z adaptacją lokalu
2. Rozliczanie nakładów
3. Części składowe i przynależności

Czas trwania umowy najmu

1. Umowy na czas oznaczony
2. Umowy na czas nieoznaczony

Podwyższanie czynszu

1. Podwyższenie czynszu najmu lokalu użytkowego
2. Podwyższenie czynszu najmu lokalu mieszkalnego

Wypowiedzenie umowy najmu

1. Uwagi ogólne
2. Wypowiedzenie umowy najmu lokalu użytkowego

3. Wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego
4. Rękojmia
5. Treść oświadczeń w procedurze wypowiedzenia umowy najmu
6. Okresy wypowiedzenia i sposoby ich skracania
7. Wypowiadanie umów na czas nieoznaczony
8. Wypowiadanie umów na czas oznaczony
9. Ekstraordynaryjne przypadki rozwiązania umowy najmu
10. Obowiązki stron po zakończeniu stosunku najmu

Zmiany podmiotowe

1. Jak zabezpieczyć się przed wypowiedzeniem umowy najmu przez następcę prawnego?
2. Uprawnienia najemcy na wypadek wypowiedzenia umowy przez nabywcę lokalu
3. "Dziedziczenie najmu"

Kaucja

1. Kaucja jako warunek zawarcia umowy najmu
2. Kaucja w umowie najmu okazjonalnego i instytucjonalnego
3. Jak wysoką kaucję pobrać?
4. Zasady zwrotu kaucji
5. Zwrot kaucji w przypadku zbycia lokalu przez wynajmującego

Rozwiązywanie problemów z lokatorami

1. Czy mogę odciąć media w lokalu i kiedy będzie to legalne?
2. Czy mogę wymienić zamki?
3. Powództwo eksmisyjne
4. Spory o czynsz najmu i inne opłaty - stan obecny i projektowane zmiany

Najem z cudzoziemcami

1. Różnice i podstawowe zasady
2. Dochodzenie roszczeń od cudzoziemców

Najem okazjonalny

1. Kto może być stroną umowy najmu okazjonalnego?
2. Czy najem okazjonalny to recepta na wszystkie problemy?
3. Rozwiązanie umowy najmu okazjonalnego przed upływem czasu jej trwania
4. Podwyższenie czynszu najmu
5. Postępowanie eksmisyjne przy umowie najmu okazjonalnego

Nadchodzące zmiany w przepisach dotyczących najmu

1. Nowe rodzaje najmu w lokalach z zasobu KZM
2. Najem instytucjonalny
3. Zmiany w zakresie najmu okazjonalnego
4. Projektowane zmiany w zakresie najmu lokali - zmiany w ustawie o ochronie lokatorów

ZAPRASZAMY!