

Stowarzyszenie Wspierania Aktywności Obywatelskiej
„CIVIS SUM”

MÓJ DOM – PRAWO DO DACHU NAD GŁOWĄ



KAPITAŁ LUDZKI
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI
FUNDUSZ SPOŁECZNY



Projekt jest współfinansowany ze środków Unii Europejskiej
w ramach Europejskiego Funduszu Społecznego



**Stowarzyszenie Wspierania
Aktywności Obywatelskiej „CIVIS SUM”**

al. Niepodległości 7a/3, 65-048 Zielona Góra
tel.: 68 45 48 247
e-mail: civis-sum@civis-sum.org.pl
www.civis-sum.org.pl



MÓJ DOM – PRAWO DO DACHU NAD GŁOWĄ

Stan prawny na 31.03.2014 r.

EGZEMPLARZ BEZPŁATNY

Zielona Góra, maj 2014

Wydawca:

*Stowarzyszenie Wspierania
Aktywności Obywatelskiej „CIVIS SUM”*

Redakcja:

Zespół Doradców Biura Porad Obywatelskich

Redakcja merytoryczna i korekta prawna:

adw. Przemysław Piątek

ISBN:

978-83-936640-3-0

Druk:

*Drukarnia APRINT Zielona Góra
tel. (48) 601 992 777, www.aprint.com.pl,*



Spis treści

Wstęp	7
I. Jak zapewnić sobie dach nad głową	8
II. Meldunek	10
III. Zasady najmu mieszkań komunalnych i socjalnych	16
IV. Prawa i obowiązki lokatorów i wynajmujących	22
V. Mieszkanie a małżeństwo	31
VI. Sposoby nabywania mieszkań	33
VII. Jak pozbyć się uciążliwego współlokatora	39
VIII. Dodatek mieszkaniowy	45
IX. Zadłużenie mieszkania. Nakaz zapłaty	48
X. Utrata tytułu prawnego do mieszkania. Eksmisja	51
XI. Bezdomność	55



Wstęp

Mieć gdzie mieszkać to jedna z najbardziej podstawowych potrzeb każdego człowieka. Prawo do mieszkania należy do katalogu socjalnych praw człowieka. Jest to również uprawnienie chronione przez Konstytucję Polski. Art. 75. Konstytucji nakłada na władze państwowe obowiązek prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałania bezdomności, wspierania rozwoju budownictwa socjalnego oraz popierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania¹.

Nie każdemu uda się uzyskać własne mieszkanie. Z myślą o osobach, które borykają się z problemami mieszkaniowymi powstała niniejsza publikacja.

Od 10 lat prowadzimy Biuro Porad Obywatelskich w Zielonej Górze. Niemal codziennie doradzamy osobom, które mają problemy mieszkaniowe. W niniejszym poradniku chcemy w zrozumiały i przystępny sposób przekazać Państwu informacje o możliwościach rozwiązania różnych trudności mieszkaniowych. Nasz poradnik z pewnością nie wyczerpuje wszystkich trudnych sytuacji. Opisaliśmy w nim przede wszystkim te, które najczęściej przytrafiają się klientom naszego Biura.

Jeżeli mają Państwo podobne, bądź inne problemy zapraszamy do skorzystania z bezpłatnego wsparcia Biura Porad Obywatelskich w Zielonej Górze, al. Niepodległości 7a/5, tel. 68 454 82 47.

Nasi doradcy dyżurują również w Miejskim Ośrodku Pomocy Społecznej w Zielonej Górze, ul. Długa 13, tel. 68 323 69 00.

¹ Art. 75 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483).



I. Jak zapewnić sobie dach nad głową

Nie każdego stać na nabycie własnego mieszkania, nie każdy też ma tyle szczęścia, że oddziedziczy lub otrzyma mieszkanie w darowiźnie. Jeżeli nie masz mieszkania na własność, to istnieje jeszcze kilka innych możliwości by zapewnić sobie i rodzinie dach nad głową: Najem mieszkania na wolnym rynku – to najdroższa opcja, ale dostępna od ręki. Mieszkanie można znaleźć np. przez ogłoszenie w gazecie, Internecie, na słupie ogłoszeniowym lub poprzez biuro pośrednictwa nieruchomości. W tym ostatnim wypadku będziemy musieli jeszcze pokryć koszt prowizji dla pośrednika, która wynosi z reguły tyle co jednomiesięczny czynsz. Z właścicielem (wynajmującym) podpisujemy umowę najmu na czas określony lub nieokreślony. W umowie uzgadniamy warunki najmu.

TBS – mieszkanie w Towarzystwie Budownictwa Społecznego². Korzystanie z tych mieszkań odbywa się na warunkach najmu. Podpisanie umowy najmu poprzedza wpłacenie kwoty partycypacji w budowie, zwykle kilkadziesiąt tysięcy złotych. Stawki czynszu są regulowane. Czynsz jest niższy niż na wolnym rynku, ale wyższy niż w mieszkaniach komunalnych czy socjalnych. Czynsz regulowany nie może być wyższy w skali roku niż 4% wartości odtworzeniowej lokalu³. Aby zakwalifikować się do najmu mieszkania TBS należy spełniać kryterium dochodowe. TBS-y oferują mieszkania dla osób ze średnimi zarobkami, a ponadto najemca nie może mieć tytułu prawnego do innego mieszkania w tej samej miejscowości⁴.

² Działa na podstawie Ustawy z dnia 26 października 1995 r. o *niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* – tekst jednolity (Dz. U. Nr 98, poz. 1070 z 2000 r.), [dalej – ustawa z dnia 26 października 1995 r. o *niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*].

³ Wartość odtworzeniową lokalu oblicza się według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o *ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* – tekst jednolity z dnia 7 lutego 2005 r. (Dz. U. Nr 31, poz. 266). [dalej – ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o *ochronie praw lokatorów*].

⁴ Art. 30 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o *niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*.

Mieszkanie spółdzielcze – najczęściej mieszkanie w bloku, którymi zarządza spółdzielnia mieszkaniowa. Wyróżniamy mieszkania spółdzielcze lokatorskie i spółdzielcze własnościowe. W obu przypadkach płacimy czynsz do spółdzielni mieszkaniowej. Prawo do mieszkania spółdzielczego przysługuje członkom spółdzielni mieszkaniowej⁵.

Mieszkanie z zasobów komunalnych gminy (socjalne/komunalne) – każda gmina ma prawo tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy muszą zostać określone w uchwale rady gminy/miasta⁶.

Rodzaj mieszkania	Zalety	Wady
Najem na wolnym rynku	duży wybór mieszkań o zróżnicowanym standardzie	wysoka cena – czynsz rynkowy
TBS	czynsz regulowany (zwykle niższy niż na wolnym rynku lecz wyższy niż w mieszkaniach komunalnych)	konieczność wpłacenia kwoty partycypacji
Mieszkanie spółdzielcze	stabilność + stosunkowo niski koszt. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego tylko wtedy, gdy członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat za używanie lokalu lub gdy używa lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali	przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy
Mieszkanie z zasobów komunalnych	czynsz regulowany	niski standard, często „do remontu”

⁵ Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych – tekst jednolity z dnia 13 czerwca 2003 r. (Dz. U. Nr 119, poz. 1116).

⁶ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów.



II. Meldunek

Zameldowanie polega na wskazaniu adresu osoby fizycznej.

- Obowiązek meldunkowy polega na tym, że osoba posiadająca obywatelstwo polskie i przebywająca stale na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej jest obowiązana zameldować się w miejscu pobytu stałego⁷,
- osoba przebywająca na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej jest obowiązana zameldować się w miejscu pobytu stałego lub czasowego trwającego ponad 3 miesiące najpóźniej w 30 dniu, licząc od dnia przybycia do tego miejsca⁸.

Meldunek nie stanowi tytułu prawnego do mieszkania

Tytuł prawny do lokalu mieszkalnego to najprościej mówiąc – prawo do korzystania z tego mieszkania lub też rozporządzania nim⁹. Tytułem prawnym do lokalu jest na przykład prawo własności, umowa najmu, umowa użyczenia, służebność mieszkania. Zameldowanie w lokalu służy wyłącznie celom ewidencyjnym i ma poświadczać faktu pobytu w tym lokalu¹⁰. Meldunek jest potwierdzeniem, że zameldowana osoba przebywa pod danym adresem. Meldunek nie gwarantuje w żaden sposób prawa do zamieszkiwania w danym lokalu.

Zameldowanie i wymeldowanie się z miejsca pobytu jest obowiązkowe. W celu zameldowania się na pobyt stały lub czasowy albo wymeldowania musimy udać się do urzędu miasta/gminy. Aby zameldować się na pobyt stały/czasowy wypełniamy i podpisujemy formularz „Zgłoszenie pobytu stałego” lub „Zgłoszenie pobytu czasowego trwającego ponad 3 miesiące”. Oprócz wypełnionego formularza potrzebne będą:

⁷ Art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. o ewidencji ludności i dowodach osobistych (Dz. U. Nr 14, poz. 85 – tekst jednolity z dnia 25 lipca 2006 r., Dz. U. Nr 139, poz. 993), [dalej – ustawa z dnia 10 kwietnia 1974 r. o ewidencji ludności i dowodach osobistych].

⁸ Art. 10 ust. 1, ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. o ewidencji ludności i dowodach osobistych.

⁹ G. Waraszkiewicz, *Co to jest tytuł prawny do lokalu mieszkalnego*, „Rzeczpospolita” dod. Prawo z 04.03.2009 r.

¹⁰ Art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. o ewidencji ludności i dowodach osobistych.

- potwierdzenie wymeldowania z poprzedniego adresu pobytu stałego (w przypadku zameldowania na pobyt stały),
- dowód osobisty, a w uzasadnionych przypadkach – inny dokument pozwalający na ustalenie tożsamości,
- potwierdzenie pobytu w lokalu osoby zgłaszającej pobyt stały lub czasowy trwający ponad 3 miesiące, dokonane przez właściciela lub inny podmiot dysponujący tytułem prawnym do lokalu,
- dokument potwierdzający tytuł prawny do lokalu tego podmiotu (do wglądu). Dokumentem potwierdzającym tytuł prawny do lokalu może być umowa cywilno-prawna, wypis z księgi wieczystej, decyzja administracyjna, orzeczenie sądu lub inny dokument poświadczający tytuł prawny do lokalu.

Osoba dopełniająca obowiązku zameldowania na pobyt stały otrzymuje potwierdzenie zameldowania, ważne przez okres 2 miesięcy od dnia wystawienia. Osoba dopełniająca obowiązku zameldowania na pobyt czasowy otrzymuje potwierdzenie zameldowania, ważne do czasu upływu terminu zameldowania¹¹.

Przykład: *Pani Marlena wraz z mężem wynajęła mieszkanie znalezione przez ogłoszenie. Podpisali z właścicielami umowę najmu na okres jednego roku. W celu zameldowania się na pobyt czasowy udali się do wydziału meldunkowego urzędu miasta. Wypełnili formularze „Zgłoszenie pobytu czasowego trwającego ponad 3 miesiące” oraz pokazali urzędnicze umowę najmu. Urzędniczka poinformowała ich, że zameldowanie będzie możliwe po podpisaniu przez właścicieli mieszkania potwierdzenia, że państwo faktycznie pod wskazanym adresem przebywają. Pani Marlena zadzwoniła do właścicieli prosząc ich o takie potwierdzenie. Właściele odmówili oświadczając stanowczo, że nie zgadzają się na zameldowanie najemców w mieszkaniu.*

¹¹ Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie zgłaszania i przyjmowania danych niezbędnych do zameldowania i wymeldowania oraz prowadzenia ewidencji ludności i ewidencji wydanych i unieważnionych dowodów osobistych z dnia 27 grudnia 2010 r. (Dz.U. Nr 257, poz. 1743).

Porada: Potwierdzenie pobytu wymagane do zameldowania ma jedynie charakter poświadczenia faktu, a nie wyrażenia zgody przez osobę dysponującą tytułem prawnym do lokalu. Przesłanką zameldowania jest wyłącznie faktyczne przebywanie pod oznaczonym adresem. Właściciel mieszkania nie może zatem odmówić zgody na zameldowanie lokatorów przebywających w jego mieszkaniu. Potwierdzenie przebywania lokatorów w mieszkaniu nie jest zgodą na zameldowanie. Po zawarciu umowy najmu właściciel musi potwierdzić najemcy w celach meldunkowych, że najemca przebywa w jego lokalu. Obowiązek meldunkowy spoczywa również na wynajmującym (właścicielu) – jeżeli najemca sam się nie zamelduje, to jego pobyt powinien zgłosić w urzędzie miasta/gminy właściciel mieszkania. Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z 3 sierpnia 1983 r. sygn. II SA 808/83 stwierdził, że: „brak zgody właściciela lokalu na zameldowanie (...) nie może stanowić przeszkody w dopełnieniu obowiązku meldunkowego, gdy osoba faktycznie w danym lokalu zamieszkuje; w razie braku potwierdzenia przez właściciela na formularzu meldunkowym pobytu osoby podlegającej zameldowaniu organ przyjmujący zgłoszenie na zameldowanie dokonuje we własnym zakresie ustaleń co do faktu przebywania osoby ubiegającej się o zameldowanie w danym lokalu”.

Co zatem zrobić w sytuacji, gdy właściciel odmawia podpisania potwierdzenia naszego pobytu, a urzędnik nie chce przyjąć zgłoszenia meldunkowego bez potwierdzenia dokonanego przez właściciela?

Możemy złożyć w urzędzie miasta wniosek o wszczęcie postępowania w sprawie zameldowania. Do wniosku należy załączyć wypełniony formularz zgłoszenia pobytu oraz kopię umowy najmu. W wyniku złożenia takiego wniosku zostanie wszczęte postępowanie administracyjne. Urząd zapewne wezwie strony postępowania do złożenia wyjaśnień. W wyniku takiego postępowania powinna zostać wydana decyzja o zameldowaniu. Decyzja powinna zostać wydana nie później niż w ciągu miesiąca od dnia wszczęcia postępowania. A w przypadku sprawy szczególnie skomplikowanej nie później niż w ciągu dwóch miesięcy od dnia wszczęcia postępowania¹².

¹² Art. 35 § 3 Kodeksu postępowania administracyjnego – Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r.

Jeżeli organ administracji publicznej nie wyda żadnej decyzji to przysługuje nam zażalenie na niezakończoną sprawę w terminie na podstawie art. 37 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego. Zażalenie składa się do wojewody za pośrednictwem Prezydenta Miasta.

W razie wydania decyzji odmownej możemy się od niej odwołać w ciągu 14 dni. Pismo zawierające odwołanie składa się również do wojewody za pośrednictwem Prezydenta Miasta.

Wymeldowanie

Osoba, która opuszcza miejsce pobytu stałego lub czasowego trwającego ponad 3 miesiące, jest obowiązana wymeldować się w organie gminy, właściwym ze względu na dotychczasowe miejsce jej pobytu, najpóźniej w dniu opuszczenia tego miejsca¹³. Należy wypełnić i podpisać odpowiedni formularz: „Zgłoszenie wymeldowania z miejsca pobytu stałego” lub „Zgłoszenie wymeldowania z miejsca pobytu czasowego trwającego ponad 3 miesiące”¹⁴. Wypełniony i podpisany formularz składamy w wydziale meldunkowym urzędu miasta/gminy.

Mając tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, mamy również obowiązek wymeldować osobę, która opuściła mieszkanie i sama nie dopełniła obowiązku wymeldowania. Po złożeniu wniosku w tej sprawie, zostaje wszczęte postępowanie administracyjne, które ma na celu ustalenie czy dana osoba faktycznie opuściła lokal.

Przykład: *Pani Renata jest najemcą mieszkania komunalnego. Przed trzema laty wprowadził się do niej jej partner. Po kłótni ze swoim konkubentem Pani Renata zażądała żeby mężczyzna opuścił jej mieszkanie. Dała mu na to 1 miesiąc, a sama wyjechała na ten czas do matki. Konkubent Pani Renaty nie tylko nie wyprowadził się z mieszkania, ale złożył wniosek o wymeldowanie Pani Renaty twierdząc, że opuściła mieszkanie dobrowolnie i na stałe. Pani Renata otrzymała wezwanie do Urzędu Miasta w celu złożenia wyjaśnień.*

¹³ Art. 15 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. o ewidencji ludności i dowodach osobistych.

¹⁴ Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie zgłaszania i przyjmowania danych niezbędnych do zameldowania i wymeldowania oraz prowadzenia ewidencji ludności i ewidencji wydanych i unieważnionych dowodów osobistych z dnia 27 grudnia 2010 r. (Dz.U. Nr 257, poz. 1743).

Porada: Po złożeniu wniosku przez konkubenta Pani Renaty zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie o wymeldowanie. Pani Renata powinna złożyć wyjaśnienia. Jako strona postępowania Pani Renata ma prawo brać czynny udział w każdym stadium postępowania, wypowiedzieć się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Ma również prawo wglądu w akta sprawy (art. 73 KPA). Zgodnie z art. 63 Kodeksu postępowania administracyjnego wyjaśnienia mogą być wnoszone pisemnie, telegraficznie, za pomocą telefaksu lub ustnie do protokołu, a także za pomocą innych środków komunikacji elektronicznej przez elektroniczną skrzynkę podawczą organu administracji publicznej utworzoną na podstawie ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne.

W sprawie o wymeldowanie istotne jest, że Pani Renata nie wyzbyła się zamiaru stałego zamieszkiwania w swoim lokalu. Jej wyjazd nie jest związany z chęcią zmiany stałego miejsca zamieszkania. Jej centrum życiowe przez cały czas stanowi to mieszkanie, a wyjechała tylko na 1 miesiąc. Jeżeli konkubent nie chce dobrowolnie opuścić mieszkania, Pani Renata może złożyć przeciwko niemu pozew o eksmisję. Pani Renata może żądać żeby sąd nakazał konkubentowi opuszczenie mieszkania, ponieważ nie przysługuje mu żaden tytuł prawny do zamieszkiwania.

Przykład: *Pani Matylda ma mieszkanie komunalne. Przyjęła pod swój dach pełnoletniego wnuka. Zgłosiła jego pobyt w Administracji Budynków Mieszkalnych oraz zameldowała na pobyt stały. Wnuk Pani Matyldy zaczął nadużywać alkoholu, stracił pracę i przestał dokładać się do opłat za mieszkanie. Pani Matylda jeszcze by to zniosła, gdyby nie fakt, że wnuk zaczął ją okradać i awanturować się. Pani Matylda pyta czy może wymeldować wnuka ze swojego mieszkania.*

Porada: Pani Matylda nie może wymeldować wnuka, ponieważ on faktycznie mieszka w jej mieszkaniu. Wymeldowanie byłoby możliwe dopiero po opuszczeniu przez niego mieszkania. Pamiętajmy, że meldunek jest potwierdzeniem, że dana osoba mieszka pod wskazanym adresem. Aby pozbyć się uciążliwego lokatora, Pani Matylda ma prawo wystąpić do sądu z pozwem o eksmisję wnuka. Wymeldowanie będzie możliwe dopiero po faktycznym opuszczeniu lokalu przez wnuka. Patrz: rozdział VII – Jak pozbyć się uciążliwego lokatora.

III. Zasady najmu mieszkań komunalnych i socjalnych

Miasto Zielona Góra, jak każda gmina, powinno tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych swoich mieszkańców. Osoby o niskich dochodach mogą się starać o uzyskanie mieszkania socjalnego lub komunalnego z zasobu mieszkaniowego miasta.

Zasady wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zielona Góra określa Uchwała Rady Miasta Zielona Góra nr LVIII.489.2013 z dnia 26 listopada 2013 r.

Warunki jakie należy spełniać by móc uzyskać mieszkanie komunalne/socjalne przedstawia poniższa tabela:

Warunki	Mieszkanie komunalne	Mieszkanie socjalne
Kryterium dochodowe dla gospodarstwa jednoosobowego	Dochód w wysokości nieprzekraczającej 150% najniższej emerytury, tj. 1266,68 zł ¹⁵	Dochód w wysokości nieprzekraczającej 100% najniższej emerytury, tj. 844,45 zł
Kryterium dochodowe na osobę w przypadku gospodarstwa wieloosobowego	Dochód w wysokości nieprzekraczającej 100% najniższej emerytury, tj. 844,45 zł.	Dochód w wysokości nieprzekraczającej 75 % najniższej emerytury, tj. 633,34 zł
Brak tytułu prawnego do lokalu	Osoba starająca się o najem nie może posiadać: <ul style="list-style-type: none"> • prawa własności lokalu, • najmu lokalu w zasobach komunalnych, • lokalu w zasobach spółdzielczych • najmu lokalu w towarzystwie budownictwa społecznego (TBS) • najmu okazjonalnego. • Tytułu prawnego nie może posiadać wnioskodawca ani jego małżonek. 	Osoba starająca się o najem nie może posiadać: <ul style="list-style-type: none"> • prawa własności lokalu, • najmu lokalu w zasobach komunalnych, • lokalu w zasobach spółdzielczych • najmu lokalu w towarzystwie budownictwa społecznego (TBS) • najmu okazjonalnego. • Tytułu prawnego nie może posiadać wnioskodawca ani jego małżonek.

¹⁵ Komunikat Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z dnia 18 lutego 2014 r. w sprawie kwoty najniższej emerytury i renty, dodatku pielęgnacyjnego i dodatku dla sierot zupełnych oraz kwot maksymalnych zmniejszeń emerytur i rent. Od dnia 1 marca 2014 r. kwota najniższej emerytury wynosi 844,45 zł.

Warunki	Mieszkanie komunalne	Mieszkanie socjalne
Powierzchnia dotychczas zajmowanego mieszkania	Osoby, które zamieszkują w miejscu, gdzie na jedną osobę przypada mniej niż 5m ² powierzchni pokoi.	Osoby, które zamieszkują w miejscu, gdzie na jedną osobę przypada mniej niż 5m ² powierzchni pokoi.
Związek z miastem Zielona Góra	Osoby, które są mieszkańcami miasta lub posiadają związek z miastem co najmniej 5 lat.	Osoby, które są mieszkańcami miasta lub posiadają związek z miastem co najmniej 5 lat.
Zbycie mieszkania w przeszłości	Nie zbyły tytułu prawnego do lokalu na rzecz osób trzecich w okresie co najmniej 10 lat wstecz od roku złożenia wniosku. W przypadku małżeństwa i osób wspólnie zamieszkujących żadna z nich nie zbyła tytułu prawnego do lokalu.	Nie zbyły tytułu prawnego do lokalu na rzecz osób trzecich w okresie co najmniej 10 lat wstecz od roku złożenia wniosku. W przypadku małżeństwa i osób wspólnie zamieszkujących żadna z nich nie zbyła tytułu prawnego do lokalu.

Niezależnie od powyższych kryteriów umowa najmu mieszkania socjalnego zawierana jest z osobami które:

- Mają prawo do lokalu zamiennego
lub
- Posiadają prawomocny wyrok sądowy uprawniający do lokalu socjalnego.

Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokali

Wniosek o otrzymanie lokalu składa się na odpowiednim **formularzu** w Biurze Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej przy al. Zjednoczenia 110 B w Zielonej Górze.

Wnioski o najem lokalu rozpatruje Społeczna Komisja Mieszkaniowa. Osoby spełniające warunki do przyznania mieszkania są umieszczane na liście osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu. Wnioski rozpatrywane są w ostatnim kwartale każdego roku. Wnioski złożone po 30 czerwca rozpatrywane są w roku następnym. Jeżeli komisja negatywnie rozpatrzy wniosek, wnioskodawca może w terminie 14 dni złożyć odwołanie do prezydenta miasta. Obecnie czas oczekiwania na przyznanie mieszkania w Zielonej Górze wynosi od 8 do 10 lat.

Osoby zakwalifikowane na listę oczekujących mogą zostać z niej skreślone, w szczególności, gdy:

- we wniosku o najem mieszkania podały nieprawdziwe dane,

- przestały spełniać kryteria i warunki do ubiegania się o najem lokalu komunalnego,
- na trwałe opuścili miasto Zielona Góra,
- opuścili placówkę opiekuńczą i powrócili do domu rodzinnego, gdzie mają zapewnione warunki mieszkaniowe.

Prezydent Miasta, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, może wydać skierowanie do zawarcia umowy najmu poza kolejnością wynikającą z listy oczekujących.

Pierzeństwo do zawarcia umowy najmu przysługuje osobom, które:

- zostały pozbawione mieszkań w wyniku klęsk żywiołowych, katastrof lub pożarów i mają prawo do lokalu zamiennego;
- zamieszkują w lokalach komunalnych, w których nadzór budowlany stwierdził stan zagrożenia życia;
- zamieszkują w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub sprzedaży z uwagi na inwestycje miasta;
- posiadają orzeczenie o niepełnosprawności;
- opuścili placówkę opiekuńczą lub niespokrewnioną rodzinę zastępczą, w wyniku osiągnięcia pełnoletniości i spełniają warunki do ubiegania się o najem mieszkania komunalnego oraz do placówki zostały skierowane z terenu miasta;
- zostały zakwalifikowane na listę uprawnionych, ukończyły program wychodzenia z bezdomności i przez okres minimum 5 lat oczekują na lokal komunalny;
- zostały zakwalifikowane na listę uprawnionych i przekroczyły wiek 70 lat.

Umowy najmu mieszkań komunalnych zawierane są na czas nieoznaczony. Natomiast umowy najmu lokali socjalnych zawierane są na czas oznaczony.

Wstąpienie w najem po śmierci najemcy

Art. 691 Kodeksu cywilnego określa kto wstąpi w stosunek najmu w razie śmierci najemcy. Jeżeli najemcami mieszkania byli oboje małżonkowie, to po śmierci jednego z nich najemcą pozostaje drugi współmałżonek. W pozostałych sytuacjach w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują:

- małżonek niebędący współnajemcą lokalu,
- dzieci najemcy i jego współmałżonka,

- inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz
- osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą (konkubent/konkubina).

Osoby te mogą wstąpić w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, tylko wtedy jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym mieszkaniu do chwili jego śmierci. Warunek ten nie jest spełniony zarówno gdy dana osoba w określonym mieszkaniu w ogóle nie zamieszkała, ale także i wtedy, gdy w mieszkaniu tym zamieszkała, ale bez najemcy, który użył jej swoje mieszkanie.

Przykład: *Pani Mariola po śmierci męża związała się z panem Markiem. Pan Marek wprowadził się do pani Marioli. Razem zamieszkali w mieszkaniu komunalnym, którego ona była najemcą. Pani Mariola niedługo potem zmarła. Pan Marek otrzymał z Administracji Budynków Mieszkalnych wezwanie do opuszczenia lokalu.*

Porada: Pan Marek wstąpił z mocy prawa w stosunek najmu mieszkania, którego najemcą była Pani Mariola. Spełniał przesłanki wskazane w art. 691 Kodeksu cywilnego, tj. pozostawał faktycznie we wspólnym pożyciu z Panią Mariolą i zamieszkiwał wspólnie z nią do chwili jej śmierci. Pan Marek nie musi opuszczać mieszkania ponieważ stał się jego najemcą. Pan Marek powinien poinformować o tym Biuro Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, a prawo najmu powinno zostać przepisane na Pana Marka. Jeżeli wynajmujący nie uzna roszczeń pana Marka i nadal będzie żądał zdania mieszkania, pan Marek będzie mógł: 1) Wystąpić do sądu cywilnego z pozwem o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lub 2) poczekać aż Miasto wystąpi do sądu z pozwem o eksmisję i w odpowiedzi na pozew podnieść zarzut wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 KC.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

Jeżeli nikt nie wstąpi w stosunek najmu po zmarłym najemcy, najem wygasa a mieszkanie należy opróżnić i zdać Administracji Budynków Mieszkalnych.

Uchwała Rady Miasta dotycząca zasad najmu mieszkań określa, że w wyjątkowych, szczególnie uzasadnionych przypadkach, jeżeli osoby, które pozostały w lokalu komunalnym opuszczonym przez najemcę lub w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy mogą otrzymać skierowanie do najmu tego lokalu. Osoby starające się o przyznanie prawa najmu w tym trybie muszą spełniać następujące warunki:

- osiągnęły dochód w wysokości nieprzekraczającej 150% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 100% na osobę w przypadku gospodarstwa wieloosobowego;
- nie posiadają tytułu prawnego do lokalu, w przypadku małżeństwa, lub innego związku, żadne z nich nie posiada tytułu prawnego do lokalu;
- nie zbyły tytułu prawnego do lokalu na rzecz osób trzecich w okresie co najmniej 10 lat wstecz od roku złożenia wniosku, w przypadku małżeństwa i osób wspólnie zamieszkujących żadna z nich nie zbyła tytułu prawnego do lokalu;
- zamieszkiwały i były zameldowane w lokalu opuszczonym przez najemcę co najmniej 8 lat bezpośrednio przez opuszczeniem go przez najemcę;
- w poprzednim miejscu zamieszkania i zameldowania aktualnie przypadałoby mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej na osobę z uwzględnieniem wnioskodawców;
- pozostawały w bliskim stopniu pokrewieństwa lub powinowactwa z byłym najemcą (rodzice, rodzeństwo, wnuki, zięć, synowa).

Przykład: Pan Zdzisław mieszkał w mieszkaniu komunalnym. Nie miał żony ani dzieci. Kiedy poważnie zachorował zaopiekowała się nim siostra – Pani Alina. Początkowo przychodziła do niego codziennie, jednak kiedy stan zdrowia pana Zdzisława się pogorszył Pani Alina zamieszkała u brata. Pani Alina opiekowała się swoim chorym bratem i mieszkała z nim w jego mieszkaniu komunalnym jeszcze przez 10 lat. Po śmierci brata, Pani Alina chciała pozostać w jego mieszkaniu, bo nie miała się gdzie wyprowadzić. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej wezwał ją jednak do opróżnienia i opuszczenia mieszkania w terminie 1 miesiąca.

Porada: Pani Alina nie wstąpiła w stosunek najmu po śmierci brata na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego. Co prawda mieszkała z bratem do dnia jego śmierci jednak nie spełniała drugiego warunku dotyczącego stopnia pokrewieństwa lub pozostawania w faktycznym pożyciu z najemcą (konkubinat). Z tego powodu otrzymała wezwanie do opuszczenia i opróżnienia mieszkania. Pani Alina może złożyć wniosek do Prezydenta Miasta o najem lokalu po śmierci brata na podstawie § 24 Uchwały Rady Miasta Zielona Góra nr LVIII.489.2013 z dnia 26 listopada 2013 r.



IV. Prawa i obowiązki lokatorów i wynajmujących

Prawa i obowiązki najemcy reguluje rozdział 2 „Prawa i obowiązki właścicieli i lokatorów” ustawy z dnia 21 czerwca 2005 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie przepisów Kodeksu cywilnego z późniejszymi zmianami (Dz. U. 2001 Nr 71, poz. 733) oraz przepisy Kodeksu cywilnego z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz. U. Nr 16, poz. 93) dotyczące najmu lokali mieszkalnych i użytkowych.

Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się do oddania najemcy rzeczy do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz¹⁶.

Najemca może podnająć lokal lub oddać go do bezpłatnego używania, jeżeli uzyska zgodę wynajmującego. Nie dotyczy to osób w stosunku do których najemca obciążony jest obowiązkiem alimentacyjnym¹⁷.

Obowiązki wynajmującego

Zgodnie z art. 6a ustawy o ochronie praw lokatorów¹⁸ wynajmujący ma następujące obowiązki względem najemcy:

1. Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami.
2. W razie oddania w najem lokalu opróżnionego przez dotychczasowego najemcę, wynajmujący jest obowiązany wymienić zużyte elementy wyposażenia lokalu.

¹⁶ Art. 659 Kodeksu cywilnego z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz. U. Nr 16, poz. 93), [dalej – Kodeks cywilny].

¹⁷ Art. 688² Kodeksu cywilnego.

¹⁸ Art. 6a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów.

Wynajmujący ma obowiązek utrzymania w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia. W przypadku uszkodzeń zobowiązany jest do dokonywania napraw budynku, jego pomieszczeń i ww. urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego. Koszty napraw pokrywa wynajmujący niezależnie od przyczyn ich powstania, z tym że koszt pokrycia strat powstałych z winy najemcy pokrywa sam najemca. Wynajmujący zobowiązany jest do dokonywania napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza:

- a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu,
- b) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

Obowiązki najemcy

Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów najemcę obciążają następujące obowiązki¹⁹:

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:
 - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
 - 2) okien i drzwi;
 - 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;

¹⁹ Art. 6b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów.

- 4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
- 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
- 6) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;
- 7) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;
- 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
- 9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

Kaucja

Zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji. Kaucja ma zabezpieczać należności wynikające z czynszu oraz inne należności, które powstały w czasie trwania najmu np. koszt dokonanych uszkodzeń. Maksymalna wysokość kaucji nie może przekroczyć dwunastokrotności miesięcznego czynszu²⁰.

Ulepszenia

Przed wydaniem najemcy lokalu strony sporządzają protokół, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu²¹. Sporządzając protokół należy dopilnować, aby został on sporządzony w sposób bardzo dokładny, gdyż w przypadku późniejszego sporu pomiędzy najemcą i wynajmującym to protokół będzie stanowił dowód na wszystkie

²⁰ Art. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów.

²¹ Art. 6c ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów.

stwierdzone w nim fakty i nie będzie możliwe powołanie świadków lub innych dowodów w celu udowodnienia, że stan lokalu był inny niż na to wskazuje protokół. Wynajmujący jest zobowiązany do wydania najemcy mieszkania przydatnego do korzystania.

Jeśli najemca będzie chciał dokonać w lokalu ulepszeń będzie musiał uzyskać na to zgodę wynajmującego²². Ponadto niezbędne jest zawarcie pomiędzy stronami pisemnej umowy, która dokładnie będzie określała sposób w jaki strony się rozliczą w związku z dokonanymi w lokalu ulepszeniami. Jeżeli najemca dokona ulepszeń bez zgody wynajmującego lub bez zawarcia pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z ich tytułu, wówczas wynajmujący po zakończeniu najmu może żądać od najemcy usunięcia wszystkich ulepszeń wprowadzonych przez najemcę i przywrócenie stanu poprzedniego, jeśli nie narusza to substancji lokalu. Ewentualnie wynajmujący może zatrzymać wszystkie dokonane w lokalu ulepszenia, z jednoczesnym zwrotem ich wartości uwzględniającym stopień ich zużycia w dniu opróżnienia lokalu.

Za ulepszenia nie poczytuje się założenia w najętym lokalu oświetlenia elektrycznego, gazu, telefonu, radia i innych podobnych urządzeń, dlatego do ich założenia nie jest potrzebna zgoda właściciela. Do założenia niektórych urządzeń niezbędne jest współdziałanie wynajmującego, w takich przypadkach najemca może domagać się od wynajmującego takiego współdziałania, przy czym najemca będzie zobowiązany pokryć wszystkie koszty z tym związane.

Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca ma obowiązek odnowić lokal i dokonać w nim niezbędnych napraw, do których był zobowiązany. W przypadku zużycia elementów wyposażenia technicznego np. podgrzewacza wody lub elementów instalacji sanitarnej, najemca jest obowiązany zwrócić wynajmującemu ich równowartość²³.

Wynajmujący powinien zwrócić najemcy wartość wymienionych przez niego elementów wyposażenia lokalu, jednak wysokość jakiej może domagać się najemca za wymienione elementy oblicza się w ten sposób, że od wartości wymienionych elementów, według stanu z dnia opróżnienia lokalu, odejmuje się wartość tych samych elementów według stanu z dnia objęcia lokalu.

Należy w tym miejscu zaznaczyć, że powyższe regulacje są stosowane do najmu lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego,

²² Art. 676 Kodeksu cywilnego; art. 6d ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów.

²³ Art. 6e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów.

dlatego jeśli najem dotyczy innego lokalu, wówczas strony mogą odmiennie uregulować wymienione powyżej obowiązki. Jeśli strony umowy nie umówią się inaczej, wówczas stosuje się ww. regulacje.

Czynsz

Podstawowym obowiązkiem najemcy jest uiszczanie wynajmującemu czynszu w terminie określonym w umowie. Właściciel lokalu ustala stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali, biorąc pod uwagę przede wszystkim położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ogólny stan techniczny budynku.

Obniżenie czynszu

W stosunku do najemcy, którego średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale odpowiedniego organu lub zarządzeniu wojewody, może zostać zastosowana obniżka czynszu naliczanego według stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach. Obniżka stosowana jest na wniosek najemcy i może zostać udzielona na okres 12 miesięcy. W uzasadnionych przypadkach na wniosek najemcy obniżka może zostać udzielona na kolejne okresy 12-miesięczne. Uprawnienie do złożenia wniosku o obniżenie czynszu przysługuje również podnajemcom.

Wniosek o obniżenie czynszu powinien zawierać deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, przy czym właściciel może zażądać dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków jej gospodarstwa domowego. Doręczenie deklaracji lub nie dostarczenie na żądanie organu zaświadczenia, jest o tyle ważne, że bez wykonania tych czynności nie zostanie obniżony czynsz.

Kolejnym środkiem kontroli przysługującej właścicielowi jest możliwość przeprowadzenia wywiadu środowiskowego w okresie, kiedy czynsz jest już obniżony, celem sprawdzenia czy wnioskodawca nadal spełnia warunki pozwalające na obniżenie czynszu. W przypadku złożenia przez najemcę deklaracji niezgodnej z prawdą, w wyniku której czynsz został obniżony, najemca musi zwrócić 200% kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

Podwyższenie czynszu

Właściciel ma prawo podwyższyć czynsz lub inne opłaty za używanie lokalu zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie przepisów Kodeksu cywilnego z późniejszymi zmianami (Dz. U. 2001 Nr 71 poz. 733). W tym celu właściciel wypowiada dotychczasową wysokość ww. opłat, w terminie najpóźniej do końca miesiąca kalendarzowego. Termin takiego wypowiedzenia wynosi 3 miesiące, lecz strony umowy mogą ten okres wydłużyć. Należy podkreślić, że wypowiedzenie musi być dokonane na piśmie, gdyż w przeciwnym razie jest ono nieważne²⁴.

Właściciela nie może w sposób dowolny podnieć wysokości czynszu lub innych opłat za używanie lokalu. Maksymalna wysokość podwyżki może wynieść w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Wartość odtworzeniowa lokalu to iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

Właściciel może podwyższyć czynsz lub inne opłaty o wartość wyższą niż wyżej wymieniona, tylko w uzasadnionych przypadkach. Do takich sytuacji należy sytuacja, gdy wydatki związane z utrzymaniem mieszkania są wyższe niż przychody jakie właściciel otrzymuje tytułem czynszu lub innych opłat związanych z utrzymaniem lokalu. Za uzasadnione uważa się również podwyżkę nie przekraczającą w danym roku kalendarzowym wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym. Podwyżka jest uzasadniona w wyższym wymiarze, gdy właściciel nie uzyskuje przychodów z czynszu i innych opłat związanych z używaniem lokalu na poziomie zapewniającym właścicielowi zwrot kapitału i zysku, jeżeli wzrost czynszu albo innych opłat za używanie lokalu z tytułu prawa zwrotu kapitału nie przekracza w skali roku 1,5% nakładów poniesionych przez niego na budowę albo zakupu lokalu, bądź 10% nakładów poniesionych przez właściciela na trwałe ulepszenia istniejącego lokalu zwiększające jego wartość użytkową, a wyliczony zysk jest godziwy.

Lokator może w terminie 14 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, zwrócić się do właściciela z żądaniem przedstawienia na piśmie przyczyn podwyżki i jej kalkulację. Podwyżka jest nieważna, jeśli właściciel nie przedstawi takich wyjaśnień.

²⁴ Art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów.

W przypadku, gdy podwyżka wynosi do 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, lokator może nie zgodzić się na podwyżkę i odmówić jej przyjęcia na piśmie, jednak oznacza to rozwiązanie stosunku prawnego na podstawie którego lokator zajmuje lokal. W takiej sytuacji obowiązuje 3 miesięczny okres wypowiedzenia, po którym będzie musiał on opuścić zajmowany lokal. Jeżeli lokator nie odmówi przyjęcia podwyżki wówczas po upływie okresu wypowiedzenia zobowiązany jest do uiszczania czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu w wysokości wynikającej z wypowiedzenia.

W przypadku, gdy podwyżka jest wyższa niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, można w terminie 2 miesięcy od otrzymania wypowiedzenia wnieść do sądu pozew o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna lub że jest zasadna lecz w innej wysokości. Lokator może także odmówić na piśmie przyjęcia podwyżki oznacza to rozwiązanie stosunku prawnego na podstawie którego lokator zajmuje lokal.

Awaria, przegląd, remont lokalu

Do obowiązków lokatora należy także udostępnienie lokalu w przypadku wystąpienia w lokalu awarii, która mogłaby spowodować szkodę. W przypadku, gdy lokator nie będzie chciał udostępnić lokalu lub nikogo w nim nie będzie, właściciel jest uprawniony do wejścia do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Gminnej (Miejskiej). Po wejściu do mieszkania pod nieobecność lokatora właściciel musi sporządzić protokół z interwencji i zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy²⁵.

Lokator musi udostępniać lokal także podczas okresowego przeglądu technicznego lokalu. Jeżeli lokal wymaga naprawy, w czasie której lokator nie będzie mógł w nim przebywać, właściciel może zobowiązać lokatora do opróżnienia go i przeniesienia się do lokalu zamiennego. Jeśli lokator nie będzie chciał dobrowolnie opuścić lokalu, wówczas właściciel może wymusić na lokatorze opuszczenie lokalu na drodze postępowania sądowego, podczas którego sąd bada czy naprawa jest konieczna. Koszt przeniesienia do lokalu zamiennego pokrywa właściciel. Przeniesienie do lokalu zamiennego nie wpływa na umowę najmu – najem trwa nadal. Czynsz nie może być wyższy niż dotychczas płacony bez względu na stan techniczny lokalu zamiennego, jednak

²⁵ Art. 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów.

inne opłaty związane z utrzymaniem mieszkania mogą ulec zwiększeniu. Czas w jakim może być wykonywana naprawa wynosi maksymalnie rok i po jego upływie właściciel jest zobowiązany udostępnić naprawiony lokal.

Nie zawsze wynajmujący dopełnia wszystkich ciążących na nim obowiązków, takich jak wykonywanie prac go obciążających. W takiej sytuacji lokator bądź najemca może skierować do sądu pozew o nakazanie, ewentualnie może wykonać pracę na koszt wynajmującego. Koszt prac może stanowić podstawę do potrącenia z należności czynszowych wobec właściciela.

Rozwiązanie umowy

Właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny lokatorowi uprawnionemu do odpłatnego używania lokalu, jeżeli lokator:

- 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
- 2) jest w zwłocie z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub
- 3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela, lub
- 4) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku²⁶.

Ponadto właściciel z ważnych przyczyn może wytoczyć powództwo o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania tego stosunku. Wypowiedzenie może nastąpić nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego

²⁶ Art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów.

Jeżeli najemca nie zamieszkuje w lokalu przez ponad rok, wówczas właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, może wypowiedzieć stosunek najmu. Właściciel może wypowiedzieć stosunek najmu najemcy, któremu przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości.

Jeżeli lokatorowi przysługuje tytuł do lokalu, w którym może on zamieszkać w warunkach takich, jakby otrzymał lokal zamienny, lub jeżeli właściciel dostarczy mu lokal zamienny to wówczas może on wypowiedzieć stosunek prawny, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu. Wypowiedzenie wynosi sześć miesięcy, na koniec miesiąca kalendarzowego. Jeżeli w takiej samej sytuacji jak wyżej opisana, właściciel nie dostarczy lokalu zamiennego, a lokatorowi nie przysługuje tytuł prawny do lokalu, wówczas wypowiedzenie wynosi 3 lata, na koniec miesiąca kalendarzowego. Wypowiedzenie staje się skuteczne dopiero w chwili śmierci lokatora, gdy lokator ma 75 lat i po upływie okresu wypowiedzenia nie będzie posiadała tytułu prawnego do innego lokalu, w którym może zamieszkać, oraz brak jest osób, które zobowiązane są wobec niego do świadczeń alimentacyjnych.

Lokator może powrócić do lokalu lub żądać dopłaty do nowego czynszu i opłat, jeżeli właściciel nie zamieszkał w swoim lokalu lub zaprzestał w nim zamieszkiwać przed upływem pół roku od ustania wypowiedzianego stosunku prawnego.



V. Mieszkanie a małżeństwo

W wyniku zawarcia małżeństwa między małżonkami powstaje wspólność ustawowa. Wspólny majątek małżeński to – w uproszeniu – wszystko to, czego małżonkowie wspólnie dorobili się w trakcie trwania małżeństwa. Do majątku wspólnego oboje małżonkowie mają takie same prawa i mogą z niego wspólnie korzystać.

Prawo do mieszkania w małżeństwie uregulowane jest nieco odmiennie niż inne małżeńskie prawa majątkowe. Prawo do mieszkania jest bardziej chronione niż inne składniki majątku małżonków.

Kodeks cywilny stanowi, że małżonkowie są wspólnie najemcami lokalu bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych rodziny nastąpiło w czasie trwania małżeństwa, to małżonkowie są współnajemcami tego lokalu. Dla powstania współnajmu nie ma znaczenia czy w małżeństwie obowiązuje ustroj ustawowej wspólności majątkowej czy nie.

Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie powoduje ustania wspólności najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych rodziny. Sąd, stosując odpowiednio może z ważnych powodów na żądanie jednego z małżonków znieść wspólność najmu lokalu²⁷.

Bywają sytuacje, że po ślubie małżonkowie zamieszkują w mieszkaniu należącym do jednego z nich. Jak kształtują się w takiej sytuacji prawa do mieszkania drugiego z małżonków?

Art. 28¹ Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego stanowi, że jeżeli prawo do mieszkania przysługuje jednemu małżonkowi, drugi małżonek jest uprawniony do korzystania z tego mieszkania. Uprawnienie to ma służyć zaspokojeniu mieszkaniowych potrzeb rodziny. Przepis ten stosuje się odpowiednio do przedmiotów urządzenia domowego.

²⁷ Art. 680¹ Kodeksu cywilnego.

Oznacza to, że jeżeli jeden z małżonków posiada tytuł prawny do mieszkania (np. jest właścicielem lub najemcą mieszkania), to drugi z małżonków ma prawo w tym mieszkaniu zamieszkiwać i korzystać z jego wyposażenia. Małżonek nie posiadający tytułu prawnego jest po prostu lokatorem, który ma prawno-rodzinny tytuł do mieszkania.

Małżonek nie mający tytułu prawnego do mieszkania ma prawo żądać dopuszczenia go do korzystania z mieszkania należącego do męża/żony.

Jeżeli między małżonkami istnieje spór co do sposobu korzystania ze wspólnie zajmowanego mieszkania, to można wnieść do sądu rodzinnego o rozstrzygnięcie w tej sprawie. Sąd rozstrzyga, kto ma zajmować jaką część mieszkania (np. pokój) oraz które części mieszkania są do wspólnego użytku.

Jeżeli małżonkowie zajmujący wspólnie mieszkanie rozwodzą się, to sąd w wyroku rozwodowym ma obowiązek orzec o sposobie dalszego korzystania z mieszkania. Nie chodzi tu jedynie o mieszkanie, którego małżonkowie są współwłaścicielami, ale o każdy lokal faktycznie zamieszkiwany przez małżonków. Małżonek na podstawie sądowego rozstrzygnięcia o sposobie korzystania ze wspólnie zajmowanego mieszkania nie uzyskuje prawa do tego lokalu, a jedynie faktyczną możliwość tymczasowego zamieszkania. Sądowe orzeczenie o sposobie korzystania z mieszkania obowiązuje przez czas wspólnego zamieszkiwania małżonków po rozwodzie. Orzeczenie w tym przedmiocie ma charakter prowizoryczny, tzn. reguluje wzajemne stosunki rozwiedzionych małżonków związane ze wspólnie zajmowanym mieszkaniem do chwili, gdy przynajmniej jeden z nich nie opuści tego mieszkania.

W wypadkach, gdy jeden z małżonków swym rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie, sąd może nakazać jego eksmisję na żądanie drugiego małżonka. Na zgodny wniosek stron sąd może w wyroku orzekającym rozwód orzec również o podziale wspólnego mieszkania albo o przyznaniu mieszkania jednemu z małżonków, jeżeli drugi małżonek wyraża zgodę na jego opuszczenie bez dostarczenia lokalu zamiennego i pomieszczenia zastępczego, o ile podział bądź jego przyznanie jednemu z małżonków są możliwe.



VI. Sposoby nabywania mieszkań

Poniżej zostały przedstawione najczęściej spotykane sposoby nabycia mieszkań. Handel nieruchomościami poddany jest szczególnej ochronie. Przykładem tego jest zakaz przeniesienia własności nieruchomości pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu. Dodatkowo umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Umowa pozbawiona tej formy jest bezwzględnie nieważna²⁸.

Umowa sprzedaży

Jednym z najbardziej popularnych sposobów nabycia nieruchomości jest jej kupno. Umowa sprzedaży polega na tym, że sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę²⁹. Najważniejsze jest, aby zawrzeć umowę chroniącą nasze interesy. Należy pamiętać o zasadzie, że czego nie ma w umowie, to nie istnieje. Dlatego w przypadku późniejszych konfliktów decydujące znaczenie będzie miała treść zawartej pomiędzy stronami umowy.

Przykład: *Pan Jan Kowalski chce kupić od dewelopera mieszkanie. Jakie elementy powinna zawierać umowa, aby zabezpieczyła interes Pana Jana.*

Porada: W umowie powinno znajdować się oświadczenie dewelopera, że jest właścicielem gruntu, na którym ma stać budynek. Zapewnienie, że przeniesie na Pana Jana własność mieszkania w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, takich jak przykładowo hipoteka, wraz z udziałem we współwłasności działki, na której będzie usytuowany budynek, oraz takim

²⁸ Art. 157, 158 Kodeksu cywilnego.

²⁹ Art. 535 Kodeksu cywilnego.

samym udziałem w częściach wspólnych budynku. Ważne jest również dokładne określenie lokalizacji budynku oraz wskazanie gdzie w budynku będzie znajdowało się mieszkanie Pana Jana. Niezbędne jest także podanie wielkości mieszkania i jego ceny. Dwoma najczęściej stosowanymi metodami zapłaty jest zapłata zgodnie z postępem wykonania robót, czyli Pan Jan płaci odpowiedni procent ceny dopiero po skończeniu jednego z etapów budowy lub drugi sposób to zapłata ratalna, czyli płacimy systematycznie określone raty za mieszkanie. Korzystniejszym sposobem zapłaty jest wariant pierwszy, gdyż on daje nam pewność, że płacimy za coś co już jest wybudowane, a nie jak w przypadku rat, gdy płacimy w określonym umową terminie nie będąc do końca pewnym czy prace zostaną zakończone. Korzystne jest zawarcie umowy zgodnie, z którą największą część ceny zapłaci się, gdy mieszkanie zostanie już odebrane w dniu podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność mieszkania na Pana Jana. Istotne jest także wskazanie w umowie terminu zakończenia inwestycji, wraz ze wskazaniem dokładnej daty podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność mieszkania. Za nieterminowe wykonanie inwestycji należy w umowie określić karę umowną.

Darowizna

Umowa darowizny została uregulowana w art. 888 § 1 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym przez umowę darowizny darczyńca zobowiązuje się do bezpłatnego świadczenia na rzecz obdarowanego kosztem swego majątku. Darowizna to umowa, której celem jest nieodpłatne przysporzenie obdarowanemu korzyści (wzbogacenie obdarowanego) kosztem majątku darczyńcy.

Skuteczności umowy darowizny nieruchomości nie można uzależniać od spełnienia się określonego warunku lub upływu terminu. Umowa pozbawiona tej formy jest bezwzględnie nieważna. Notariusz pomoże załatwić nam większość formalności.

Istotą darowizny jest jej nieodpłatność, dlatego darczyńca nie może żądać od obdarowanego żadnych świadczeń na swoją rzecz w zamian za przekazaną darowiznę. Jednak darczyńca w umowie darowizny może nałożyć na obdarowanego obowiązek oznaczonego działania lub zaniechania, nie

czyniąc nikogo wierzycielem (polecenie)³⁰. Przykładowym poleceniem może być obowiązek coniedzielnego zawiezienia i odebrania darczyńcy z kościoła. Należy pamiętać, że umowa darowizny jest czynnością prawną dwustronną i wymaga złożenia przez darczyńcę oświadczenia zawierającego jego zobowiązanie do przeniesienia własności na obdarowanego, jak i oświadczenia obdarowanego wyrażającego na to zgodę. W związku z tym, jeśli polecenie będzie dla obdarowanego zbyt uciążliwe może on odmówić zawarcia umowy darowizny.

Jeżeli po wykonaniu darowizny darczyńca popadnie w niedostatek, obdarowany ma obowiązek, w granicach istniejącego jeszcze wzbogacenia, dostarczać darczyńcy środków, których mu brak do utrzymania odpowiadającego jego usprawiedliwionym potrzebom albo do wypełnienia ciężących na nim ustawowych obowiązków alimentacyjnych. Obdarowany może jednak zwolnić się od tego obowiązku zwracając darczyńcy wartość wzbogacenia³¹.

W przypadku konfliktu darczyńca może próbować odwołać darowiznę przed sądem. Jednak, aby skutecznie odwołać darowiznę niezbędne jest wykazanie, że obdarowany dopuścił się rażącej niewdzięczności w stosunku do darczyńcy.

Zasiedzenie

Zgodnie z art. 172 Kodeksu cywilnego posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, nawet jeśli uzyskał posiadanie w złej wierze.

Instytucja zasiedzenia ma na celu usankcjonowanie stanu faktycznego innego niż stan prawny, który trwał przez dłuższy okres. Nabycie nieruchomości w wyniku zasiedzenia jest możliwe, jedynie po spełnieniu dwóch przesłanek a mianowicie władania nieruchomością jako posiadacz samoistny oraz upływ ustawowego terminu zasiedzenia.

Przesłanką zasiedzenia nie jest posiadanie złej lub dobrej wiary, ma to jednak znaczenie przy określaniu czasu potrzebnego do zasiedzenia nieruchomości. Brak jest ustawowej definicji dobrej i złej wiary. Dobra wiara posiadacza polega na usprawiedliwionym przekonaniu, że przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje. Jeśli posiadacz

³⁰ Art. 893 Kodeksu cywilnego.

³¹ Art. 897 Kodeksu cywilnego.

wie, że nie jest właścicielem wówczas do zasiedzenia dojdzie po władaniu nieruchomości przez okres 30 lat. Dobrą lub złą wiarę ocenia się w momencie uzyskania posiadania, dlatego nie ma znaczenia zmiana świadomości posiadacza samoistnego w późniejszym okresie.

Posiadanie samoistne polega na tym, że osoba mimo, iż nie jest właścicielem nieruchomości włada nią tak jak właściciel. O tym, czy posiadanie jest samoistne decydują okoliczności zewnętrzne, a mianowicie ważne jest zachowanie posiadacza względem nieruchomości, czy czuje się on właścicielem, czy wykonuje niezbędne remonty, uiszcza opłaty związane z mieszkaniem oraz czy w stosunku do sąsiadów występuje jako właściciel itd. Jeśli jednak posiadacz czuje się zależny od właściciela lub płaci mu czynsz, to wówczas posiadacz nie traktuje siebie jak właściciela, tylko jako posiadacza zależnego. Posiadaczem zależnym jest przykładowo najemca lub dzierżawca.

Zasiedzenie mieszkania jest możliwe jedynie gdy lokal jest przedmiotem prawa odrębnego od własności gruntu. Ponadto ww. odrębność powinna być ustanowiona wcześniej niż rozpoczął biec termin zasiedzenia. Nie można zasiedzieć jednego z kilku pokoi wchodzących w skład mieszkania stanowiącego odrębną własność.

Zasiedzenie następuje z mocy prawa, dlatego sąd jedynie potwierdza nabycie prawa. Stwierdzenie zasiedzenia jest potrzebne do potwierdzenia nabycia prawa oraz celem wpisania prawa do księgi wieczystej. Wniosek o stwierdzenie zasiedzenia kierujemy do sądu rejonowego właściwego dla miejsca położenia nieruchomości. W postępowaniu niezbędne będzie wykazanie, że wnioskodawca władał nieruchomością jako posiadacz samoistny przed okres odpowiednio 20 lub 30 lat.

Dożywocie

W zamian za przeniesienie własności nieruchomości nabywca zobowiązuje się zapewnić zbywcy dożywotnie utrzymanie. W związku z tym zbywca ma prawo żądać od nabywcy dożywotniego utrzymania polegającego na zapewnieniu mu wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła, opału, odpowiedniej pomocy i pielęgnacji w chorobie, pokryciu kosztów pogrzebu, a także aby nabywca przyjął go jako domownika.

W umowie dożywocie można zastrzec inne niż wymienione powyżej obowiązki, jednak z umowy powinno wynikać, że potrzeby życiowe

uprawnionego zostaną zaspokojone w stopniu wykluczającym konieczność zdobywania przez niego środków do życia z innych źródeł (wyrok SN z 9.5.2008 r., III CSK 359/07).

W umowie dożywocia można także zastrzec, że zbywca będzie mógł użytkować określoną część nieruchomości. Przykładowo w mieszkaniu 3-pokojowym zbywca może mieć prawo do użytkowania dwóch pokoi, wspólnej kuchni i łazienki.

Ponadto możliwe jest także ustanowienie służebności mieszkania lub renty. Służebność mieszkania polega na umożliwieniu uprawnionemu zamieszkiwania w cudzej nieruchomości. Prawo zamieszkiwania można rozciągnąć także na osoby towarzyszące uprawnionemu, w szczególności jego rodzinie³². Korzystnie z mieszkania ma mieć jedynie charakter mieszkaniowy, dlatego przykładowo nie można prowadzić na terenie nieruchomości działalności gospodarczej. Natomiast przez umowę renty jedna ze stron zobowiązuje się względem drugiej do określonych świadczeń okresowych w pieniądzu lub w rzeczach oznaczonych tylko co do gatunku³³.

W zamian za opiekę na nabywcę zostaje przeniesione prawo własności nieruchomości. Prawo dożywocia może być wpisane do księgi wieczystej. Prawo dożywocia jest ściśle związane z osobą uprawnioną, dlatego nie jest dziedziczne i wygasa wraz z jej śmiercią.

Lokal może być przedmiotem umowy dożywocia tylko wówczas, gdy jest on odrębnym od gruntu przedmiotem własności. W związku z tym, np. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie może być przedmiotem umowy dożywocia, nie jest to bowiem prawo własności w klasycznym ujęciu, a jedynie tzw. ograniczone prawo rzeczowe.

Umowa dożywocia nie jest bezpłatnym przysposobieniem, tak jak umowa darowizny, dlatego spadkobiercy nie będą mogli skutecznie żądać od nabywcy zachowku od wartości zbytej nieruchomości. Umowa darowizny lub dziedziczenie testamentowe, nie chronią nabywcy przed zapłatą zachowku na rzecz spadkobierców zbywcy.

³² Art. 301, 302 Kodeksu cywilnego.

³³ Art. 903 Kodeksu cywilnego.

Dziedziczenie

Spadkobiercy nabywają spadek z chwilą jego otwarcia, tj. z chwilą śmierci spadkodawcy. Mieszkanie stanowiące odrębny przedmiot własności podlega dziedziczeniu. Dziedziczą je osoby powołane do spadku w drodze testamentu lub ustawy. Dziedziczenie ustawowe następuje, gdy spadkodawca nie pozostawił testamentu lub gdy żadna z osób powołanych do spadku w testamencie nie może bądź nie chce być spadkobiercom. Dziedziczenie takiego mieszkania nie odbiega od sytuacji nabywania spadku, którego przedmiotem będzie jakaś inna rzecz i podlega ogólnym zasadom spadkobrania.

Pierwsze w kolejności powołane do spadku z ustawy są dzieci spadkodawcy oraz jego małżonek. Dziedziczą oni w częściach równych, przy czym część przypadająca małżonkowi nie może być mniejsza niż $\frac{1}{4}$ całości spadku. W przypadku, gdy dziecko spadkodawcy nie dożyło otwarcia spadku wówczas udział, który by mu przypadł w częściach równych dziedziczą jego zstępni. Jeśli spadkodawca nie posiadał dzieci lub jego zstępni nie dożyli otwarcia spadku, wówczas spadek dziedziczą małżonek spadkodawcy oraz jego rodzice. Małżonek dziedziczy $\frac{1}{2}$ spadku, natomiast każdy z rodziców odpowiednio po $\frac{1}{4}$ spadku. Rodzice dziedziczą w częściach równych, gdy spadkodawca nie posiadał zstępnych ani małżonka. Natomiast jeśli jedno z rodziców nie dożyło otwarcia spadku, wówczas spadek przypada rodzeństwu spadkodawcy. Rodzeństwo dziedziczy część przypadającą rodzicowi w częściach równych, a w sytuacji, gdy rodzeństwo nie dożyło otwarcia spadku dziedziczą jego zstępni. Jeśli nie posiadał on rodzeństwa lub nie dożyło ono otwarcia spadku i nie miało zstępnych, wówczas spadek w częściach równych przypada małżonkowi spadkodawcy i dziedziczącemu rodzicowi. Jeżeli jedno z rodziców nie dożyło otwarcia spadku i brak jest rodzeństwa spadkodawcy lub ich zstępnych, udział spadkowy rodzica dziedziczącego w zbiegu z małżonkiem spadkodawcy wynosi połowę spadku. W braku zstępnych spadkodawcy, jego rodziców, rodzeństwa i ich zstępnych, cały spadek przypada małżonkowi spadkodawcy³⁴.

Zamiana

Przez umowę zamiany każda ze stron zobowiązuje się przenieść na drugą stronę własność rzeczy w zamian za zobowiązanie się do przeniesienia własności innej rzeczy. Do zamiany stosuje się odpowiednio przepisy o sprzedaży³⁵.

³⁴ Art. 931, 932, 933 Kodeksu cywilnego.

³⁵ Art. 603, 604 Kodeksu cywilnego.



VII. Jak pozbyć się uciążliwego współlokatora

Pisząc o uciążliwym współlokatorze mamy na myśli osobę, która swoim rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie. Uciążliwym współlokatorem może być m.in. osoba agresywna, stosująca przemoc wobec domowników. Może to być małżonek, rozwiedziony małżonek, pełnoletnie dziecko lub każdy inny współlokator.

Jeżeli mieszkamy z osobą, której zachowanie w obiektywny sposób uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie, to mamy prawo wystąpić przeciwko tej osobie z powództwem o eksmisję. Jeżeli mieszkamy z członkiem rodziny, który swoim zachowaniem, polegającym na stosowaniu przemocy, czyni szczególnie uciążliwym wspólne zamieszkiwanie to możemy wystąpić z wnioskiem o nakazanie opuszczenia mieszkania. W każdej z tych sytuacji radzimy skonsultować się z prawnikiem.

Przez eksmisję rozumie się czynności prawne zmierzające do usunięcia kogoś z zajmowanego lokalu. Sam termin eksmisja nie występuje w treści przepisów prawnych. Czytając przepisy spotkamy się z pojęciem „opuszczenie i opróżnienie lokalu” – oznacza ono właśnie eksmisję.

Pozew o eksmisję

- W postępowaniu o eksmisję, sąd musi ustalić czy faktycznie w danej sprawie występuje stan nagannego postępowania pozwanego współlokatora. Dlatego przygotowując się do sprawy o eksmisję musimy przede wszystkim przygotować dowody dla stwierdzenia rażąco nagannego postępowania pozwanego. Pamiętaj, że składając pozew do sądu musisz udowodnić fakty, na które się powołujesz. Dowodami w sprawie mogą być m.in. przesłuchanie stron sporu,
- zeznania świadków,
- dokumenty urzędowe sporządzone przez organy władzy publicznej,
- dokumenty prywatne, np. czyjeś oświadczenie złożone na piśmie,
- zdjęcia, nagrania.

Wzór pozwu o eksmisję

Zielona Góra, dnia

Sąd Rejonowy w Zielonej Górze
Wydział I Cywilny
Pl. Słowiański 2
65-069 Zielona Góra

Powódka: imię, nazwisko, adres zamieszkania, numer PESEL

Pozwany: imię, nazwisko, adres zamieszkania, numer PESEL

Pozew o eksmisję

W imieniu własnym wnoszę o:

1. nakazanie by pozwany *imię i nazwisko* opróżnił ze swoich rzeczy i opuścił mieszkanie położone w Zielonej Górze przy ul.
 2. zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych
 3. rozpoznanie sprawy również w nieobecności powódki
 4. wydanie wyroku zaocznego opatrzonego rygorem natychmiastowej wykonalności w przypadku zaistnienia przesłanek przewidzianych w art. 339 KPC.
 5. Wezwanie na sprawę i przesłuchanie w charakterze świadków:
 - imię, nazwisko, adres zamieszkania
 - imię, nazwisko, adres zamieszkania
- Ponadto wnoszę o zwolnienie mnie od kosztów sądowych w całości.

UZASADNIENIE

Powódka jest najemcą mieszkania komunalnego położonego przy ul. w Zielonej Górze.

Dowód: umowa najmu

W mieszkaniu tym mieszka również pozwany *imię i nazwisko*. Pozwany jest synem powódki, ma 30 lat, nie pracuje.

Pozwany nie płaci za mieszkanie, ani za zużycie wody, prądu, gazu. Powódka sama opłaca wszystkie opłaty związane z mieszkaniem. Pozwany swoim rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie. Pozwany jest agresywny w stosunku do powódki, a ponadto urządza głośne całonocne imprezy. W takich sytuacjach interweniowała policja wzywana przez sąsiadów. Pozwany był karany za zakłócanie ciszy nocnej.

Zachowanie pozwanego ma charakter rażąco i uporczywy przez co uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie. W związku z powyższym powództwo jest zasadne i konieczne.

Powódka utrzymuje się wyłącznie z renty wysokości 830 zł miesięcznie, w związku z czym nie jest w stanie opłacić kosztów sądowych bez uszczerbku utrzymania koniecznego dla siebie.

podpis

Załączniki:

- odpis pozwu wraz ze wszystkimi załącznikami,
- umowa najmu,
- oświadczenie o stanie rodzinnym, majątku, dochodach i źródłach utrzymania.

Uwagi do wzoru:

- Sądem właściwym jest sąd rejonowy
- Powód to osoba występująca z powództwem, które ma chronić jej uprawnienia. Pozwany to osoba, przeciwko której kierujemy powództwo.
- Opłata od pozwu o eksmisję wynosi 200 zł. Jeżeli nie stać nas na uiszczenie opłaty sądowej, możemy prosić sąd o zwolnienie w całości lub w części od kosztów sądowych. Do wniosku o zwolnienie od kosztów sądowych należy załączyć wypełniony formularz „Oświadczenie o stanie rodzinnym, majątku, dochodach i źródłach utrzymania”.

W wyniku postępowania sądowego zostanie wydany wyrok. Od treści wyroku każda ze stron, zarówno powód jak i pozwany, mogą złożyć apelację do Sądu Okręgowego. Jeżeli nikt nie złoży apelacji, to wyrok uprawomocni się w ciągu 21 dni.

Wniosek o nakazanie opuszczenia mieszkania – na podstawie ustawy o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie

Jednym z powodów, dla którego lokatorzy decydują się na złożenie pozwu o eksmisję jest występowanie przemocy domowej. Jeżeli członek rodziny wspólnie zajmujący mieszkanie, swoim zachowaniem polegającym na stosowaniu przemocy w rodzinie czyni szczególnie uciążliwym wspólne zamieszkiwanie, osoba dotknięta przemocą może żądać, aby sąd zobowiązał go do opuszczenia mieszkania – na podstawie art. 11a ustawy o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie³⁶. Nie ma w tym przypadku znaczenia, jaki tytuł prawny przysługuje danej osobie do lokalu mieszkalnego – może być ona nawet najemcą czy właścicielem mieszkania. Jeżeli dana osobą czyni szczególnie uciążliwym wspólne zamieszkiwanie z powodu stosowania przemocy wobec wnioskodawcy, jest to wystarczająca przesłanka do wydania przez sąd orzeczenia zobowiązującego tą osobę do opuszczenia mieszkania. Nakaz opuszczenia lokalu orzekany na podstawie tego przepisu nie powoduje utraty tytułu prawnego, a jedynie czasowe ograniczenie korzystania z lokalu. Nakaz ma charakter czasowy, bowiem w razie zmiany okoliczności może być zmieniony lub uchylony. Sąd wydaje postanowienie po przeprowadzeniu rozprawy, która powinna odbyć się w terminie jednego miesiąca od dnia wpływu wniosku. Jest to postępowanie nieprocesowe, a więc dużo szybsze niż standardowa procedura cywilna, w trybie której odbywają się sprawy o eksmisję. Postanowienie staje się wykonalne z chwilą ogłoszenia, tzn. nie trzeba czekać 21 dni do uprawomocnienia się.

³⁶ Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie (Dz.U. Nr 180, poz. 1493).

Wzór wniosku o nakazanie opuszczenia mieszkania

Zielona Góra, dnia

Sąd Rejonowy w Zielonej Górze
Wydział I Cywilny
Pl. Słowiański 2
65-069 Zielona Góra

Wnioskodawczyni: imię, nazwisko, adres zamieszkania, numer PESEL

Uczestnik postępowania: imię, nazwisko, adres zamieszkania, numer PESEL

WNIOSEK

w trybie art. 11a ustawy o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie o zobowiązanie sprawcy przemocy w rodzinie do opuszczenia mieszkania

W imieniu własnym wnoszę o:

1. zobowiązanie uczestnika postępowania do opuszczenia mieszkania położonego w Zielonej Górze przy ulicy nr zajmowanego wspólnie z wnioskodawczynią,
2. zobowiązanie uczestnika postępowania do zwrotu wnioskodawcy poniesionych kosztów sądowych.
3. Wezwanie na sprawę i przesłuchanie w charakterze świadków:
 - imię, nazwisko, adres zamieszkania
 - imię, nazwisko, adres zamieszkania

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni i uczestnik postępowania są małżeństwem.

Dowód: odpis aktu małżeństwa

Mieszkają w mieszkaniu socjalnym przy ul. w Zielonej Górze. Wraz nimi mieszka dwoje małoletnich dzieci.

Dowód: umowa najmu

Uczestnik postępowania dopuszcza się aktów przemocy wobec wnioskodawczyni. W wyniku pobicia przez uczestnika postępowania w dniu 01.04.2014 r., wnioskodawczyni doznała obrzęku oka, licznych otarć naskórka i sińców.

Dowód: zaświadczenie lekarskie o przyczynach i rodzaju uszkodzeń ciała związanych z użyciem przemocy w rodzinie.

Wnioskodawczyni zwróciła się o pomoc do dzielnicowego, który założył Niebieską kartę. Pomimo rozmowy z dzielnicowym uczestnik postępowania nadal zachowuje się agresywnie wobec wnioskodawczyni. Świadcami przemocy są dzieci. Przemocowe zachowanie uczestnika postępowania czyni uciążliwym wspólne zamieszkiwanie. Zachowanie uczestnika sprawia, że wnioskodawczyni boi się wraz z dziećmi przebywać w mieszkaniu. W związku z powyższym wniosek jest zasadny i konieczny.

podpis

Załączniki:

- odpis wniosku wraz ze wszystkimi załącznikami,
- umowa najmu,
- odpis aktu małżeństwa.

Egzekucja, czy wykonanie orzeczenia sądowego

Jeżeli sąd wyda wyrok lub postanowienie, w którym nakaże pozwanemu opuszczenie i opróżnienie ze swoich rzeczy zajmowanego mieszkania, a osoba ta nadal się nie wyprowadzi, to możemy skierować sprawę do komornika.

Komornik jest organem, który wykonuje czynności egzekucyjne na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego. Aby komornik przystąpił do wykonania wyroku musimy wcześniej wystąpić do sądu z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności. Wyrok opatrzony klauzulą wykonalności stanowi tytuł wykonawczy (art. 776 KPC).

Stronami postępowania egzekucyjnego są wierzyciel i dłużnik. W przypadku eksmisji dłużnik to osoba, która ma opuścić lokal, natomiast wierzyciel to osoba, która na podstawie wyroku sądowego ma prawo żądać opuszczenia lokalu przez dłużnika.

Koszty egzekucji pokrywa dłużnik. Koszt ten ustala postanowieniem komornik (art. 770 KPC) i należną kwotę egzekwuje z majątku dłużnika. Jednak przed wszczęciem egzekucji komornik zażąda opłaty od wierzyciela. Komornik przed przystąpieniem do wykonania wyroku eksmisyjnego może zażądać od wierzyciela zaliczki na wydatki konieczne w toku egzekucji, a ponadto wszczęcie egzekucji świadczeń niepieniężnych uzależnione jest od uiszczenia przez wierzyciela opłaty stałej³⁷. Od wniosku egzekucyjnego, w którym wierzyciel domaga się wykonania wyroku eksmisyjnego pobierana jest przez komornika opłata stała³⁸. Opłata stała za opróżnienie lokalu z rzeczy lub osób wynosi 40% przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego, z tym że odrębną opłatę pobiera się od każdej izby. Przy opróżnianiu lokali mieszkalnych nie pobiera się odrębnej opłaty od pomieszczeń stanowiących: przedpokoje, alkowy, korytarze, werandy, łazienki, spiżarnie, loggie i podobnych³⁹.

W razie oporu osoby, która ma być eksmitowana, komornik może wezwać pomocy organów Policji (art. 765 KPC). Jeżeli eksmisja odbędzie się z udziałem Policji, to dodatkowo doliczona zostanie stała opłata w wysokości 25% przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego⁴⁰.

³⁷ Art. 49a Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o komornikach sądowych i egzekucji (Dz.U. Nr 133, poz. 882) – tekst jednolity z dnia 15 września 2011 r. (Dz.U. Nr 231, poz. 1376), [dalej – ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o komornikach sądowych i egzekucji].

³⁸ Art. 51 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o komornikach sądowych i egzekucji.

³⁹ Art. 51 ust. 1 pkt 3) i pkt. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o komornikach sądowych i egzekucji.

⁴⁰ Art. 57 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o komornikach sądowych i egzekucji.

Problematyczna bywa również kwestia, dokąd eksmitować uciążliwego współlokatora. Najłatwiejsza dla wierzyciela jest sytuacja, gdy osoba eksmitowana posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego. Wówczas komornik ma obowiązek usunąć eksmitowanego do tego właśnie lokalu. Najczęściej jednak osoba eksmitowana nie ma takiego tytułu.

Jeżeli dłużnikowi nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu lub pomieszczenia, w którym może zamieszkać, komornik musi wstrzymać się z dokonaniem eksmisji i złożyć wnioski do gminy o wskazanie dłużnikowi tymczasowego pomieszczenia. Jeżeli gmina nie wskaże takiego pomieszczenia w ciągu 6 miesięcy, komornik będzie mógł usunąć dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe. Zarówno lokal tymczasowy jak i noclegownia/schronisko muszą znajdować się na terenie gminy w której położony jest lokal podlegający opróżnieniu. Usuwając dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe, komornik powiadamia właściwą gminę o potrzebie zapewnienia dłużnikowi tymczasowego pomieszczenia⁴¹.

Art. 1046 § 5 KPC: Komornik nie może wstrzymać się z dokonaniem czynności, jeżeli wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia wskaże pomieszczenie odpowiadające wymogom tymczasowego pomieszczenia.

Osoba, wobec której sąd orzekł eksmisję z powodu⁴²:

- stosowania przemocy w rodzinie,
- wykraczania w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu albo niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku,
- zajęcia lokalu bez tytułu prawnego

może być eksmitowana do noclegowni, schroniska bądź innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe. W tych przypadkach nie stosuje się ochrony przed eksmisją w okresie od 1 listopada do 31 marca⁴³, tzn. taka eksmisja może się odbyć w każdym czasie.

W przypadkach, gdy sąd orzekł eksmisję, ale nie wskazał, że jej przyczyną jest jeden z powyższych powodów, eksmisją może odbyć się do pomieszczenia tymczasowego. Jeżeli gmina takiego pomieszczenia nie wskaże w ciągu 6 miesięcy, to eksmisja może się odbyć do noclegowni⁴⁴.

⁴¹ Art. 1046 § 4 Kodeksu postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 r. (Dz.U. Nr 43, poz. 296), [dalej – Kodeks postępowania cywilnego].

⁴² Powody te muszą zostać wskazane w treści wyroku.

⁴³ Art. 17 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów.

⁴⁴ Art. 1046 § 4 Kodeksu postępowania cywilnego.



VIII. Dodatek mieszkaniowy

Zasady, tryb przyznawania oraz wysokość dodatków mieszkaniowych reguluje Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 71, poz. 734).

W celu otrzymania dodatku mieszkaniowego należy złożyć wniosek wraz z kompletem dokumentów w budynku Urzędu Miasta Zielona Góra przy ul. Długiej 13 (parter, pokój nr 10). Decyzja rozpatrywana jest przez Prezydenta Miasta Zielona Góra lub osobę upoważnioną do wydawania decyzji w sprawie dodatku mieszkaniowego.

- O przyznanie dodatku mieszkaniowego mogą ubiegać się następujące osoby: Najemcy oraz podnajemcy lokali mieszkalnych;
- Osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu;
- Osoby mieszkające w lokalach mieszkalnych, które znajdują się w budynkach stanowiących ich własność;
- Właścicielom samodzielnych lokali mieszkalnych;
- Osoby posiadające tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego i ponoszącego wydatki związane z jego zajmowaniem;
- Osoby nieposiadające tytułu prawnego, które oczekują na przyznanie im lokalu zamiennego lub socjalnego;

Dodatek mieszkaniowy przysługuje, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym
 - 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym
- Od 1 marca 2014 roku najniższa emerytura wynosi 844,45 zł⁴⁵

Poprzez dochód gospodarstwa domowego rozumiemy wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe jak również na ubezpieczenia chorobowe.

⁴⁵ Patrz przypis 15.

Do dochodów gospodarstwa nie zalicza się między innymi:

- świadczeń pomocy materialnej dla uczniów
- dodatków dla sierot zupełnych
- jednorazowych zapomóg oraz dodatków z tytułu urodzenia się dziecka
- pomocy w zakresie dożywienia
- zasiłków pielęgnacyjnych
- zasiłków okresowych z pomocy społecznej
- jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej

Zliczając wszystkie dochody (brutto) gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy, obliczamy średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka rodziny. Następnie dzielimy całą kwotę przez trzy (liczba miesięcy) i przez liczbę osób w gospodarstwie. Jeżeli uzyskana kwota jest mniejsza niż:

- $175\% \times 844,45 = 1477,78$ zł – dla gospodarstwa jednoosobowego
- $125\% \times 844,45 = 1055,56$ zł – dla gospodarstwa wieloosobowego
to można ubiegać się o uzyskanie dodatku.

Kolejnym kryterium dotyczącym uzyskania dodatku mieszkaniowego jest powierzchnia lokalu mieszkalnego. Przy obliczaniu powierzchni lokalu należy wziąć pod uwagę takie pomieszczenia jak: pokoje, kuchnie, hole łazienki itp. Pozostałe pomieszczenia takie jak komórki na opał, balkony, tarasy, suszarnie, strychy, piwnice itp. nie są brane pod uwagę.

W przypadku najmu lub podnajmu części lokalu mieszkalnego za powierzchnie użytkową uważa się powierzchnię zajmowanych pokoi, wynikających z umowy najmu lub pod najmu oraz części wspólnych lokalu takich jak kuchnia łazienka przedpokój itp.. Powierzchnia pomieszczeń wspólnych dzielona jest przez liczbę osób zajmujących cały lokal.

Dodatek ten przysługuje wtedy, gdy powierzchnia użytkowa lokalu nie przekracza normatywnej powierzchni lokalu o 30% lub 50% lecz tylko wtedy, gdy udział powierzchni mieszkalnej i kuchni w powierzchni użytkowej nie przekracza 60%. Poniższa tabela przedstawia dokładne dane dotyczące największej dopuszczalnej powierzchni lokalu mieszkalnego w obydwóch przypadkach.

Ilość osób	Powierzchnia normatywna lokalu (określona w ustawie)	Największa dopuszczalna powierzchnia lokalu mieszkalnego (+30%)	Największa dopuszczalna powierzchnia lokalu mieszkalnego (+50%)
1	35 m ²	45,5 m ²	52,5 m ²
2	40 m ²	52,0 m ²	60,0 m ²
3	45 m ²	58,5 m ²	67,5 m ²
4	55 m ²	71,5 m ²	82,5 m ²
5	65 m ²	84,5 m ²	97,5 m ²
6	70 m ²	91,0 m ²	105 m ²

Jeżeli w lokalu mieszkalnym mieszka więcej niż 6 osób powierzchnia normatywna zwiększa się o 5 m² dla każdej następnej osoby.

Normatywna powierzchnia zwiększa się o 15 m², jeżeli w lokalu mieszkalnym zamieszkuje osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku lub jej niepełnosprawność wymaga by zamieszkiwała w osobnym pokoju. Informację o wymogu zamieszkiwania w oddzielnym pokoju powinno zawierać orzeczenie o stopniu niepełnosprawności.

Z wnioskodawcą w miejscu jego zamieszkania może być przeprowadzony wywiad środowiskowy przez upoważnionego pracownika. Celem wywiadu jest ustalenie faktycznego stanu majątkowego wnioskodawcy.

Wymagane dokumenty:

- Wniosek o przyznanie dodatku mieszkaniowego według obowiązującego wzoru (formularz),
- Deklarację o wysokości dochodów osiągniętych w okresie trzech pełnych miesięcy kalendarzowych poprzedzających dzień złożenia wniosku według obowiązującego wzoru (formularz),
- Do wglądu przy składaniu wniosku należy przedłożyć dokumenty na podstawie których zostały zadeklarowane dochody za 3 ostatnie pełne miesiące, np. zaświadczenie o wysokości wynagrodzenia z tytułu zatrudnienia, decyzja ZUS i trzy ostatnie odcinki renty lub emerytury, zaświadczenie o wysokości zasiłku dla bezrobotnych lub utracie prawa do zasiłku z Powiatowego Urzędu Pracy, decyzja o przyznaniu zasiłku rodzinnego,
- Dokument potwierdzający tytuł prawny do zajmowanego lokalu,
- Dokument potwierdzający wysokość wydatków poniesionych na mieszkanie,
- Dowód osobisty - do wglądu,



IX. Zadłużenie mieszkania. Nakaz zapłaty

Regularne i terminowe uiszczanie opłat za mieszkanie powinno być priorytetem, również w sytuacji, gdy mamy trudności finansowe. Powstanie zadłużenia jest bowiem często przyczyną utraty mieszkania.

Jeżeli wiesz już, że w tym miesiącu z pewnością nie starczy ci na czynsz, to skontaktuj się z właścicielem/zarządcą swojego mieszkania i uprzedź o tym. Właściciel/zarządca może – choć z pewnością nie zrobi tego chętnie – zgodzić się na odroczenie terminu płatności kolejnego czynszu. Warto rozmawiać również w sytuacji, gdy do powstania zadłużenia już doszło. Można uzgodnić wówczas rozłożenie długu na raty.

Najgorszą rzeczą jaką możesz zrobić jest unikanie kontaktu z właścicielem/zarządcą. Taka postawa skłoni go z pewnością do szybszego wystąpienia na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego.

Pamiętaj, że za opłaty z tytułu czynszu odpowiadają solidarnie wszystkie dorosłe osoby, które stale zamieszkują lokal wraz z najemcą⁴⁶. Stosunek najmu wiąże co prawda tylko najemcę z wynajmującym na mocy zawartej przez nich umowy. Osoby wspólnie zamieszkujące z najemcą nie są stroną tej umowy, niemniej jednak art. 688¹ Kodeksu cywilnego nakłada również na nie odpowiedzialność za zapłatę czynszu i innych należnych opłat. Odpowiedzialność solidarna oznacza, że właściciel/zarządca mieszkania może dochodzić zapłaty czynszu od każdej z tych osób, tj. zarówno od najemcy jak i wszystkich pełnoletnich osób zamieszkujących wraz z najemcą.

Gdy będąc najemcami mieszkania, zalegamy z płatnościami, to właściciel mieszkania bądź administrator/zarządca prześle nam w pierwszej kolejności wezwanie do zapłaty. W wezwaniu do zapłaty znajdziemy kwotę zaległości oraz dodatkowy termin, do upływu którego mamy spłacić zobowiązanie. Jeżeli nie wpłacimy żądanej kwoty w wyznaczonym terminie, sprawa zostanie skierowana do sądu. Sąd najczęściej wydaje nakaz zapłaty w postępowaniu

⁴⁶ Art. 688¹ Kodeksu cywilnego.

upominawczym⁴⁷. Po wniesieniu pozwu o zapłatę, sąd rozpoznaje sprawę na posiedzeniu niejawnym. Sąd wydaje nakaz zapłaty, który wraz z pozwem i pouczeniem o sposobie wniesienia sprzeciwu zostaje przesłany pozwanemu.

Po otrzymaniu takiego nakazu mamy 14 dni na złożenie sprzeciwu do sądu. Jeżeli nie zakwestionujemy istnienia zadłużenia bądź jego wysokości, to nakaz zapłaty stanie się prawomocny. Prawomocne orzeczenie sądu to takie, od którego nie przysługuje już żaden środek odwoławczy.

Jak złożyć sprzeciw od nakazu zapłaty?

W pierwszej kolejności sprawdź czy zasądzona kwota odpowiada twojemu rzeczywistemu zadłużeniu. Jeżeli uznajesz dług z tytułu zaległości czynszowych, ale według twoich obliczeń jest on niższy niż zasądzony w nakazie, to złóż sprzeciw zaskarżając nakaz w części. Powinieneś przedstawić dowody wskazujące na to, że zadłużenie jest niższe niż twierdzi powód.

Jeżeli kwestionujesz istnienie długu, to musisz udowodnić, że za mieszkanie zapłaciłeś, bądź nie miałeś obowiązku płacić. Pismo zawierające sprzeciw wnosi się do sądu, który wydał nakaz zapłaty. W piśmie pozwany powinien:

- wskazać, czy zaskarża nakaz w całości, czy w części,
- przedstawić zarzuty, które pod rygorem ich utraty należy zgłosić przed wdaniem się w
- spór co do istoty sprawy, oraz
- okoliczności faktyczne i dowody.

Sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w sprzeciwie bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności.

Jeżeli pozew wniesiono na urzędowym formularzu, wniesienie sprzeciwu wymaga również zachowania tej formy⁴⁸.

Przykład: *Pan Marcin mieszkał z rodzicami w mieszkaniu komunalnym do 20 roku życia. Po ukończeniu szkoły średniej wyprowadził się z domu rodzinnego. Podjął pracę w innym mieście, gdzie wynajął mieszkanie. Pan Marcin nie dopełnił jednak obowiązku wymeldowania się z mieszkania*

⁴⁷ Art. 497¹ – 505 KC Kodeks postępowania cywilnego.

⁴⁸ Art. 503 Kodeks postępowania cywilnego.

rodziców. Rodzice już od kilku lat mieli trudności finansowe, ale Pan Marcin nie wiedział o tym, że nie płać za mieszkanie. Wczoraj Pan Marcin dowiedział się, że komornik zajął jego wynagrodzenie za pracę. Szybko skontaktował się z komornikiem, od którego dowiedział się, że egzekucja prowadzona jest na podstawie nakazu zapłaty i dotyczy zadłużenia z tytułu czynszu.

Porada: W chwili, gdy Pan Marcin dowiedział się o obciążającym go nakazie zapłaty, upłynął już termin (14 dni) do wniesienia sprzeciwu. Pisma wniesione do sądu po terminie są nieskuteczne – sąd ich nie rozpoznaje⁴⁹. Jednak w tej sytuacji nakaz zapłaty nie został prawidłowo doręczony. Nakaz zapłaty został przez sąd wysłany na adres, pod którym Pan Marcin był zameldowany, lecz faktycznie nie mieszkał. Nie mógł zatem odebrać adresowanego do niego pisma, bo o przesyłce nic nie wiedział. Ponieważ nakaz nie został prawidłowo doręczony, to termin do wniesienia sprzeciwu nie rozpoczął jeszcze swojego biegu. Pan Marcin powinien złożyć w sądzie wniosek o doręczenie nakazu zapłaty. Po otrzymaniu sądowego orzeczenia, Pan Marcin powinien złożyć sprzeciw od nakazu zapłaty, w którym przedstawi zarzut nieistnienia zobowiązania. Zarzut ten może udowodnić przedstawiając w sądzie umowę najmu dotyczącą mieszkania, w którym faktycznie mieszkał. Może również żądać przesłuchania w charakterze świadków osób, które potwierdzą, że nie mieszkał w zadłużonym mieszkaniu.

Po skutecznym wniesieniu sprzeciwu od nakazu zapłaty, nakaz ten traci moc, a Sąd wyznacza termin rozprawy i wzywa na nią powoda i pozwanego. Jeżeli wniesiemy sprzeciw, jednak powód przed sądem udowodni, że nie jesteśmy zobowiązani do zapłaty żądanej przez niego kwoty, wówczas powództwo zostaje uwzględnione. Od wyroku I instancji przysługuje nam apelacja do sądu II instancji.

Nakaz zapłaty zaopatrzony w klauzulę wykonalności jest tytułem wykonawczym, na podstawie którego komornik może prowadzić przeciwko nam egzekucję.

⁴⁹ Art. 504 Kodeks postępowania cywilnego.

X. Utrata tytułu prawnego do mieszkania. Eksmisja

Umowa najmu jest jednym z możliwych tytułów prawnych do mieszkania. W sytuacjach opisanych w Rozdziale 4 niniejszego poradnika, najem może zostać wypowiedziany. Najem kończy się wraz z upływem okresu wypowiedzenia. Do tego czasu powinniśmy opuścić i zdać mieszkanie. Jeżeli nie zrobimy tego dobrowolnie, to właściciel będzie mógł wystąpić przeciwko nam z pozwem o eksmisję. Sprawa będzie się toczyła przed sądem rejonowym. Zostaniemy o niej poinformowani i otrzymamy wezwanie do stawienia na rozprawie. Sąd może nas również wezwać do złożenia odpowiedzi na pozew.

Odpowiedź na pozew to pismo, w którym możemy ustosunkować się do wniosków i twierdzeń zawartych w pozwie⁵⁰.

Odpowiedź na pozew – przykład

Zielona Góra, dnia 01.04.2014 r.

Sąd Rejonowy w Zielonej Górze
I Wydział Cywilny
Pl. Słowiański 2
65-069 Zielona Góra

Sygn. akt

Powód: imię i nazwisko lub nazwa powoda, adres
Pozwany: imię i nazwisko pozwanego, adres

Odpowiedź na pozew

1. W odpowiedzi na pozew (imię i nazwisko lub nazwa powoda) w sprawie o eksmisję wnoszę o:
Oddalenie powództwa w całości,

⁵⁰ Art. 207 Kodeks postępowania cywilnego.

2. Wezwanie na sprawę i przesłuchanie w charakterze świadka: Jana Kowalskiego, zam. (*adres*) – na okoliczność bezzasadnego wypowiedzenia umowy najmu
3. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych,
4. Zwolnienie mnie od kosztów sądowych w całości,
5. Ustanowienie dla mnie pełnomocnika z urzędu.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia, pozwany żąda by Sąd nakazał mi opuszczenie i opróżnienie mieszkania położonego w Zielonej Górze przy ul.

Pozwany twierdzi, że wypowiedział mi umowę najmu mieszkania ze skutkiem na dzień Według pozwanego podstawą wypowiedzenia umowy najmu był art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.). Przepis ten wskazuje, że właściciel lokalu może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy.

Powód faktycznie doręczył mi wypowiedzenie umowy najmu. Od wypowiedzenia tego odwołałem się pismem z dnia

Dowód: kopia pisma z dnia

Zaprzeczam twierdzeniu powoda o tym, że nie zamieszkiwałem w wynajmowanym mieszkaniu przez okres ponad jednego roku. Faktycznie w okresie od ... do ... kilkakrotnie wyjeżdżałem za granicę. Okresy mojej nieobecności trwały zwykle około jednego miesiąca. Moje wyjazdy związane były z pracą zarobkową, która nie wiązała się ze zmianą miejsca zamieszkania. Moim stałym i jedynym miejscem zamieszkania pozostaje mieszkanie przy ul. Potwierdzić to mogą moi sąsiedzi.

Dowód: zeznania Jana Kowalskiego

Wypowiedzenie umowy najmu przez powoda była zatem całkowicie bezpodstawne. Wobec powyższego powództwo o eksmisję jest bezzasadne i powinno być oddalone.

Nie jestem w stanie opłacić kosztów sądowych i wynagrodzenia pełnomocnika bez uszczerbku utrzymania koniecznego dla siebie i rodziny. Udział zawodowego pełnomocnika w sprawie jest konieczny ponieważ nie potrafię samodzielnie występować przed sądem w ochronie własnych interesów, a przegranie sprawy spowodowałoby zbyt dotkliwe konsekwencje dla mnie i mojej rodziny.

podpis

Załączniki:

- odpis odpowiedzi na pozew wraz z załącznikami
- kopia pisma z dnia ...
- oświadczenie o stanie rodzinnym, majątku, dochodach i źródłach utrzymania.

Kiedy Sąd musi orzec o uprawnieniu do otrzymania mieszkania socjalnego w postępowaniu o eksmisję?

Sąd orzekając eksmisję musi każdorazowo zbadać czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego. Lokal socjalny musi być obligatoryjnie przyznany w sytuacji gdy jest spełniony co najmniej jeden warunek z kolumny I poniższej tabeli oraz jeden warunek z kolumny II tej tabeli:

I. Rodzaj mieszkania, z którego ma nastąpić eksmisja	II. Sytuacja osoby eksmitowanej
<p>Gdy nastąpiła utrata tytułu prawnego do:</p> <ul style="list-style-type: none">• lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego (mieszkania socjalne/komunalne),• lokalu spółdzielczego,• lokalu należącego do TBS⁵¹	<ol style="list-style-type: none">1) kobieta w ciąży,2) małoletni, niepełnosprawny w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.)^[22] lub ubezwłasnowolniony oraz sprawujący nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,3) obłożnie chorzy,4) emeryci i renciści spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,5) osoba posiadająca status bezrobotnego,6) osoba spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany⁵².

Orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Jeżeli w wyroku nakazującym opuszczenie i opróżnienie mieszkania sąd przyznał nam prawo do mieszkania socjalnego, to pozostajemy w dotychczasowym mieszkaniu do czasu, aż gmina nie wskaże nam mieszkania socjalnego. Nikt nie może nakazać nam opuszczenia mieszkania wcześniej. Warunki jakie powinno spełniać mieszkanie socjalne określa ustawa o ochronie praw lokatorów. Lokal socjalny to lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie⁵³.

⁵¹ Art. 14 ust. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów.

⁵² Art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów.

⁵³ Art. 2, ust. 1 pkt 5) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów.

Oczekiwanie na wskazanie mieszkania socjalnego zwykle trwa kilka lat. W tym czasie należy uiszczać odszkodowanie za korzystanie z mieszkania bez tytułu prawnego⁵⁴. Odszkodowanie to płacimy zamiast czynszu, a nie dodatkowo, oprócz czynszu. Odszkodowanie powinno być w wysokości czynszu, jaki płacilibyśmy z tytułu najmu. Oczekując na przyznanie mieszkania socjalnego możemy otrzymywać dodatek mieszkaniowy (patrz rozdział 8).

Pomimo utraty najmu i orzeczenia przez sąd eksmisji, nadal możemy starać się o pozostanie w dotychczasowym mieszkaniu. Po spłaceniu zadłużenia możemy złożyć wniosek o przywrócenie najmu, ale nasz wniosek nie musi zostać uwzględniony.

Jeżeli Sąd wydając wyrok eksmisyjny, odmówił nam prawa do lokalu socjalnego, to eksmisja i tak nie może odbyć się „na bruk”. Lokal powinniśmy opuścić samodzielnie. Jeżeli tego nie zrobimy, możemy być eksmitowani przez komornika. Należy pamiętać, że jeżeli eksmisji dokona komornik, zostaniemy obciążeni kosztami jego działań.

Komornik powinien w pierwszej kolejności usunąć dłużnika (eksmitowaną osobę) do innego lokalu, do którego dłużnikowi przysługuje tytuł prawny. W praktyce jednak eksmitowane osoby nie mają tytułu prawnego do żadnego innego lokalu. Komornik musi wstrzymać się z dokonaniem eksmisji do czasu, gdy gmina właściwa ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu, wskaże dłużnikowi tymczasowe pomieszczenie, nie dłużej jednak niż przez okres 6 miesięcy. Jeżeli gmina nie wskaże lokalu tymczasowego przez ten okres, to eksmisja może się odbyć do noclegowni.

⁵⁴ Art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów.

XI. Bezdomność

Zgodnie z Ustawą o pomocy społecznej, za osobę bezdomną uważa się „osobę niezamieszkujejącą w lokalu mieszkalnym w rozumieniu przepisów o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych i nigdzie niezameldowaną na pobyt stały w rozumieniu przepisów o ewidencji ludności i dowodach osobistych”. Art. 48 Ustawy o pomocy społecznej gwarantuje każdej osobie lub rodzinie prawo do schronienia, posiłku i niezbędnego ubrania, jeżeli jest tego pozbawiona. Udzielenie schronienia następuje przez przyznanie tymczasowego miejsca noclegowego w noclegowniach, schroniskach, domach dla bezdomnych i innych miejscach do tego przeznaczonych. Każdego roku Wojewoda ogłasza rejestr placówek zapewniających miejsca noclegowe. Rejestr ten jest ogłaszany w wojewódzkim dzienniku urzędowym, na stronie internetowej województwa. Plakaty z rejestrem placówek noclegowych znajdziemy też w licznych organizacjach pomocowych w tym w ośrodkach pomocy społecznej.

Na terenie Zielonej Góry i okolic miejsca noclegowe zapewniają następujące placówki:

Placówka i jej dane teleadresowe	Inne ważne informacje
1. Terenowy Komitet Ochrony Praw Dziecka, ul. Piaskowa 9E, 65-204 Zielona Góra, tel./fax 68 324 49 00; 503 190 032 email:tkopd@poczta.onet.pl www:tkopd.pl	Tylko kobiety/kobiety w ciąży lub z małoletnimi dziećmi, osoby bezdomne, ofiary przemocy w rodzinie, osoby znajdujące się w sytuacji kryzysowej. Placówka oferuje możliwość samodzielnego przygotowywania posiłków - w ramach potrzeb artykuły spożywcze, dostęp do środków czystości, art. higieny osobistej, odzieży -wsparcie duchowe, poradnictwo prawne, psychologiczne, pomoc medyczną,
2. Noclegownia Dla Bezdomnych Osób im. Ojca Stefana, Modesta Glorieux, ul. Gen. J. Bema 38, 65-170 Zielona Góra tel./fax 683241586 email:biuro@noclegownia.zgora.pl www.noclegownia.zgora.pl	Kobiety i mężczyźni-osoby bezdomne, placówka zapewnia możliwość samodzielnego przygotowywania posiłków-dostęp do środków czystości,art. higieny osobistej, odzieży-udzielanie wsparcia, poradnictwo,

	Placówka i jej dane teleadresowe	Inne ważne informacje
3.	Noclegownia prowadzona przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Nowej Soli, ul. Staszica 2,67-100 Nowa Sól tel./fax 683562731	Kobiety i mężczyźni-osoby bezdomne. Placówka możliwość samodzielnego przygotowywania posiłków-dostęp do środków czystości,art. higieny osobistej, odzieży.
4.	Mieszkanie Chronione, prowadzone przez Terenowy Komitet Ochrony Praw Dziecka, ul. Bema 42/2, 65-001 Zielona Góra	Tylko kobiety/kobiety w ciąży lub z małoletnimi dziećmi-ofiary przemocy w rodzinie-osoby znajdujące się w sytuacji kryzysowej; Placówka zapewnia możliwość samodzielnego przygotowywania posiłków, poradnictwo.
5.	Mieszkanie Chronione, prowadzone przez Terenowy Komitet Ochrony Praw Dziecka, ul. Spawaczy 7/6, 65-001 Zielona Góra	Tylko kobiety/kobiety w ciąży lub z małoletnimi dziećmi-ofiary przemocy w rodzinie-osoby znajdujące się w sytuacji kryzysowej; Placówka zapewnia możliwość samodzielnego przygotowywania posiłków, poradnictwo.
6.	Mieszkanie Chronione, prowadzone przez Terenowy Komitet Ochrony Praw Dziecka, ul. Kingi 4/1, 65-001 Zielona Góra	Tylko kobiety/kobiety w ciąży lub z małoletnimi dziećmi-ofiary przemocy w rodzinie-osoby znajdujące się w sytuacji kryzysowej; Placówka zapewnia możliwość samodzielnego przygotowywania posiłków, poradnictwo.

Oprócz doraźnej pomocy w znalezieniu dachu nad głową ośrodki pomocy społecznej (w przypadku Zielonej Góry jest to Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej przy ul. Długiej 13 w Zielonej Górze) i schroniska dla bezdomnych organizują również długofalowe programy, nastawione na trwałą poprawę sytuacji społecznej i bytowej bezdomnego. Osoby objęte takim programem muszą zobowiązać się do realizowania indywidualnie stworzonego harmonogramu, który określa poszczególne etapy wychodzenia z bezdomności. W ramach programu, uczestnik może liczyć w szczególności na pomoc w poprawieniu swoich stosunków z członkami rodziny, w uzyskaniu mieszkania, w rozpoczęciu wykonywania pracy zarobkowej, a także na opiekę psychologiczną⁵⁵.

⁵⁵ Art. 49 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. Nr 64, poz. 593) - tekst jednolity z dnia 2 października 2009 r., (Dz.U. Nr 175, poz. 1362).