Mój dom – prawo do dachu nad głową

PORADNIK MIESZKANIOWY

Zielona Góra 2016

Niniejsza broszura została opublikowana ze środków programu Obywatele dla Demokracji, finanso-wanego z Funduszy EOG w ramach realizowanego przez Stowarzyszenie projektu „Poradnictwo, asystentura i mediacja".

Poprzez fundusze EOG i fundusze norweskie Islandia, Liechtenstein i Norwegia przyczyniają się do zmniejszania nierówności społecznych i ekonomicznych oraz wzmacniania relacji dwustronnych z państwami beneficjentami w Europie. Trzy państwa ściśle współpracują z UE na podstawie Porozumienia o Europejskim Obszarze Gospodarczym (Porozumienie EOG).

W okresie 2009-2014 wartość funduszy EOG i funduszy norweskich wynosi 1,79 miliarda euro. Norwegia zapewnia około 97% łącznego finansowania. Fundusze są dostępne dla organizacji pozarządowych, instytucji badawczych i szkół wyższych, sektora publicznego i sektora prywatnego w 12 nowoprzyjętych państwach członkowskich UE oraz Grecji, Portugalii i Hiszpanii. W ich ramach ma miejsce szeroka współpraca z podmiotami z państw darczyńców, a przedsięwzięcia mogą być wdrażane do 2016 r.

Najważniejsze obszary wsparcia obejmują ochronę środowiska i zmiany klimatyczne, badania i stypendia, społeczeństwo obywatelskie, ochronę zdrowia i wsparcie dla dzieci, równość płci, sprawiedliwość i dziedzictwo kulturowe.

ICELAND LIECHTENSTEIN NORWAY eea grants

FUNDACJA BATOREGO

POLSKA FUNDACJA DZIECI I MŁODZIEŻY

Mój dom – prawo do dachu nad głową

PORADNIK MIESZKANIOWY

(Wydanie drugie – poprawione)

CIVIS SUM

Doradzamy ludziom

Zielona Góra 2016

Wydawca:
Stowarzyszenie Wspierania Aktywności Obywatelskiej „Civis sum"
al. Niepodległości 7a/3, 65-048 Zielona Góra
tel.: 68 454 82 47
e-mail: civis-sum@civis-sum.org.pl
www.civis-sum.org.pl

Opracowanie i redakcja:
adw. Przemysław Piątek

Korekta językowa, projekt okładki, skład i łamanie:
Studio ANATTA
www.anatta.pl

ISBN: 978-83-943699-3-4

Stan prawny na 7 stycznia 2016 r.

BY-NC
Ten utwór możesz za darmo:
kopiować
zmieniać i remiksować
rozpowszechniać
przedstawiać i wykonywać
ale nie możesz na nim zarabiać
i musisz oznaczyć autora oryginału

Uznanie autorstwa-Użycie niekomercyjne 3.0 Polska – Licencja ta pozwala na kopiowanie, zmienianie, remiksowanie, rozprowadzanie, przedstawienie i wykonywanie utworu jedynie w celach niekomercyjnych. Warunek ten nie obejmuje jednak utworów zależnych (mogą zostać objęte inną licencją). **http://creativecommons.org/licenses/by-nc/3.0/pl/**

SPIS TREŚCI

Wstęp 7
1. Jak zapewnić sobie dach nad głową 9
2. Meldunek 12
3. Zasady najmu mieszkań komunalnych i socjalnych 19
4. Prawa i obowiązki lokatorów i wynajmujących 27
5. Mieszkanie a małżeństwo 39
6. Sposoby nabywania mieszkań 42
7. Jak pozbyć się uciążliwego współlokatora 50
8. Dodatek mieszkaniowy 61
9. Zadłużenie mieszkania. Nakaz zapłaty 65
10. Utrata tytułu prawnego do mieszkania. Eksmisja 69
11. Bezdomność 75
12. Prawnokarna ochrona mieszkania 82

WSTĘP

Potrzeba posiadania miejsca do mieszkania to jedna z najbardziej podstawowych potrzeb człowieka. Prawo do mieszkania należy do katalogu socjalnych praw człowieka. Jest to również uprawnienie chronione przez polską Konstytucję. Artykuł 75 Konstytucji nakłada na władze państwowe obowiązek prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałaniu bezdomności, wspieraniu rozwoju budownictwa socjalnego oraz popieraniu działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania[1].

Niniejsza publikacja powstała z myślą o mieszkańcach subregionu zielonogórskiego (w którego skład wchodzą powiaty: zielonogórski – ziemski i grodzki, świebodziński, krośnieński, żarski, żagański, wschowski, nowosolski), którzy borykają się z problemami mieszkaniowymi.

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 problemów mieszkaniowych. Nasz poradnik z pewnością nie wyczerpuje wszystkich trudnych sytuacji. Opisaliśmy w nim przede wszystkim te, które najczęściej przytrafiają się klientom naszego Biura.

---

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

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. JAK ZAPEWNIĆ SOBIE DACH NAD GŁOWĄ

Nie każdego stać na nabycie własnego mieszkania, nie każdy też będzie miał tyle szczęścia, że odziedziczy mieszkanie lub otrzyma je w darowiźnie. Jeżeli nie posiadamy 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 – mieszkania w Towarzystwie Budownictwa Społecznego[2]. 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 przekraczać w skali roku 4% wartości odtworzeniowej lokalu (w przypadku lokali mieszkalnych

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

wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożony do 30 września 2009 r.) lub 5% wartości odtworzeniowej[3] (w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego). Aby zakwalifikować się do najmu mieszkania TBS, należy spełniać kryterium dochodowe. Najemca nie może mieć tytułu prawnego do innego mieszkania w tej samej miejscowości[4].

- Mieszkanie spółdzielcze – najczęściej mieszkanie w bloku, którym zarządza spółdzielnia mieszkaniowa. Wyróżniamy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz spółdzielcze prawo do lokalu. W obu przypadkach płacimy czynsz do spółdzielni mieszkaniowej. Prawo do mieszkania spółdzielczego przysługuje członkom spółdzielni mieszkaniowej[5].
- Mieszkanie z zasobów komunalnych gminy (socjalne/komunalne) – każda gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy muszą zostać określone w uchwale rady gminy/miasta[6].

---

[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* (Dz.U. z 2014 r., poz. 150 oraz z 2015 r., poz. 1322 i 1777), [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*.

[5] Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. *o spółdzielniach mieszkaniowych*, t.j. z dnia 13 czerwca 2003 r. (Dz.U. Nr 119, poz. 1116).

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

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 zwleka 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, długi czas oczekiwania na przyznanie lokalu

2. MELDUNEK

Zameldowanie polega na wskazaniu adresu osoby fizycznej.

Obowiązek meldunkowy polega na:

1) zameldowaniu się w miejscu pobytu stałego lub czasowego;
2) wymeldowaniu się z miejsca pobytu stałego lub czasowego;
3) zgłoszeniu wyjazdu poza granice Rzeczypospolitej Polskiej oraz powrotu z wyjazdu poza granice Rzeczypospolitej Polskiej[7].

Obywatel polski przebywający na terytorium Rzeczpospolitej Polskiej jest obowiązany zameldować się w miejscu pobytu stałego lub czasowego najpóźniej w 30 dniu, licząc od dnia przybycia do tego miejsca[8].

Meldunek nie stanowi tytułu prawnego do mieszkania

Tytuł prawny do lokalu mieszkalnego to, najprościej mówiąc, prawo do korzystania z tego mieszkania lub też rozporządzania nim[9]. Tytułem prawnym do lokalu jest np. prawo własności, umowa najmu, umowa użyczenia, służebność mieszkania. Zameldowanie w lokalu służy wyłącznie celom ewidencyjnym i ma

---

7 Art. 24 ustawy z 24 września 2010 r. *o ewidencji ludności* (Dz.U. Nr 217, poz. 1427), t.j. z dnia 3 marca 2015 r. (Dz.U. z 2015 r., poz. 388) [dalej – ustawa z 24 września 2010 r. *o ewidencji ludności*].

8 Tamże, art. 27.

9 D. Gajos-Kaniewska, G. Waraszkiewicz, *Co to jest tytuł prawny do lokalu mieszkalnego*, „Rzeczpospolita" 2009, zakładka *Prawo*, 04. 03. 2009, http://www.rp.pl/artykul/271471-Co-to-jest-tytul-prawny-do-lokalu-mieszkalnego.html#ap-1.

poświadczać fakt pobytu w tym lokalu[10]. 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. Aby zameldować się na pobyt stały/czasowy, wypełniamy i podpisujemy formularz „Zgłoszenie pobytu stałego" lub „Zgłoszenie pobytu czasowego". Oprócz wypełnionego formularza potrzebne będą:

- dowód osobisty, a w uzasadnionych przypadkach – inny dokument pozwalający na ustalenie tożsamości,
- dokument potwierdzający tytuł prawny do lokalu tego podmiotu (do wglądu). Dokumentem potwierdzającym tytuł prawny do lokalu może być umowa cywilnoprawna, 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 do chwili zmiany miejsca zameldowania, przy czym zaświadczenie o zameldowaniu na pobyt czasowy jest ważne nie dłużej niż do upływu terminu zameldowania[11]. Wymeldowania się z miejsca pobytu stałego lub czasowego, a także zgłoszenia wyjazdu poza granice Rzeczypospolitej Polskiej oraz powrotu z wyjazdu poza granice Rzeczypospolitej Polskiej można dokonać w formie dokumentu elektronicznego przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, na zasadach określonych w ustawie z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne[12].

---

[10] Art. 28 ustawy z 24 września 2010 r. *o ewidencji ludności*.

[11] Tamże, art. 32.

[12] Tamże, art. 24.

Przykład:

Pani Marlena i jej mąż wynajęli mieszkanie znalezione przez ogłoszenie. Podpisali z właścicielami umowę najmu na okres 1 roku. W celu zameldowania się na pobyt czasowy udali się do wydziału meldunkowego urzędu miasta. Wypełnili formularze „Zgłoszenie pobytu czasowego" oraz pokazali urzędniczce umowę najmu. Urzędniczka poinformowała ich, że zameldowanie będzie możliwe po podpisaniu przez właścicieli mieszkania potwierdzenia, że faktycznie pod wskazanym adresem przebywają. Pani Marlena zadzwoniła do właścicieli, prosząc ich o takie potwierdzenie. Właściciele odmówili, oświadczając stanowczo, że nie zgadzają się na zameldowanie najemców w mieszkaniu.

Porada:

Potwierdzenie pobytu wymagane do zameldowania ma jedynie charakter poświadczenia faktu, a nie jest oświadczeniem woli osoby dysponującej 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 równoznaczne z zezwoleniem na zameldowanie. Po zawarciu umowy najmu właściciel w celach meldunkowych musi potwierdzić najemcy, że ten 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 dnia 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 zostanie wydana decyzja o zameldowaniu, nie później niż w ciągu 1 miesiąca od dnia wszczęcia postępowania. A w przypadku sprawy szczególnie skomplikowanej – nie później niż w ciągu 2 miesięcy od dnia wszczęcia postępowania[13].

Jeżeli organ administracji publicznej nie wyda żadnej decyzji, to przysługuje nam zażalenie na niezałatwienie sprawy 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 przed upływem deklarowanego okresu pobytu, jest obowiązana

[13] Art. 35 § 3 Kodeksu postępowania administracyjnego – ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. (Dz.U. z 1960 r., Nr 168, poz. 30).

wymeldować się w organie gminy, właściwym ze względu na dotychczasowe miejsce jej pobytu, najpóźniej w dniu opuszczenia tego miejsca[14]. Należy wypełnić i podpisać odpowiedni formularz: „Zgłoszenie wymeldowania z miejsca pobytu stałego" lub „Zgłoszenie wymeldowania z miejsca pobytu czasowego"[15]. 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 1:

Pani Renata jest najemcą mieszkania komunalnego. Przed 3 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.

Porada:

Po złożeniu wniosku przez konkubenta pani Renaty zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie o wymeldowanie. Pani Renata powinna złożyć wyjaśnienia. Jako strona

---

14 Art. 33 ustawy z 24 września 2010 r. *o ewidencji ludności.*

15 Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie określenia wzorów i sposobu wypełniania formularzy stosowanych przy wykonywaniu obowiązku meldunkowego z dnia 29 września 2011 r. (Dz.U. Nr 220, poz. 1306).

postępowania pani Renata ma prawo brać czynny udział w każdej czynności postępowania, wypowiedzieć się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Ma ona również prawo wglądu w akta sprawy[16]. 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, np. 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 2:

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.

---

[16] Art. 73 Kodeksu postępowania administracyjnego – ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r.

Porada:

Pani Matylda nie może wymeldować wnuka, ponieważ on faktycznie mieszka w jej mieszkaniu. Wymeldowanie jest 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*).

3. 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 starać się 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 Nr XX.180.2015 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 25 sierpnia 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zielona Góra.

Warunki, jakie należy spełnić, 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	Dochód w wysokości nieprzekraczającej 100% najniższej emerytury
Kryterium dochodowe na osobę w przypadku gospodarstwa wieloosobowego	Dochód w wysokości nieprzekraczającej 100% najniższej emerytury	Dochód w wysokości nieprzekraczającej 75% najniższej emerytury

Warunki	Mieszkanie komunalne	Mieszkanie socjalne
Trudne warunki mieszkaniowe	1) Osoby zamieszkujące w lokalu o znacznym przegęszczeniu, w których na jedną osobę w gospodarstwie domowym przypada mniej niż 5 m^2 powierzchni pokoi 2) Osoby zamieszkujące w lokalu niespełniającym warunków technicznych określonych w odrębnych przepisach 3) Osoby zamieszkujące w lokalu niedostosowanym do stanu zdrowia wnioskodawcy lub członka jego gospodarstwa domowego	1) Osoby zamieszkujące w lokalu o znacznym zagęszczeniu, w których na jedną osobę w gospodarstwie domowym przypada mniej niż 5 m^2 powierzchni pokoi 2) Osoby zamieszkujące w lokalu niespełniającym warunków technicznych określonych w odrębnych przepisach 3) Osoby zamieszkujące w lokalu niedostosowanym do stanu zdrowia wnioskodawcy lub członka jego gospodarstwa domowego
Wybrane osoby	1) Osoby bezdomne w rozumieniu odrębnych przepisów 2) Osoby pełnoletnie będące wychowankami placówek opiekuńczo-wychowawczych lub które opuściły rodzinną pieczę zastępczą	1) Osoby bezdomne w rozumieniu odrębnych przepisów 2) Osoby pełnoletnie będące wychowankami placówek opiekuńczo-wychowawczych lub które opuściły rodzinną pieczę zastępczą

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[17].

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 z zasobów miasta. Wnioski rozpatrywane są w ostatnim kwartale każdego roku. Wnioski złożone po 30 czerwca rozpatrywane są w roku następnym[18]. Jeżeli komisja negatywnie rozpatrzy wniosek, wnioskodawca może w terminie 14 dni od otrzymania zawiadomienia złożyć odwołanie do Prezydenta Miasta[19]. 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 opuściły Miasto Zielona Góra,

---

[17] § 8 Uchwały Nr XX.180.2015 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 25 sierpnia 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zielona Góra.

[18] Tamże, § 20.

[19] Tamże, § 21.

- opuściły placówkę opiekuńczą lub rodzinną pieczę zastępczą i powróciły do domu rodzinnego, gdzie mają zapewnione warunki mieszkaniowe,
- w określonym terminie nie uzupełniły wniosku o najem mieszkania o wymagane dokumenty[20].

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

Pierwszeństwo 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 mieszkalnych, w których w trybie przepisów o nadzorze budowlanym stwierdzony został stan zagrożenia życia;
- zamieszkują w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub sprzedaży z uwagi na inwestycje miasta;
- są niepełnosprawne w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. *o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych* (Dz.U. z 2011 r. Nr 127, poz. 721);
- opuściły placówkę opiekuńczą lub rodzinną pieczę zastępczą w wyniku osiągnięcia pełnoletniości i spełniają warunki do ubiegania się o najem mieszkania komunalnego;
- zostały zakwalifikowane na listę uprawnionych i ukończyły co najmniej 70 lat;
- posiadają przyznane prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego wyroku sądowego[21].

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

---

[20] Tamże, § 22.

[21] Tamże, § 9.

Wstąpienie w najem po śmierci najemcy

Przepis art. 691 Kodeksu cywilnego[22] 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 użyczył 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.

---

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

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 Kodeksu cywilnego.

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 w terminie 1 miesiąca od otrzymania wezwania od wynajmującego zdać je Administracji Budynków Mieszkalnych. Jeżeli najemca opuścił lokal socjalny, a osoba, która pozostała w lokalu, spełnia kryterium, tj. ich średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 12 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym oraz na podstawie prawomocnego wyroku

sądowego przyznano jej prawo do lokalu socjalnego, może z nimi zostać zawarta umowa najmu tego lokalu[23].

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 warunki do ubiegania się o najem mieszkania komunalnego oraz inne, następujące warunki:

- 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 5 m^2 powierzchni pokoi na osobę z uwzględnieniem wnioskodawców;
- pozostawały w bliskim stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa z byłym najemcą (rodzice, rodzeństwo, wnuki, zięć, synowa, teściowie);
- powierzchnia zajmowanego lokalu nie przekracza 20 m^2 powierzchni mieszkalnej na jedną osobę, a w przypadku rodziny – 10 m^2 na jednego członka rodziny[24].

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

---

23 § 17 Uchwały Nr XX.180.2015 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 25 sierpnia 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zielona Góra.

24 Tamże, § 18.

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 (konkubinacie) z najemcą. 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 § 18 Uchwały XX.180.2015 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 25 sierpnia 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zielona Góra, tj. w trybie przewidzianym dla wyjątkowych, szczególnie uzasadnionych przypadków.

4. 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 oraz przepisy Kodeksu cywilnego 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 czynsz[25].

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 alimentacyjnym[26].

Obowiązki wynajmującego

Zgodnie z art. 6a ustawy o ochronie praw lokatorów[27] 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

---

[25] Art. 659 Kodeksu cywilnego.

[26] Tamże, art. 688^2.

[27] Art. 6a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów.*

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.

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 obowiązki[28]:

[28] Tamże, art. 6b.

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do których używania 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;
4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek 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 czynszu[29].

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 lokalu[30]. Sporządzając protokół, należy dopilnować, aby został on sporządzony w sposób bardzo dokładny, gdyż w przypadku późniejszego sporu pomiędzy najemcą a wynajmującym to protokół będzie stanowił dowód na wszystkie 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 wynajmującego[31]. Ponadto niezbędne

---

[29] Tamże, art. 6.

[30] Tamże, art. 6c.

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

jest zawarcie pomiędzy stronami pisemnej umowy, która dokładnie będzie określała sposób, w jaki strony rozliczą się 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 przywrócenia 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 równowartość[32].

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.

---

[32] Art. 6e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów.*

Należy w tym miejscu zaznaczyć, że powyższe regulacje są stosowane do najmu lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, 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 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu, 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 lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, którego średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale odpowiedniego organu lub w 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 niedostarczenie na żądanie organu zaświadczenia jest o tyle ważne, że bez wykonania tych czynności nie zostanie obniżony czynsz.

Kolejnym środkiem kontroli przysługującym 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 od otrzymanego obniżenia czynszu[33].

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 nieważne[34].

Właściciel nie może w sposób dowolny podnieść wysokości czynszu lub innych opłat za używanie lokalu. Maksymalna

---

[33] Tamże, art. 7.

[34] Tamże, art. 8a.

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 m^2 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 uzasadnioną uważa się również podwyżkę nieprzekraczającą 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.

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 trzymiesięczny 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 używaniem 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, co oznacza 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 miejskiej. Po wejściu do mieszkania pod nieobecność lokatora właściciel musi sporządzić protokół z interwencji i zabezpieczyć lokal oraz znajdujące się w nim rzeczy[35].

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.

[35] Tamże, art. 10.

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 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 zwłoce 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 budynku[36].

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.

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 właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu. Okres wypowiedzenia wynosi 6 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. Jeżeli lokatorem, któremu właściciel wypowiada stosunek prawny, jest osoba, której wiek w dniu otrzymania wypowiedzenia przekroczył 75 lat, a która po upływie trzyletniego terminu nie będzie posiadała tytułu prawnego do innego lokalu, w którym może zamieszkać, ani

[36] Tamże, art. 11.

nie ma osób, które zobowiązane są wobec niej do świadczeń alimentacyjnych, wypowiedzenie staje się skuteczne dopiero w chwili śmierci lokatora.

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.

5. 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. Oboje małżonków ma takie same prawa do majątku wspólnego i może z niego wspólnie korzystać.

W małżeństwie prawo do mieszkania uregulowane jest nieco odmiennie niż inne małżeńskie prawa majątkowe.

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 ustrój 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 może z ważnych powodów na żądanie jednego z małżonków znieść wspólność najmu lokalu[37].

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

Artykuł 28^1 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego[38] stanowi, że jeżeli prawo do mieszkania przysługuje jednemu małżonkowi,

---

[37] Art. 680^1 Kodeksu cywilnego.

[38] Kodeks rodzinny i opiekuńczy z 25 lutego 1964 r. (Dz.U. z 1964 r. Nr 9, poz. 59).

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.

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 nieposiadający tytułu prawnego jest po prostu lokatorem, który ma rodzinnoprawny tytuł do mieszkania.

Małżonek niemający tytułu prawnego do mieszkania ma prawo żądać dopuszczenia go do korzystania z mieszkania należącego do współmałżonka.

Jeżeli między małżonkami istnieje spór co do sposobu korzystania ze wspólnie zajmowanego mieszkania, to można wnieść pozew do sądu rodzinnego o rozstrzygnięcie w tej sprawie. Sąd rozstrzyga, kto i jaką część mieszkania ma zajmować (np. pokój) oraz które części mieszkania pozostają 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 wypadku gdy jeden z małżonków swym rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie, sąd na żądanie drugiego małżonka może nakazać jego eksmisję. W wyroku orzekającym rozwód sąd może orzec również na zgodny wniosek stron 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.

6. SPOSOBY NABYWANIA MIESZKAŃ

Handel nieruchomościami podlega 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 nieważna[39].

Poniżej zostały przedstawione najczęściej spotykane sposoby nabycia mieszkań.

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 cenę[40]. 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 mieszkanie od Macieja Nowaka. Jakie

---

[39] Tamże, art. 157-158.

[40] Tamże, art. 535.

elementy powinna zawierać umowa, aby zabezpieczała interes pana Jana?

Porada:

W umowie powinno znajdować się oświadczenie Nowaka, że jest właścicielem mieszkania. Zapewnienie, że mieszkanie jest wolne od wszelkich obciążeń, takich jak np. hipoteka, że nie występuje dług wobec wspólnoty mieszkaniowej czy też spółdzielni (warto zażądać stosownych zaświadczeń). 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 są: zapłata jednorazowa lub na raty. Korzystne jest zawarcie umowy, zgodnie z którą największą część ceny zapłaci się, gdy mieszkanie zostanie już odebrane, tj. w dniu, gdy sprzedający już opuści mieszkanie i odda klucze nabywcy.

Istnieje też możliwość zawarcia umowy przedwstępnej, w której strony zobowiązują się do zawarcia umowy sprzedaży w przyszłości, np. w określonym terminie[41]. Jeżeli mimo zawarcia umowy przedwstępnej którakolwiek ze stron nie będzie chciała zawrzeć umowy sprzedaży, wtedy druga strona ma prawo żądać naprawienia wyrządzonej jej tym faktem szkody. Jeżeli natomiast umowa przedwstępna została zawarta w formie aktu notarialnego, wtedy strona będzie mogła żądać przed sądem, by do sprzedaży doszło, mimo że druga strona zawrzeć umowy nie chce.

Przy umowach przedwstępnych często strony zastrzegają zadatek[42]. Zadatek najczęściej polega na tym, że nabywca mieszkania w dniu zawarcia umowy przedwstępnej wpłaca sprzedawcy określoną część ceny – zwykle od 10 do 30%. Gdyby przed zawarciem umowy przyrzeczonej nabywca rozmyślił się i nie chciał

---

41 Tamże, art. 389.

42 Tamże, art. 394.

już kupić mieszkania, wówczas zadatek mu przepada, natomiast gdyby rozmyślił się sprzedawca, wówczas musi zwrócić nabywcy zadatek w podwójnej wysokości.

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.

W tym przypadku, tak jak w wypadku sprzedaży, konieczne będzie zawarcie umowy w formie aktu notarialnego. 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)[43]. 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.

---

[43] Tamże, art. 893.

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 ciążących na nim ustawowych obowiązków alimentacyjnych. Obdarowany może jednak zwolnić się od tego obowiązku, zwracając darczyńcy wartość wzbogacenia[44].

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 20 jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Po upływie 30 lat posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, nawet jeśli uzyskał posiadanie w złej wierze.

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

[44] Tamże, art. 897.

i złej wiary. Dobra wiara posiadacza polega na usprawiedliwionym przekonaniu, że przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje. Jeśli posiadacz wie, że nie jest właścicielem, wówczas do zasiedzenia dojdzie po władaniu nieruchomością przez okres 30 lat. Dobrą lub złą wiarę ocenia się w momencie uzyskania posiadania, dlatego zmiana świadomości posiadacza samoistnego w późniejszym okresie nie ma znaczenia.

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 np. 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 się bieg terminu zasiedzenia.

Lokal można zasiedzieć jedynie jako całość, nie jest dopuszczalne zasiedzenie 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 dożywocia 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 Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2008 r., III CSK 359/07).

W umowie dożywocia można także zastrzec, że zbywca będzie mógł użytkować określoną część nieruchomości. Na przykład w mieszkaniu trzypokojowym 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 rodzinie[45]. Korzystnie z mieszkania ma mieć jedynie charakter mieszkaniowy, dlatego np. 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 gatunku[46].

---

[45] Tamże, art. 301-302.

[46] Tamże, art. 903.

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 dziedziczone 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.

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 spadkobiercą. 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 ¼ 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 ½ spadku, natomiast każdy z rodziców odpowiednio po ¼ 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 spadkobierca nie posiadał 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 spadkodawcy[47].

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 sprzedaży[48].

---

47 Tamże, art. 931-933.

48 Tamże, art. 603-604.

7. 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 wspólne zamieszkiwanie szczególnie uciążliwym, to możemy wystąpić z wniosek o nakazanie opuszczenia mieszkania[49]. 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 określeniem „opuszczenie i opróżnienie lokalu", które oznacza właśnie eksmisję.

---

[49] Art. 13 ust. 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów*.

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 zebrać dowody na stwierdzenie 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

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 razie nieobecności powódki;
4. wydanie wyroku zaocznego opatrzonego rygorem natychmiastowej wykonalności w przypadku zaistnienia przesłanek przewidzianych w art. 339 Kodeksu postępowania cywilnego[50];
5. wezwanie na sprawę i przesłuchanie w charakterze świadków:
   - imię, nazwisko, adres zamieszkania,
   - imię, nazwisko, adres zamieszkania.

[50] Zgodnie z art. 339 Kodeksu postępowania cywilnego, jeżeli pozwany nie stawił się na posiedzenie wyznaczone na rozprawę albo mimo stawienia się nie bierze udziału w rozprawie, sąd wyda wyrok zaoczny. W tym wypadku przyjmuje się za prawdziwe twierdzenie powoda o okolicznościach faktycznych przytoczonych w pozwie lub w pismach procesowych doręczonych pozwanemu przed rozprawą, chyba że budzą one uzasadnione wątpliwości albo zostały przytoczone w celu obejścia prawa.

Wzór pozwu o eksmisję, cd.

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 rażący i uporczywy, przez co uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie. W związku z powyższym powództwo jest zasadne i konieczne.

Powódka utrzymuje się wyłącznie z renty w wysokości 830 zł miesięcznie, w związku z mnie 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 wspólne zamieszkiwanie szczególnie uciążliwym, osoba dotknięta przemocą może żądać, aby sąd zobowiązał go do opuszczenia mieszkania – na podstawie art. 11a ustawy o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie[51]. Nie ma w tym przypadku znaczenia, jaki tytuł prawny przysługuje danej osobie do lokalu mieszkalnego – może być ona nawet właścicielem mieszkania czy najemcą. Jeżeli dana osoba 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 1 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.

---

[51] 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

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 . . . . . , 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

Wzór wniosku o nakazanie opuszczenia mieszkania, cd.

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. Świadkami przemocy są dzieci. Agresywne zachowanie uczestnika postępowania wspólne zamieszkiwanie czyni uciążliwym. 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, czyli 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 wyrokowi lub postanowieniu klauzuli wykonalności. Wyrok lub postanowienie opatrzone klauzulą wykonalności stanowi tytuł wykonawczy[52].

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[53] 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 stałej[54]. Od wniosku egzekucyjnego,

---

52 Art. 776 Kodeksu postępowania cywilnego – ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. (Dz.U. Nr 43, poz. 296), [dalej – Kodeks postępowania cywilnego].

53 Tamże, art. 770.

54 Art. 49a ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. *o komornikach sądowych i egzekucji* (Dz.U. Nr 133, poz. 882) – t.j. 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*].

w którym wierzyciel domaga się wykonania wyroku eksmisyjnego, pobierana jest przez komornika opłata stała[55]. 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 podobnych[56].

W razie oporu osoby, która ma być eksmitowana, komornik może wezwać do pomocy organy policji[57]. Jeżeli eksmisja odbędzie się z udziałem policji, to dodatkowo doliczona zostanie stała opłata w wysokości 25% przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego[58].

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 wniosek 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 , 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

---

55 Tamże, art. 51 ust. 1 pkt 3.

56 Tamże, art. 51 ust. 1 pkt 2-3.

57 Art. 765 Kodeksu postępowania cywilnego.

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

właściwą gminę o potrzebie zapewnienia dłużnikowi tymczasowego pomieszczenia[59].

Zgodnie z przepisem art. 1046 § 5 Kodeksu postępowania cywilnego 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 powodu[60]:

- 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 marca[61], 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, eksmisja może odbyć się do pomieszczenia tymczasowego. Jeżeli gmina takiego pomieszczenia nie wskaże w ciągu 6 miesięcy, to eksmisja może się odbyć do noclegowni[62].

---

59 Art. 1046 § 4 Kodeksu postępowania cywilnego.

60 Powody te muszą zostać wskazane w treści wyroku.

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

62 Art. 1046 § 4 Kodeksu postępowania cywilnego.

8. 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 ulicy Długiej 13. 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;
- właściciele samodzielnych lokali mieszkalnych;
- osoby posiadające tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego i ponoszącego wydatki związane z jego zajmowaniem;
- osoby nieposiadające tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, które oczekują na przyznanie im lokalu zamiennego lub socjalnego.

Dodatek mieszkaniowy przysługuje, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Poprzez dochód gospodarstwa domowego rozumiemy wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odli-

czeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenia chorobowe.

Do dochodów gospodarstwa nie zalicza się m.in.:

- 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,
- dodatku mieszkaniowego.

Zliczając wszystkie dochody (brutto) gospodarstwa domowego z ostatnich 3 miesięcy, obliczamy średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka rodzinny. Następnie dzielimy całą kwotę przez 3 (liczba miesięcy) i przez liczbę osób w gospodarstwie. Jeżeli uzyskana kwota jest mniejsza niż:

- 175% najniższej emerytury – dla gospodarstwa jednoosobowego,
- 125% najniższej emerytury – 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 powierzchnię 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 obydwu 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 m^2 dla każdej następnej osoby.

Normatywna powierzchnia zwiększa się o 15 m^2, 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),
- deklaracja o wysokości dochodów osiągniętych w okresie 3 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, decyzję 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.

9. 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 wiemy już, że w tym miesiącu z pewnością nie starczy nam na czynsz, to skontaktujmy się z właścicielem/zarządcą swojego mieszkania i uprzedźmy 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 możemy zrobić, jest unikanie kontaktu z właścicielem/zarządcą. Taka postawa skłoni go z pewnością do szybszego wystąpienia na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego.

Pamiętajmy, że za opłaty z tytułu czynszu odpowiadają solidarnie wszystkie dorosłe osoby, które stale zamieszkują lokal wraz z najemcą[63]. Stosunek najmu wiąże, co prawda, tylko najemcę z wynajmującym na mocy zawartej przez nich umowy, a osoby wspólnie zamieszkujące z najemcą nie są stroną tej umowy, niemniej jednak art. 688^1 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.

---

[63] Art. 688^1 Kodeksu cywilnego.

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 którego mamy spłacić zobowiązanie. Jeżeli nie wpłacimy żądanej kwoty w wyznaczonym terminie, sprawa zostanie skierowana do sądu. Sąd najczęściej wydaje nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym[64]. 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. Prawomocny nakaz zapłaty po zaopatrzeniu go w klauzulę wykonalności stanowi podstawę do wszczęcia egzekucji komorniczej.

Jak złożyć sprzeciw od nakazu zapłaty?

W pierwszej kolejności sprawdźmy, czy zasądzona kwota odpowiada naszemu rzeczywistemu zadłużeniu. Jeżeli uznajemy dług z tytułu zaległości czynszowych, ale według naszych obliczeń jest on niższy niż zasądzony w nakazie, to należy wnieść sprzeciw, zaskarżając nakaz w części. Powinniśmy przedstawić dowody wskazujące na to, że zadłużenie jest niższe, niż twierdzi powód.

Jeżeli kwestionujemy istnienie długu, to musimy udowodnić, że zapłaciliśmy za mieszkanie lub nie mieliśmy obowiązku za nie płacić.

---

64 Art. 497[1]-505 Kodeks postępowania cywilnego.

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 formy[65].

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 rodziców. Rodzice już od kilku lat mieli trudności finansowe, ale pan Marcin nie wiedział o tym, że nie płacą 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

---

[65] Tamże, art. 503.

nie rozpoznaje[66]. 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 mieszka. 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, a jednak powód przed sądem udowodni, że 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.

---

[66] Tamże, art. 504.

10. UTRATA TYTUŁU PRAWNEGO DO MIESZKANIA. EKSMISJA

Umowa najmu jest jednym z kilku 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 stawiennictwa 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 pozwie[67].

[67] Tamże, art. 207.

Odpowiedź na pozew – przykład

Zielona Góra, dnia . . . . . .

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

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

Odpowiedź na pozew – przykład, cd.

z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu. 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 1 roku. Faktycznie, w okresie od . . . . . do . . . . . kilkukrotnie 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 najmy przez powoda było 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
Gdy nastąpiła utrata tytułu prawnego do: • lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego (mieszkania socjalne/komunalne), • lokalu spółdzielczego, • lokalu należącego do TBS*.	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.) lub ubezwłasnowolniony oraz sprawujący nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkały, 3) obłożnie chorzy, 4) emeryci i renciści spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, 5) osoba posiadająca status bezrobotnego, 6) osoba spełniająca przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, chyba że osoba ta może zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany**.

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

** Tamże, art. 14 ust. 4.

W sytuacji gdy nie spełniamy warunków określonych w powyższej tabeli, sąd ustala, czy mamy prawo do lokalu socjalnego, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nas z lokalu oraz naszą szczególną sytuację materialną i rodzinną.

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 m^2, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego niż 10 m^2, przy czym lokal ten może mieć obniżony standard[68].

Oczekiwanie na wskazanie mieszkania socjalnego zwykle trwa kilka lat. W tym czasie należy uiszczać odszkodowanie za korzystanie z mieszkania bez tytułu prawnego[69]. 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 – *Dodatek mieszkaniowy*).

Pomimo utraty najmu i orzeczenia przez sąd eksmisji, nadal możemy starać się o pozostanie w dotychczasowym mieszkaniu.

---

68 Tamże, art. 2, ust. 1, pkt 5.

69 Tamże, art. 18.

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". Powinniśmy opuścić lokal 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 odbyć się do noclegowni.

11. BEZDOMNOŚĆ

Zgodnie z ustawą o pomocy społecznej za osobę bezdomną uważa się „osobę niezamieszkującą w lokalu mieszkalnym w rozumieniu przepisów o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i niezameldowaną na pobyt stały w rozumieniu przepisów o ewidencji ludności, a także osobę niezamieszkującą w lokalu mieszkalnym i zameldowaną na pobyt stały w lokalu, w którym nie ma możliwości zamieszkania". Artykuł 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 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. Formy pomocy: placówka oferuje możliwość samodzielnego przygotowywania posiłków, w ramach potrzeb artykuły spożywcze, dostęp do środków czystości, artykuły higieny osobistej, odzież, 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: 68 324 15 86 biuro@noclegownia.zgora.pl www.noclegownia.zgora.pl	Kobiety i mężczyźni – osoby bezdomne. Formy pomocy: placówka zapewnia możliwość samodzielnego przygotowywania posiłków, dostęp do środków czystości, artykułów higieny osobistej, suchego prowiantu, odzieży; udziela wsparcia, poradnictwa.
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. Formy pomocy: placówka zapewnia możliwość samodzielnego przygotowywania posiłków, poradnictwo.

	Placówka i jej dane teleadresowe	Inne ważne informacje
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. Formy pomocy: 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. Formy pomocy: placówka zapewnia możliwość samodzielnego przygotowywania posiłków, poradnictwo.
7.	Fundacja Wzajemnej Pomocy ARKA ul. Truskawkowa 16, 65-120 Zielona Góra Tel. 51 792 03 76	Kobiety i mężczyźni – dom wspólnoty osób, rodzin i samotnych matek z dziećmi.
8.	Noclegownia dla Osób Bezdomnych prowadzona przez Kościół Zielonoświątkowy „Betlejem" ul. Gdańska 17, Gubin Tel. 68 455 82 09	Mężczyźni, liczba miejsc: 12. Forma pomocy: nocleg, wydawanie odzieży i leków, posiłek, pomoc rzeczowa. Czynna od października do końca marca w godz. 18.00-8.00.

	Placówka i jej dane teleadresowe	Inne ważne informacje
9.	Punkt Noclegowy dla Mężczyzn prowadzony przez Ośrodek Pomocy Społecznej ul. Kościuszki 41/1, Krosno Odrzańskie Tel. 68 383 33 62	Mężczyźni. Forma pomocy: nocleg i odzież. Punkt czynny od listopada do marca dla mieszkańców gminy Krosno Odrzańskie.
10.	Mieszkanie socjalne w Żelichowie prowadzone przez Ośrodek Pomocy Społecznej w Łagowie Żelechów 36, Łagów Tel. 68 325 89 59	Kobiety i mężczyźni. Forma pomocy: nocleg i posiłek.
11.	Noclegownia prowadzona przez Chrześcijańskie Stowarzyszenie Dobroczynne ul. Wałowa 7, Świebodzin Tel. 881 785 365	Kobiety i mężczyźni. Forma pomocy: nocleg, posiłek. Czynna 24 godz.
12.	Dom Samotnej Matki i Noclegownia prowadzone przez Stowarzyszenie Miłosierdzia Św. Wincentego A. Paulo ul. Piłsudskiego 21, Żagań Tel. 510 127 253	Kobiety z dziećmi. Forma pomocy: nocleg, posiłek raz dziennie, pomoc rzeczowa. Czynny 24 godz.
13.	Dom dla osób bezdomnych i najuboższych w Lutynce prowadzony przez Monar – Markot, Stowarzyszenie Monar Wielkopolskiego Centrum Bliźniego Lutynka 19, Wymiarki Tel. 68 360 45 15	Kobiety, mężczyźni i dzieci. Forma pomocy: nocleg, posiłek kilka razy dziennie, odzież. Czynny 24 godz.

	Placówka i jej dane teleadresowe	Inne ważne informacje
14.	Ogrzewalnia dla Bezdomnych przy Ośrodku Pomocy Społecznej w Szprotawie ul. Sienkiewicza 5, Szprotawa Tel. 68 376 26 81	Kobiety i mężczyźni. Forma pomocy: lokal zapewnia 15 miejsc siedzących, koce oraz ciepły posiłek i napoje. Czynna od poniedziałku do niedzieli w godz. 15.00 –10.00.
15.	Ogrzewalnia dla Bezdomnych prowadzona przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Żarach ul. Bohaterów Getta 9, Żary Tel. 601 188 649	Kobiety i mężczyźni. Forma pomocy: nocleg, posiłek raz dziennie, odzież na zmianę. Czynna od października do marca w godz. 18.00 – 8.00. Poza okresem zimowym prowadzona jest łaźnia dla osób bezdomnych.
16.	Dom Samotnej Matki prowadzony przez Towarzystwo Pomocy im. Św. Brata Alberta – Koło Żarskie ul. Św. Brata Alberta 4, Żary Tel. 68 374 39 58	Kobiety z dziećmi. Forma pomocy: nocleg, posiłek kilka razy dziennie, pomoc rzeczowa, poradnictwo psychologiczne i prawne, pomoc kapłana, możliwość tymczasowego zamieszkania.
17.	Mieszkanie Readaptacyjne prowadzone przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej ul. Powstańców Wlkp. 17/2, Żary Tel. 68 475 55 80	Mężczyźni. Forma pomocy: nocleg – miejsce przyznawane na podstawie decyzji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Żarach.
18.	Mieszkanie Readaptacyjne prowadzone przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej ul. Szkolna 5/11, Żary Tel. 68 475 55 80	Mężczyźni. Forma pomocy: nocleg – miejsce przyznawane na podstawie decyzji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Żarach.

	Placówka i jej dane teleadresowe	Inne ważne informacje
19.	Mieszkanie Readaptacyjne prowadzone przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej ul. Moniuszki 32/2, Żary Tel. 68 475 55 80	Kobiety Forma pomocy: nocleg – miejsce przyznawane na podstawie decyzji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Żarach
20.	Schronienie w Hotelu Osir (Tymczasowe miejsce zamieszkania) prowadzone przez Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Lubsku ul. Grunwaldzka 7, Lubsko Tel. 68 457 62 01	Kobiety i mężczyźni. Forma pomocy: nocleg. W placówce nie ma możliwości udzielenia innego wsparcia niż nocleg. Wsparcie tylko dla mieszkańców gminy Lubsko.
21.	Lubuski Ruch na Rzecz Kobiet i Rodziny „Żar" al. Jana Pawła II 4/2, Żary Tel. 68 470 14 44	Kobiety i dzieci. Forma pomocy: tymczasowe schronienie, bezpłatna pomoc prawna, psychologiczna, doraźna pomoc materialna i finansowa.
22.	Mieszkanie Socjalne prowadzone przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Trzebielu Marcinów 7, Nowe Czaple Tel. 68 375 51 33	Kobiety i mężczyźni. Forma pomocy: nocleg. Czynne 24 godz.
23.	Mieszkanie Socjalne prowadzone przez Ośrodek Pomocy Społecznej w Kargowej ul. Marchlewskiego 1, Kargowa Tel. 68 352 51 28	Kobiety, mężczyźni i dzieci. Forma pomocy: nocleg, posiłek, pomoc w zdobyciu mieszkania, pracy itp.

	Placówka i jej dane teleadresowe	Inne ważne informacje
24.	Hostel dla Bezdomnych „Ranczo Nadzieja" prowadzone przez Kościół Zielonoświątkowy w Żarach Mirostowice Górne 78 Tel. 604 228 579	Kobiety i mężczyźni. Forma pomocy: nocleg, posiłek kilka razy dziennie, terapia od uzależnień, pomoc rzeczowa. Czynny 24 godz.
25.	Noclegownia prowadzona przez Towarzystwo Pomocy im. Św. Brata Alberta Koło Nowosolskie, ul. Topolowa 4, Nowa Sól Tel. 68 356 27 31	Kobiety i mężczyźni. Forma pomocy: nocleg, posiłek. Czynna cały rok.

Oprócz doraźnej pomocy w znalezieniu dachu nad głową ośrodki pomocy społecznej (w przypadku Zielonej Góry jest to Miejski Ośrodek Pomocy Społeczne przy ulicy Długiej 13) 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 psychologiczną[70].

[70] Art. 49 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. *o pomocy społecznej* (Dz.U. Nr 64, poz. 593), t.j. z dnia 2 października 2009 r., (Dz.U. Nr 175, poz. 1362).

12. PRAWNOKARNA OCHRONA MIESZKANIA

Prawo do wyłącznego i spokojnego mieszkania stanowi dobro, które w polskim systemie prawnym podlega szczególnej ochronie. Dom powinien stanowić nasze miejsce odpoczynku, relaksu, intymne miejsce, w którym powinniśmy móc czuć się bezpieczne; schronienie, którego nikt bez naszej zgody nie powinien zakłócać czy naruszać.

Kodeks karny w art. 193 stanowi, że kto wdziera się do cudzego domu, mieszkania, lokalu, pomieszczenia albo ogrodzonego terenu, albo wbrew żądaniu osoby uprawnionej miejsca takiego nie opuszcza, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku[71].

Warto pamiętać, że ochronie z powyższego przepisu podlega nie tylko dom czy mieszkanie, którego jesteśmy właścicielami, ale także taki, do którego przysługuje nam jakikolwiek inny tytuł prawny lub faktyczny (np. najem, dzierżawa, posiadanie itp.). Co istotne, przepis ten chroni również najemcę przez najściem ze strony właściciela lokalu. Dodać należy, że chroniona jest tu nie tylko osoba, która jest właścicielem, głównym najemcą itp., ale także jego małżonek czy inny członek rodziny wspólnie z nim zamieszkujący.

Od 7 stycznia 2016 r. obowiązuje również art. 191 § 1a, który stanowi, że kto w celu zmuszenia innej osoby do określonego działania, zaniechania lub znoszenia stosuje przemoc uporczywie lub w sposób istotny utrudnia innej osobie korzystanie

---

[71] Art. 193 Kodeksu karnego – ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. (Dz.U. Nr 88, poz. 553).

z zajmowanego lokalu mieszkalnego, podlega karze pozbawienia wolności do lat 3. Aby prokuratura czy policja mogły wszcząć dochodzenie w tej sprawie, konieczne będzie złożenie przez nas wniosku o ściganie. Przepis ten chroni nas przed wszelkimi osobami, które zakłócają nam spokojne zamieszkiwanie w celu przymuszenia nas do czegoś[72].

[72] Tamże, art. 191 § 1a.

Stowarzyszenie Wspierania Aktywności Obywatelskiej „Civis sum"
Al. Niepodległości 7a/3, 65-048 Zielona Góra
tel.: 68 454 82 47, e-mail: civis-sum@civis-sum.org.pl
www.civis-sum.org.pl

CIVIS SUM

Doradzamy ludziom

ICELAND LIECHTENSTEIN NORWAY eea grants

FUNDACJA BATOREGO

POLSKA FUNDACJA DZIECI I MŁODZIEŻY

ISBN 978-83-943699-3-4

Egzemplarz bezpłatny