



## Lokal socjalny

Pochylając się nad kwestią związaną z lokalem socjalnym wskazać należy, iż lokal socjalny jest przeznaczony dla osób ze szczególną sytuacją materialną lub rodzinną. Zgodnie z prawem może cechować go obniżony standard, który jednak nie przekreśla możliwości zamieszkania w lokalu.

Za zapewnienie mieszkań socjalnych odpowiada gmina, natomiast do roli sądu należy wydanie wyroku eksmisyjnego, który umożliwia ubieganie się o przydzielenie lokalu socjalnego.

Zgodnie z ustawową definicją mianem mieszkania socjalnego określa się

- lokal nadający się do zamieszkania ze względu na jego wyposażenie i stan techniczny;

- powierzchnia pokoi przypadająca na gospodarstwo, które liczy co najmniej dwie osoby nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> na osobę, natomiast w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego minimalna wielkość lokalu wynosi 10 m<sup>2</sup>.

- mieszkania socjalne znajdują się przeważnie na obrzeżach miasta w zaadaptowanych budynkach lub starych kamienicach;

- często posiadają one współdzielone łazienki i kuchnie, a w niektórych sytuacjach są pozbawione centralnego ogrzewania lub bieżącej ciepłej wody.

- stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Prawo do lokalu socjalnego jest przyznawane przez sąd na drodze postępowania eksmisyjnego. Do wystąpienia o eksmisję dochodzi najczęściej ze względu na znaczne zaległości czynszowe wobec właściciela i niezdolność do samodzielnego utrzymania.

W pierwszej kolejności prawo do mieszkania socjalnego przysługuje:

- a) kobiecie w ciąży,

- b) małoletniemu, niepełnosprawnemu lub ubezwłasnowolnionemu oraz sprawującemu nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,
- c) obłożnie chorym,
- d) emerytom i rencistom spełniającym wymagania do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- e) osobie posiadającej status bezrobotnego,
- f) osobie spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały.

O przyznaniu lokalu socjalnego decyduje sąd w postępowaniu eksmisyjnym. Orzeczenie o uprawnieniu osób eksmitowanych do mieszkania socjalnego może być pozytywne lub negatywne. W ocenie bierze się pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną osób, których takie orzekanie dotyczy. Sąd może orzec o braku uprawnienia w szczególności, jeżeli nakazanie opróżnienia lokalu następuje z powodu zaniedbywania przez lokatora swoich obowiązków, niszczenia urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz rażącego wykroczenie przeciwko porządkowi domowemu.

Orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania wyroku eksmisyjnego do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Oznacza to, że czekając na przyznanie mieszkania, uprawnieni mają możliwość zamieszkiwania w dotychczasowym lokalu. Jednak muszą oni jednocześnie płacić comiesięczne tzw. odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie mieliby opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony. Czas trwania umowy ustalają władze gminy zgodnie z zasadami prowadzenia polityki mieszkaniowej. Przy określaniu czasu, na jaki zostanie zawarta umowa, gmina powinna wziąć pod uwagę cele przyznawania lokali socjalnych, które wynikają z ustawy. Najważniejszymi celami przyznawania lokali socjalnych jest wsparcie rodzin ubogich oraz przeciwdziałanie bezdomności.

Umowę najmu lokalu socjalnego można przedłużyć na następny okres, jeśli oznaczony w niej czas upłynął, a najemca nadal pozostaje w trudnej sytuacji. Gmina może również wypowiedzieć najem lokalu socjalnego bez zachowania

terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu i może używać tego lokalu.

W sytuacji znalezienia się w trudnej sytuacji materialnej i mieszkaniowej albo w przypadku orzekania przez sąd eksmisji, spełniając opisane powyżej wymagania potrzebne do uzyskania lokalu socjalnego, należy złożyć pismo do właściwego sądu o przyznanie lokalu socjalnego, a następnie, po uprawomocnieniu się wyroku, udać się do gminy w celu wydzielenia takiego lokalu z jej zasobu mieszkaniowego.

W przypadku decyzji sądu, która orzeka eksmisję z zajmowanego poprzednio lokalu, należy złożyć prawomocny wyrok sądu orzekający eksmisję wraz z uprawnieniem do otrzymania lokalu socjalnego. Natomiast, jeśli ubiegamy się o mieszkanie socjalne ze względu na trudną sytuację materialną i mieszkaniową, powinniśmy złożyć:

- a. wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego,
- b. zaświadczenie o dochodach wnioskodawcy oraz członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania,
- c. zaświadczenie z urzędów gmin/dzielnicy potwierdzające miejsce ostatniego zameldowania wnioskodawcy i domowników.

Pozostałe dokumenty precyzyjnie określa uchwała rady konkretnej gminy. W trakcie postępowania organ również może zażądać dodatkowych dokumentów niezbędnych do rozpatrzenia sprawy.

**Podstawa Prawna:**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

**Masz dodatkowe pytania?**

**Borykasz się z innymi problemami natury prawnej, a nie jesteś w stanie ponieść kosztów odpłatnej pomocy?**

Możesz skorzystać z darmowej porady w punktach nieodpłatnych pomocy prawnej i świadczenia poradnictwa obywatelskiego na terenie powiatu nowosolskiego: NOWA SÓL – NOWE MIASTECZKO – KOŻUCHÓW – BYTOM ODRZAŃSKI.

Obowiązują wcześniejsze zapisy na poradę **pod nr tel.: 790 227 119** we wtorki, środy i czwartki w godz. 10.00-13.30 lub rejestrację online <https://www.gov.pl/web/nieodplatna-pomoc>

Artykuł powstał w ramach realizowanego przez Stowarzyszenie CIVIS SUM zadania publicznego pt.: Prowadzenie punktu nieodpłatnej pomocy prawnej i punktu nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego oraz realizacja zadań z zakresu edukacji prawnej w Powiecie Nowosolskim w 2025 r. finansowanego ze środków przekazanych przez Powiat Nowosolski. Artykuł jest wkładem własnym osobowym do ww. zadania.