



*E - PORADNIK
POWIATU OPATOWSKIEGO
PRAWO MIESZKANIOWE – WYBRANE ZAGADNIENIA*



Poradnik przygotowany w ramach zadania publicznego realizowanego w formie powierzenia zadania przez Zarząd Powiatu Opatowskiego.

Publikacja bezpłatna.

Praca zbiorowa

Autorzy:

Katarzyna Turbiarz – radca prawny, mediator

Katarzyna Markiewicz – radca prawny, doradca obywatelski

Wydawca:



Stowarzyszenie Lokalna Grupa Działania Powiatu Opatowskiego z siedzibą w Opatowie

ul. Bronisława Ostrowskiego ps. Cichy 1

27 – 500 Opatów

Tel. (15) 868 – 20 – 87

fax. (15) 868 – 20 - 87

e-mail: lgdopatow@o2.pl

<http://www.lgdopatow.pl>

WPROWADZENIE – NIEODPŁATNE PORADY PRAWNE, EDUKACJA PRAWNA

Nieodpłatna pomoc prawna, nieodpłatne poradnictwo obywatelskie oraz edukacja prawna świadczone są zgodnie z ustawą z dnia 05 sierpnia 2015 roku o nieodpłatnej pomocy prawnej, nieodpłatnym poradnictwie obywatelskim oraz edukacji prawnej (Dz. U. 2020.2232 tj. z dnia 14 grudnia 2020 roku).

Miejsce i godziny świadczenia nieodpłatnej pomocy prawnej oraz nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego w Powiecie Opatowskim:

<u>Opatów Punkt nr 1</u> <u>Nieodpłatna pomoc prawna, nieodpłatne poradnictwo obywatelskie, nieodpłatna mediacja</u>	<u>Ożarów Punkt nr 2</u> <u>Nieodpłatna pomoc prawna</u>
ul. Sienkiewicza 17	ul. Stodolna 1
<p>Dane do kontaktu:</p> <p>1.Nr telefonu: 15 868-47-12 lub 797 – 994 – 708,</p> <p>2.Adres e-mail: <i>asystent@opatow.pl</i>,</p> <p>3.E-PUAP: - adres skrzynki: /itob624a04/Skrytka ESP lub należy wpisać na stronie epuap.gov.pl w pozycji nazwa adresata podmiot „Powiat Opatowski”,</p> <p>4.Bezpośrednia rejestracja z możliwości wskazania konkretnego terminu za pomocą strony Ministerstwa Sprawiedliwości https://np.ms.gov.pl/</p>	<p>Dane do kontaktu:</p> <p>1.Nr telefonu: 15 868-47-12 lub 797 – 994 – 708,</p> <p>2.Adres e-mail: <i>asystent@opatow.pl</i>,</p> <p>3.E-PUAP: - adres skrzynki: /itob624a04/Skrytka ESP lub należy wpisać na stronie epuap.gov.pl w pozycji nazwa adresata podmiot „Powiat Opatowski”,</p> <p>4.Bezpośrednia rejestracja z możliwości wskazania konkretnego terminu za pomocą strony Ministerstwa Sprawiedliwości https://np.ms.gov.pl/</p>
<p>Lokalna Grupa Działania Powiatu Opatowskiego</p> <p>Katarzyna Turbiarz – radca prawny, mediator - dyżur zgodnie z harmonogramem,</p> <p>Szymon Heba – radca prawny, doradca obywatelski, mediator - dyżur zgodnie z harmonogramem,</p> <p>Katarzyna Markiewicz – radca prawny, doradca obywatelskim, mediator – dyżur zgodnie z harmonogramem w wybrane piątki miesiąca.</p>	<p>Starostwo Powiatowe w Opatowie:</p> <p>Ewelina Bielak – adwokat,</p> <p>Jolanta Kotkowska – adwokat,</p> <p>Maria Kochowska – radca prawny,</p> <p>Dyżury zgodnie z harmonogramem.</p>
<p>Poniedziałek: 7:30 – 11:30 NPP i M.</p> <p>Wtorek: 7:30 – 11:30 NPP i M.</p> <p>Środa: 7:30 – 11:30 NPP i M.</p> <p>Czwartek: 7:30 – 11:30 NPP i M.</p> <p>Piątek: 7:30 – 12:30 NPO.</p>	<p>Poniedziałek: 9:00 – 13:00</p> <p>Wtorek: 7:30 – 11:30</p> <p>Środa: 9:00 – 13:00</p> <p>Czwartek: 9:00 – 13:00</p> <p>Piątek: 9:00 – 13:00</p>

Nieodpłatna pomoc prawna obejmuje:

- Poinformowanie o obowiązującym stanie prawnym oraz o przysługujących prawach i obowiązkach, w tym w związku z toczącym się postępowaniem przygotowawczym, sądowym, administracyjnym lub sądownoadministracyjnym;
- Wskazanie sposobu rozwiązania problemu prawnego;
- Przygotowanie projektu pisma w tych sprawach, z wyłączeniem pism procesowych w toczącym się postępowaniu przygotowawczym lub sądowym i pism w toczącym się postępowaniu sądownoadministracyjnym;
- Sporządzenie projektu pisma o zwolnienie od kosztów sądowych lub ustanowienie pełnomocnika z urzędu w różnych rodzajach postępowań;
- Nieodpłatną mediację.

Uwaga!!!

Nieodpłatna pomoc prawna nie obejmuje spraw związanych:

- z prowadzeniem działalności gospodarczej, z wyjątkiem przygotowania do rozpoczęcia tej działalności.

Nieodpłatne poradnictwo obywatelskie obejmuje:

- działania dostosowane do indywidualnej sytuacji osoby uprawnionej, zmierzające do podniesienia świadomości tej osoby o przysługujących jej uprawnieniach lub spoczywających na niej obowiązkach oraz wsparcia w samodzielnym rozwiązywaniu problemu, w tym, w razie potrzeby, sporządzenie wspólnie z osobą

uprawnioną planu działania i pomoc w jego realizacji. Nieodpłatne poradnictwo obywatelskie obejmuje w szczególności porady dla osób zadłużonych i porady z zakresu spraw mieszkaniowych oraz zabezpieczenia społecznego,

➤ nieodpłatną mediację.

KTO MOŻE SKORZYSTAĆ Z NIEODPŁATNEJ POMOC PRAWNEJ

KAŻDY, kto znajduje się w sytuacji, w której nie może ponieść kosztów odpłatnej pomocy i złoży takie oświadczenie w punkcie, w którym świadczona jest nieodpłatna pomoc, nieodpłatne poradnictwo obywatelskie lub nieodpłatna mediacja.

Osoba uprawniona, przed uzyskaniem nieodpłatnej pomocy prawnej lub nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego, składa pisemne oświadczenie, że nie jest w stanie ponieść kosztów odpłatnej pomocy prawnej.

Oświadczenie składa się osobie udzielającej nieodpłatnej pomocy prawnej lub świadczącej nieodpłatne poradnictwo obywatelskie.

Oświadczenie, przechowuje się w warunkach uniemożliwiających dostęp do niego osób trzecich. Administratorem danych osobowych zawartych w oświadczeniu, jest starosta. W celu umożliwienia kontroli prawidłowości udzielania nieodpłatnej pomocy prawnej i świadczenia nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego starosta przechowuje oświadczenie, o którym mowa w ust. 2, przez trzy lata od końca roku kalendarzowego, w którym oświadczenie zostało sporządzone.

Nieodpłatna pomoc prawna przysługuje także osobie fizycznej prowadzącej jednoosobową działalność gospodarczą (osoba samozatrudniona) niezatrudniającej innych osób w ciągu ostatniego roku. Nieodpłatna pomoc prawna dla samozatrudnionych przedsiębiorców ma charakter pomocy de minimis.

INNE ISTOTNE INFORMACJE

Porady prawne udzielane są w ramach osobistej wizyty osoby uprawnionej w punkcie nieodpłatnego poradnictwa prawnego. Osoby, które ze względu na niepełnosprawność ruchową lub inne trudności nie są w stanie stawić się osobiście w punkcie porad prawnych pomoc prawna świadczona jest poza siedzibą punktu lub z wykorzystaniem środków komunikowania się na odległość po uprzednim zgłoszeniu w/w faktu pod wskazanym wyżej numerem telefonu oraz złożeniu stosownego oświadczenia.

EDUKACJA PRAWNA

Edukacja prawna stanowi ustawiczny proces prowadzony wobec obywateli bez względu na wiek. W ramach realizacji zadania z zakresu edukacji prawnej prowadzone są zajęcia dla uczniów szkół podstawowych oraz ponadpodstawowych mające na celu zwiększenie świadomości w zakresie podstawowych praw i obowiązków, profilaktyki oraz zwalczania przestępstw oraz funkcjonowania wymiaru sprawiedliwości. Celem edukacji prawnej dzieci i młodzieży jest zapobieganie wykluczeniu prawnemu w dorosłym życiu. W ramach edukacji prawnej prowadzone są wykłady teoretyczne jak również szereg zajęć o charakterze praktycznym.

RODZAJE MIESZKAŃ ORAZ PODSTAWA PRAWNA ICH FUNKCJONOWANIA

Sprawy dotyczące kwestii związanych problemami mieszkaniowymi a w szczególności odpowiedzialnością za długi mieszkaniowe stanowią znaczny procent problemów prawnych rozwiązywanych w ramach nieodpłatnej pomocy prawnej oraz nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego. W związku z powyższym zaistniała konieczność wyjaśnienia podstawowych problemów kształtujących się na podstawie prawa mieszkaniowego.

W polskim systemie prawnym wyróżniamy następujące rodzaje mieszkań:

1. Mieszkania z zasobów gminy

- o najmie socjalnym,
- na czas nieoznaczony tzw. mieszkania komunalne.

Kwestie związane z wskazanym rodzajem mieszkań reguluje ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020. 611 tj. z dnia 07 kwietnia 2020 roku). Użytkownikiem lokalu znajdującego się w zasobach mieszkaniowych gminy jest najemca.

2. Mieszkania spółdzielcze

- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- odrębna własność lokalu.

Tematykę związaną z mieszkaniami spółdzielczymi reguluje ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o Spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2020.1465 tj. z dnia 27 sierpnia 2020 roku), ustawa z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (Dz. U. 2020.275 tj. z dnia 20 lutego 2020 roku) oraz statuty i regulaminy poszczególnych spółdzielni. Użytkownikiem lokalu znajdującego się w zasobach spółdzielni jest lokator będący członkiem spółdzielni.

3. Mieszkania z zasobów Towarzystwa Budownictwa Społecznego

Problematyka dotycząca tego rodzaju mieszkań regulowana jest przez ustawę z dnia 22 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa społecznego (Dz. U. 2019.2195 tj. z dnia 13 listopada 2019 roku) oraz ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020. 611 tj. z dnia 07 kwietnia 2020 roku) a także ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. 2020.1740 tj. z dnia 08 października 2020 roku). Użytkownikiem lokalu należącego do powyższego rodzaju jest najemca.

WYPOWIEDZENIE UMOWY NAJMU

Wypowiedzenie umowy najmu przyczyny:

- Uciążliwe działania lokatora – w przypadku gdy lokator używa lokal w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem bądź jeżeli lokator narusza swoje obowiązki, swoim działaniem doprowadza do powstania szkód, niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania lub swoim zachowaniem wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokalu,

- Zaległość z zapłatą czynszu – w przypadku gdy lokator zalega z zapłatą czynszu za co najmniej 3 pełne okresy. W takiej sytuacji właściciel lokalu musi uprzedzić wcześniej pisemnie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i wyznaczyć dodatkowy termin wynoszący jeden miesiąc do zapłaty zaległości czynszowych,
- Podnajem, wynajem lub oddanie do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez zgody właściciela.

W przypadku zaistnienia jednej z w/w przesłanek skutkujących wypowiedzeniem umowy najmu właściciel lokalu może żądać aby najemca opuścił lokal oraz opróżnił go ze swoich rzeczy. Jeżeli najemca nie zastosuje się do wezwania właściciel może wystąpić do Sądu z pozwem o eksmisję.

POSTĘPOWANIE SĄDOWE W SPRAWIE O EKSMISJĘ

W sytuacjach opisanych powyżej w przypadku wypowiedzenia umowy najmu oraz dalszego zajmowania lokalu przez lokatora/najemcę właścicielowi lokalu przysługuje prawo wystąpienia na drogę sądową z pozwem o eksmisję. Sądem właściwym do rozpoznania sprawy jest Sąd Rejonowy właściwy dla miejsca zamieszkania pozwanego. Opłata od pozwu wynosi 200 złotych. W razie orzeczenia obowiązku opróżnienia i wydania lokalu sąd z urzędu bada czy osobie eksmitowanej przysługuje prawo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

PRZYSŁUGIWANIE PRAWA DO LOKALU SOCJALNEGO

W przypadku uwzględnienia powództwa o eksmisję Sąd rozpoznający sprawę ma obowiązek orzec czy osobie eksmitowanej przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Ustalając prawo do lokalu socjalnego Sąd bierze pod

uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz sytuację materialną i rodzinną osoby eksmitowanej.

Zgodnie z art. 14 ustaw o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie można odmówić prawa do lokalu socjalnego:

- Kobiecie w ciąży,
- małoletniemu, osobie niepełnosprawnej w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 426) lub ubezwłasnowolnionemu oraz osobie sprawującej nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkałej,
- obłożnie choremu,
- emerytowi lub renciście spełniającemu kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- osobie posiadającej status osoby bezrobotnej,
- osobie spełniającej przesłanki określone w uchwale rady gminy

Prawa do lokalu socjalnego nie ustala się jeżeli osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

POMIESZCZENIE TYMCZASOWE

W przypadku braku prawa do lokalu socjalnego w razie eksmisji gmina lub właściciel lokalu mają obowiązek zapewnić prawo do lokalu tymczasowego. Zgodnie z definicją zawartą w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie Kodeksu cywilnego lokal tymczasowy to pomieszczenie, do którego następuje eksmisja osoby nieposiadającej prawa do innego lokalu. Umowa

zawierana jest na czas oznaczony od 1 miesiąca do 6 miesięcy. Prawo do lokalu tymczasowego nie przysługuje osobie która:

- stosuje przemoc w rodzinie,
- uporczywie wykracza poza porządek domowy,
- czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku przez niewłaściwe zachowanie,
- zajmuje lokal bez tytułu prawnego.

MIESZKANIA KOMUNALNE

Mieszkania komunalne stanowią własność gminną. Prawo do zamieszkiwania w lokalu komunalnym posiadają osoby spełniające kryteria określone przez gminę w stosownej uchwale. Do kryteriów które należy spełnić ubiegając się o prawo do lokalu komunalnego należą przed wszystkim kryteria dochodowe gospodarstwa domowego.

Proces ubiegania się o mieszkanie komunalne przedstawia się następująco:

- Złożenie wniosku o przyznanie prawa do lokalu komunalnego wraz z załącznikami potwierdzającymi wysokość osiągniętych dochodów gospodarstwa domowego oraz dokumentami potwierdzającymi sytuację wnioskodawcy,
- Organ po złożeniu wniosku dokonuje analizy sytuacji materialnej, rodzinnej i finansowej wnioskodawcy,
- Pozytywne rozpatrzenie wniosku skutkuje umieszczeniem na liście osób oczekujących na przyznanie lokalu,
- Gmina przedstawia maksymalnie trzy propozycje mieszkaniowe,
- Po zaakceptowaniu propozycji lokalowej dochodzi do podpisania umowy najmu.

WSTĄPIENIE W STOSUNEK NAJMU

Zgodnie z art. 691 kc w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu wstępują:

- Małżonek niebędący najemcą lokalu,
- Dzieci najemcy i jego współmałżonka,
- Inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych,
- Osoba pozostająca we wspólnym pożyciu z najemcą np. konkubent.

Wstąpienie w stosunek najmu następuje w sytuacji gdy w/w osoby stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

Uwaga! Stosunek najmu wygasa jeżeli brak jest osób wymienionych powyżej.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA DŁUGI MIESZKANIOWE – MIESZKANIA KOMUNALNE

Odpowiedzialność za długi w przypadku mieszkań komunalnych (czynsz i inne opłaty) zgodnie z art. 688¹ kc ponoszą wspólnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. Odpowiedzialność ta ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres stałego zamieszkiwania tych osób.

Powyższa odpowiedzialność jest odpowiedzialnością solidarną co oznacza, że zgodnie z dyspozycją art. 366 kc wynajmujący posiada swobodny wybór w zakresie żądania spełnienia świadczenia. Może dochodzić jego całości lub części od wszystkich zobowiązanych łącznie, od niektórych z nich lub od każdego z osobna.

Zupełnie inaczej kształtuje się odpowiedzialność za długi mieszkaniowe w przypadku mieszkań spółdzielczych. Zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych za opłaty mieszkaniowe odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

Członkowie spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mają obowiązek uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale.

