

PORADNIK PRAWNY

ZBIÓR PYTAŃ I ODPOWIEDZI

TEMAT:

Lokal mieszkalny

Redakcja i opracowanie:
mgr Bartosz Smółka



Zadanie współfinansowane ze środków
budżetu Miasta Tychy



TYCHY ✓ DOBRE MIEJSCE

Szanowni Państwo,

Oddajemy w Państwa ręce kolejną pozycję z naszej serii poradników, poruszającą najistotniejsze kwestie, które pojawiają się w toku świadczenia nieodpłatnej pomocy prawnej.

Chcąc w możliwie najszerszy sposób odpowiadać na potrzeby społeczeństwa – prowadzimy stały monitoring potrzeb celem utworzenia listy priorytetowych obszarów wsparcia.

Brak lokalu mieszkalnego to problem społeczeństwa XXI wieku – społeczeństwa konsumenckiego, które z uwagi na przemiany społeczno-gospodarcze oraz tzw. koniunkturę w większości przypadku nie stać na zakup lokalu mieszkalnego. W niniejszym Poradniku wskazujemy możliwości uzyskania lokalu mieszkalnego w inny sposób niż jego kupno. Wśród rodzajów lokalów mieszkalnych dostępnych na naszym krajowym rynku zostały opisane m.in.: mieszkania komunalne, zakładowe, resortowe, socjalne czy lokatorskie.

Naszym celem jest zmniejszenie wciąż dużego dystansu na linii obywatel – prawo, co w Naszej ocenie jest niezwykle istotnym elementem w kontekście poszerzania świadomości prawnej społeczeństwa.

Żywimy głęboką nadzieję, że szczegółowo dobrana tematyka zaspokoi potrzeby licznych czytelników oraz pomoże odnaleźć się w gąszczu przepisów prawa, poznać swoje prawa i skutecznie dochodzić ich realizacji.

W przypadku pytań oraz chęci rozwiązania problemów natury prawnej zachęcamy do korzystania z usług Punktów Nieodpłatnej Pomocy Prawnej prowadzonych przez nasze Stowarzyszenie, których wykaz znajduje się na stronie internetowej:

www.dogma.org.pl

Warunki uzyskania lokalu mieszkalnego to przesłanki o charakterze przedmiotowo-podmiotowym, których spełnienie determinuje otrzymanie prawa do zamieszkiwania w określonym mieszkaniu. Na potrzeby niniejszego Poradnika, postanowiliśmy wyróżnić 5 rodzajów mieszkań oraz dopasować do nich określone warunki niezbędne do ich uzyskania.

MIESZKANIE KOMUNALNE

Mieszkanie komunalne to nic innego, jak mieszkanie będące własnością danej gminy. Aktualnie mieszkania komunalne w Polsce stanowią ok 6,1% całego zasobu mieszkaniowego. Najwięcej takich mieszkań w Polsce jest w województwie łódzkim, śląskim oraz na Dolnym Śląsku. Dużym mankamentem tych mieszkań jest ich stały niedobór wobec składanych przez mieszkańców wniosków o ich przyznanie.

Kluczowe zmiany w zakresie mieszkań komunalnych weszły w życie w dniu 21 kwietnia 2019 r. Wśród najważniejszych zmian należy wymienić:

- Możliwy wyższy czynsz,
- Weryfikację dochodu najemcy przez gminę,
- Zmiany dot. spraw eksmisyjnych z takich lokali.

Aktualnie decydującym kryterium o przyznaniu określonej osobie mieszkania komunalnego jest **kryterium dochodowe**. Kryterium to nie wpływa tylko na fakt przyznania konkretnego lokalu mieszkalnego, ale w przyszłości może także wpłynąć na podwyższenie opłaty czynszowej. Wszystko zależy jednak od **poziomu maksymalnego dochodu gospodarstwa domowego** określanego przez daną gminę. Co ważne, z jednej strony dochód musi być na tyle wysoki, iż będzie wynikało z niego, że osoba ubiegająca się o lokal komunalny, będzie w stanie opłacić czynsz, a z drugiej strony dochód ten, jeśli ulegnie zwiększeniu, będzie wpływał na wysokość czynszu.

Poza kryterium dochodowym mogą pojawić się również inne przesłanki, np.:

- okres, przez który należy mieszkać, bądź być zameldowanym na terenie danej gminy,
- metraż – jeśli określona osoba zajmuje lokal zbyt mały, bądź nienadający się na tzw. stały pobyt ludzi, wówczas może ubiegać się o lokal komunalny.
- Od kryterium dochodowego, istnieje również kilka wyjątków, które determinują możliwość ubiegania się o określony lokal komunalny. Wyjątki te dotyczą m.in.:
- osób z niepełnosprawnością,
- emerytów, rencistów (renta z tytułu całkowitej niezdolności do pracy, czy renta rodzinna),
- wychowanków domów dziecka i osób z rodzin wielodzietnych.

WAŻNE!

W niektórych miastach możliwe jest wykupienie lokalu komunalnego na własność po cenie ustalonej przez konkretnego rzeczoznawcę majątkowego.

Każdy, kto ubiega się o mieszkanie komunalne zobowiązany jest do złożenia deklaracji o wysokości dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego oraz oświadczenie o stanie majątkowym. Co więcej, na ewentualne żądanie gminy, składa się także oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

WAŻNE!

Gmina, nie częściej niż co 2,5 roku będzie mogła zweryfikować te dane. Jeżeli wówczas okaże się, że wysokość dochodu przekracza pułap, który określiła gmina w kryterium decydującym o przyznaniu lokalu komunalnego, gmina podwyższy czynsz (jednakże wysokość czynszu nie może przekraczać w skali roku 8% wartości odtworzeniowej lokalu).

W sytuacji, gdy lokator odmówi złożenia oświadczenia majątkowego, umowa zostanie wypowiedziana, a lokator straci prawo do mieszkania.

Zmiany te dotyczą jednak umów zawartych po dniu 20 kwietnia 2019 r. i nie mają zastosowania do wszystkich tych umów, które zawarto przed nowelizacją przepisów.

MIESZKANIE LOKATORSKIE

Mieszkanie lokatorskie określane jest również mianem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jest to więc mieszkanie, którego właścicielem i podmiotem zarządzającym jest spółdzielnia mieszkaniowa. Osoba, która zamieszkuje ten typ mieszkania, nie posiada do niego prawa własności.

Mieszkania lokatorskiego nie można:

- sprzedać,
- odziedziczyć,
- darować,
- użyczyć,
- obciążyć zobowiązaniem kredytowym czy pożyczkowym.

Z prawnego punktu widzenia, mieszkanie lokatorskie przypomina stosunek najmu. Tym samym osoba w mieszkaniu lokatorskim podlega takiej samej ochronie przed osobami trzecimi, jak właściciel.

Nabywanie prawa do mieszkania lokatorskiego polega tym samym na związaniu się umową z określoną spółdzielnią, w której zarządzie oraz zasobie pozostaje interesujące nas mieszkanie.

MIESZKANIE SŁUŻBOWE (RESORTOWE) I ZAKŁADOWE

Mieszkania zakładowe – to typ mieszkań, które wynajmowane były dla pracowników określonych przedsiębiorstw. Aktualnie na polskim rynku znajduje się ich ok. 100 tys. Upraszczając, mieszkania zakładowe, to pozostałości czasów PRL-u, kiedy prywatne przedsiębiorstwa bądź zakłady pracy zalecały budowę mieszkań dla swoich pracowników. To lokale należące w szczególności do spółek państwowych, spółek z większością udziałów należących do skarbu państwa, spółek powstałych po komercjalizacji mienia państwowego, innych państwowych osób prawnych.

JAK I KTO MOŻE NABYĆ MIESZKANIE KOMUNALNE?

- najemcy, którzy posiadają umowę najmu na czas nieokreślony lub administracyjną decyzję o przydziale mieszkania pracowniczego,
- pracownicy lub byli pracownicy firmy, do której należy mieszkanie. Konieczne jest jednak posiadanie umowy najmu na czas nieokreślony. Jeśli umowa została zawarta przed 12 listopada 1994 roku, może mieć także terminowy charakter,
- osoby bliskie dla pracownika lub byłego pracownika firmy – w sytuacji, gdy nie zdążył samodzielnie wykupić mieszkania zakładowego.

Mieszkania służbowe (resortowe) - to rodzaj mieszkań zbliżony charakterem do mieszkań komunalnych. Również w przypadku tych mieszkań, określony przedsiębiorca może zagwarantować swojemu pracownikowi tzw. mieszkanie służbowe, zwane również resortowym. W rzeczywistości istnieją jednak grupy zawodowe, którym znacznie łatwiej jest uzyskać mieszkania służbowe. Do grup tych zalicza się żołnierzy zawodowych, funkcjonariuszy policji, straż leśną (leśniczego i nadleśniczego), funkcjonariuszy straży granicznej.

Zarówno żołnierze, jak i policjanci czy strażnicy graniczni mogą liczyć na otrzymanie albo konkretnego mieszkania albo ekwiwalentu w zamian za brak lokalu służbowego (resortowego).

Mieszkania socjalne – to grupa nieruchomości pozostająca w mieszkaniowym zasobie danej jednostki samorządowej (np. gminy). Cechami charakterystycznymi mieszkań socjalny są:

- obniżony standard mieszkania,
- przeznaczenie dla osób bezdomnych lub niemogących się utrzymać samodzielnie z powodu np. ubóstwa,
- usytuowanie w granicach miasta bądź w starych kamienicach,
- brak bieżącej ciepłej wody,
- brak dostępu do centralnego ogrzewania,
- wspólne korytarze, kuchnie i łazienki.

Mieszkanie socjalne w pierwszej kolejności otrzymać mogą:

- kobiety w ciąży,
- dzieci,
- osoby obłożnie chore,
- bezrobotni,
- emeryci i renciści, jeśli spełniają kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- osoby, które spełniają warunki określone przez daną gminę.

Aby uzyskać mieszkanie socjalne, należy złożyć odpowiedni wniosek w administracji mieszkań gminnych i udokumentować wysokość dochodów gospodarstwa domowego, które to dochody nie mogą z kolei przekraczać granic wskazanych przez gminę w danej uchwale.

JAKIE MOGĄ BYĆ POWODY ODMOWY PRYZNANIA LOKALU MIESZKALNEGO?

Odmowa przyznania określonego lokalu mieszkalnego to sytuacja, w której tracimy możliwość uzyskania prawa do lokalu i tym samym dachu nad głową.

ODMOWA PRYZNANIA LOKALU KOMUNALNEGO

Najczęstszą przyczyną odmowy przyznania lokalu komunalnego jest przekroczenie tzw. progu dochodowego określonego przez daną gminę. Po przekroczeniu wskazanej przez gminę kwoty osoba ubiegająca się o przyznanie jej lokalu komunalnego straci taką możliwość.

Kolejnym przykładem będzie np. brak dostatecznego okresu zamieszkiwania bądź zameldowania na terenie konkretnej gminy, czy zbyt duży metraż, na którym aktualnie zamieszkuje osoba wnioskująca o przyznanie jej lokalu komunalnego.

Odmowa przyznania lokalu komunalnego nie oznacza jednocześnie, iż tracimy możliwość ubiegania się o otrzymania takiego lokalu. Jeżeli wnioskodawca otrzyma decyzję o **odmowie przyznania lokalu komunalnego**, wówczas ma możliwość zaskarżenia takiej decyzji do sądu administracyjnego. Jednakże zanim dojdzie do złożenia skargi administracyjnej, wnioskodawca powinien **wezwać organ do zaniechania naruszeń oraz do zmiany swojego stanowiska**.

Skargę administracyjną wnosi się w terminie **30 dni** od dnia doręczenia odpowiedzi organu na pismo wnioskodawcy, bądź **60 dni**, jeśli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie wnioskodawcy (por. uchwała 7 sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 27 czerwca 2016 roku, sygn.. akt I FPS 1/16, publ. LEX).

Powodem do odmowy przyznania lokalu komunalnego będzie także posiadanie przez osobę ubiegającą się o lokal komunalny innego mieszkania w tym samym mieście, czy nawet w tym samym powiecie graniczącym z miastem, od którego ubiegamy się o dany

ODMOWA PRYZNANIA LOKALU SOCJALNEGO

W przypadku odmowy przyznania lokalu socjalnego, warunki kiedy odmowa taka będzie możliwa, zdeterminowane są przesłankami zmierzającymi do uzyskania lokalu socjalnego. I tak, nie uzyskamy lokalu socjalnego, jeżeli np. nie jesteśmy:

- kobietą w ciąży,
- dzieckiem,
- osobą obłożnie chorą,
- bezrobotnym,
- emerytem i rencistą, spełniającym kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- osobą, spełniającą warunki określone przez gminę.

Również w przypadku odmowy przyznania lokalu socjalnego, wnioskodawca najpierw musi wezwać gminę do zaprzestania naruszeń prawa a dopiero później można złożyć skargę administracyjną.

UZYSKANIE PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO PO ŚMIERCI NAJEMCY LUB CZŁONKA SPÓŁDZIELNI

Uzyskanie prawa do lokalu po śmierci najemcy, bądź na wypadek, kiedy najemca opuszcza zajmowany lokal są na tyle częstymi sytuacjami w życiu każdego z nas, że należy wiedzieć, jakie prawa i obowiązki ciążyą na następcach wchodzących w stosunek najmu konkretnego lokalu.

MIESZKANIE KOMUNALNE

W wielu przypadkach po śmierci głównego najemcy lokalu komunalnego, członkowie rodziny zmarłego zastanawiają się, czy nadal będą mogli zajmować mieszkanie komunalne, czy automatycznie stają się kolejnymi najemcami tegoż lokalu.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż dziedziczenie najmu lokalu komunalnego jest niemożliwe, ponieważ mieszkania tego typu nie mogą być przekazane w ramach spadku czy darowizny. Polskie prawo dopuszcza jednak możliwość wstąpienia spadkobiercy w miejsce spadkodawcy, jako głównego najemcy lokalu komunalnego.

Po śmierci najemcy lokalu komunalnego, zgodnie z polskim prawem (art. 691 k.c.) w miejsce spadkodawcy automatycznie, na jego miejsce mogą wejść:

- małżonek (niebędący współnajemcą),
- dzieci najemcy i współmałżonka,
- osoby uprawnione do otrzymywania świadczeń alimentacyjnych do zmarłego,
- osoby, które pozostawały we wspólnym pożyciu ze zmarłym (np. konkubent).

Nie wejda jednak w stosunek najmu takiego lokalu, po zmarłym (nawet jeśli zamieszkiwali z nim przez całe życie) wnuki zmarłego, chyba że miały prawo do alimentów od zmarłego, inni krewni zmarłego, chyba że mieli prawo do alimentów od zmarłego.

WAŻNE!

Wskazane osoby nie muszą deklarować przy tym wysokości dochodów a urzędnicy nie mogą dochodów tych sprawdzać.

MIESZKANIE LOKATORSKIE (SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO

DO LOKALU)

W przypadku mieszkania lokatorskiego, polskie prawo stanowi, iż spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu nie można odziedziczyć, jednakże krewni spełniający wymóg wspólnego zamieszkania ze zmarłym, mogą ubiegać się o przyjęcie do spółdzielni w poczet członków oraz o zawarcie nowej umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu.

PRZYKŁAD

Współmałżonek niebędący najemcą mieszkania lokatorskiego, po śmierci drugiego ze współmałżonków ma prawo kontynuacji prawa do mieszkania lokatorskiego, po warunkiem, iż w przeciągu **1 roku od chwili śmierci głównego najemcy** złoży wniosek o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Po upływie tego okresu, wobec beczynności zmarłego małżonka, spółdzielnia powinna wyznaczyć dodatkowy termin na wstąpienie w poczet członków spółdzielni – termin ten **powinien nie być krótszy niż 6 miesięcy**.

W przypadku tego rodzaju mieszkania, ważne jest również to, iż małżonek zmarłego najemcy ma prawo do odziedziczenia **połowy wkładu mieszkaniowego** na zasadach spadkobrania ustawowego bądź testamentowego.

MIESZKANIE SOCJALNE

Polskie prawo nie przewiduje możliwości wstąpienia spadkobiercy zmarłego najemcy mieszkania socjalnego w stosunek najmu takiego lokalu. Mieszkania socjalne charakteryzują się szczególnym tytułem do ich uzyskania. Lokale te przeznaczane są dla zaspokojenia minimalnych potrzeb mieszkaniowych oraz nie są przyznawane na stałe.

Samo wykazanie stałego zamieszkiwania w lokalu socjalny ze zmarłą osobą będącą głównym najemcą nie spowoduje automatycznego wstąpienia w jego miejsce. Spadkobierca chcąc wstąpić w miejsce zmarłego zobowiązany jest do wykazania, iż spełnia on przesłanki do wstąpienia (przedłużenia) najmu lokalu socjalnego.

MIESZKANIE SŁUŻBOWE I ZAKŁADOWE

Mieszkanie służbowe, pomimo że zostało przyznane od zakładu pracy określoneму pracownikowi, to w przypadku śmierci tego pracownika – głównego najemcy lokalu, zgodnie z art. 691 k.c. w miejsce zmarłego najemcy mogą wejść m.in.:

- małżonek (niebędący współnajemcą),

- dzieci najemcy i współmałżonka,
- osoby uprawnione do otrzymywania świadczeń alimentacyjnych do zmarłego,
- osoby, które pozostawały we wspólnym pożyciu ze zmarłym (np. konkubent).

Ważnym jest jednak, aby w chwili śmierci pracownika – głównego najemcy lokalu, osoby te zamieszkiwały wspólnie ze zmarłym a lokal ten stanowi ich centrum życiowe. Tym samym również w przypadku mieszkania służbowego, spełniając powyższe warunki, spadkobiercy zmarłego wstępują z mocy prawa w stosunek najmu takiego lokalu.

UZYSKANIE PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO PO OPUSZCZENIU PRZEZ NAJEMCĘ LUB CZŁONKA SPÓŁDZIELNI

Wstąpienie w stosunek spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu po najemcy bądź na miejsce członka spółdzielni uregulowane zostało m.in. w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, czy ustawie – prawo spółdzielcze.

Pamiętać przy tym trzeba, że spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą np.:

- ustania członkostwa,
- orzeczenia sądu o wygaśnięciu tego prawa w przypadku zaległości w zapłacie za okres co najmniej 6 miesięcy,
- ustania małżeństwa lub unieważnienia małżeństwa wobec obu małżonków bądź tylko jednego z nich,
- śmierci jednego z małżonków.

W sytuacjach opisanych powyżej, osoby bliskie członka spółdzielni zyskują roszczenie o zawarcie z nimi umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Niezłożenie zatem wniosku o zawarcie umowy powoduje, iż traci się prawo do lokalu, w którym zamieszkiwało się przez lata. Ważnym jest również to, aby np. po śmierci członka spółdzielni w ciągu **1 roku** zawniekskować do spółdzielni o przyjęcie w poczet jej członków.

Ponadto, pamiętać trzeba także, że członkostwo w spółdzielni **ustaje z chwilą:**

- wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu
- mieszkalnego;
- rozwiązania umowy o budowę lokalu.

A co jeśli w trakcie trwania stosunku najmu ma dojść do zmiany osoby najemcy?

Taka sytuacja, choć nieco kłopotliwa jest możliwa. Najważniejsze przy tym jest to, aby nowy najemca oraz najemca rezygnujący z umowy byli w stanie porozumieć się ugodowo z wynajmującym – właścicielem konkretnego lokalu. Wówczas polskie prawo dopuszcza możliwość zawarcia tzw. umowy przeniesienia praw i obowiązków. Na jej podstawie

wszystkie prawa i obowiązki najemcy ustępującego, przechodzą na rzecz najemcy wstępującego w stosunek najmu.

Przy zamianie najemcy lokalu ważne jest to, aby w umowie uregulować takie kwestie, jak:

- sposób rozliczenia kaucji wpłaconej przez pierwotnego najemcę,
- oświadczenie o znajomości umowy najmu przez nowego najemcę,
- oświadczenie o stanie wynajmowanego lokalu oraz ewentualnych szkodach pozostałych po ustępującym najemcy, tak aby uniknąć w przyszłości konsekwencji za szkody, które nie powstały z winy nowego najemcy.

JAKIE MOGĄ BYĆ POWODY UTRATY LOKALU MIESZKALNEGO?

Czas, w których aktualnie żyjemy to okres tzw. natężonego konsumpcjonizmu. Co raz większa część konsumentów zaciąga szereg zobowiązań finansowych, przez co popada w zadłużenie. Sytuacja ta negatywnie wpływa również na zajmowany lokal mieszkalny. Zadłużenie mieszkania skutkuje w dalszej mierze jego utratą. Oczywiście poza nieopłacaniem czynszu, czy opłat administracyjnych, również naganne czy uporczywe zachowanie, niezgodne z prawem, może spowodować utratę lokalu mieszkalnego.

POZBAWIENIE TYTUŁU PRAWNEGO DO LOKALU MIESZKALNEGO (W TYM WYPOWIEDZENIE UMOWY NAJMU, WYKLUCZENIE Z CZŁONKOSTWA SPÓŁDZIELNI, LICYTACJA)

WYPOWIEDZENIE UMOWY NAJMU LOKALU

W przypadku najmu lokalu rozważyć należy wypowiedzenie umowy zawartej na czas określony, na czas nieokreślony a także terminy wypowiedzenia takiej umowy. Oczywiście najbardziej pożądaną formą rozwiązania umowy najmu lokalu jest porozumienie stron – najemcy i wynajmującego. Niestety wobec wielu przyczyn, choćby tych o charakterze finansowym, szczególnie wynajmujący nie chcą godzić się na tę formę ustania stosunku najmu lokalu.

W kontekście lokalu komunalnego obowiązują przepisy od 21 kwietnia 2019 r., w których uregulowano, iż gmina może rozwiązać umowę najmu z lokatorem, jeśli się dowie, że przez ponad rok lokator nie mieszkał w lokalu, albo że najemca ma tytuł prawny do innego lokalu – nie tylko w tej samej miejscowości, ale również w miejscowości pobliskiej.

ROZWIĄZANIE UMOWY NAJMU NA CZAS NIEOKREŚLONY

ZA WYPOWIEDZENIEM

Rozwiązanie tego rodzaju umowy najmu zdeterminowane jest terminami wypowiedzenia, które szczegółowo uregulowano w przepisach Kodeksu cywilnego. Terminy te mogą być jednak modyfikowane przez najemcę i wynajmującego w umowie najmu, jednak z tym zastrzeżeniem, że nie mogą być one krótsze, niż przewidują to przepisy prawa cywilnego.

Okresy wypowiedzenia umowy różnią się w zależności od częstotliwości opłacania czynszu przez najemcę:

- przy okresie rozliczeniowym **dłuższym niż miesiąc** okres wypowiedzenia umowy wynosi **3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego**,
- przy okresie rozliczeniowym miesięcznym – **miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego**,
- przy okresie rozliczeniowym **krótszym niż miesiąc – 3 dni naprzód**,
- przy okresie rozliczeniowym **jeden dzień – jeden dzień naprzód**.

ROZWIĄZANIE UMOWY NAJMU NA CZAS OKREŚLONY

Zasadą prawa cywilnego jest, że umowy zawierane na określone z góry ramy czasowe, nie mogą być przed upływem wskazanego terminu rozwiązane. Tym samym, jeśli w umowie ani najemca, ani wynajmujący nie wskażą terminu oraz możliwości rozwiązania umowy najmu przed terminem, na który została zawarta, wówczas umowa taka musi obowiązywać do końca.

Wskazanie jednak w umowie najmu lokalu klauzuli dającej uprawnienia do wcześniejszego rozwiązania umowy, może okazać się w wielu przypadkach słusznym rozwiązaniem.

PRZYKŁAD

Jeśli uporczywy najemca, nie przestrzega prawa, czy zasad porządku obowiązujących w określonej nieruchomości, wówczas dzięki klauzuli dającej uprawnienia do rozwiązania umowy, możemy szybciej zakończyć łączący nas stosunek najmu.

WYPOWIEDZENIE UMOWY NA KONIEC NASTĘPNEGO MIESIĄCA

To uprawnienie często wykorzystywane jest w sytuacjach, kiedy:

- najemca, pomimo pisemnego upomnienia nadal używa przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, 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, a także gdy nie przestrzega zasad współżycia społecznego, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,

- najemca jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu 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,
- najemca wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody wynajmującego, przy czym nie dotyczy to miejsca postojowego lub garażu podziemnego, jeśli wchodzi on w skład przedmiotu najmu.

Powyższe zapisy są charakterystycznymi klauzuli wykorzystywanymi zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów.

WYKLUCZENIE Z CZŁONKOSTWA SPÓŁDZIELNI

Jest to forma rozwiązywania stosunku członkostwa. Najczęściej do sytuacji takiej dochodzi, gdy:

- z winy członka spółdzielni bądź rażącego niedbalstwa nie da się pogodzić dalszego pozostawania członka w spółdzielni z postanowieniami jej statutu czy dobrymi obyczajami,
- członek spółdzielni nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego przez statut.

Wykluczenia dokonuje właściwy organ, którym może być np. rada nadzorcza czy walne zgromadzenie członków spółdzielni. Decyzja taka zapada w formie uchwał, do której powinno być dołączone uzasadnienie wykluczenia. O fakcie tym, organ który podjął uchwałę ma obowiązek zawiadomić o tym adresata uchwały – członka podlegającego wykluczeniu.

Osoba, która nie zgadza się z wykluczeniem, ma prawo odwołać się np. do walnego zgromadzenia w przypadku decyzji rady nadzorczej, albo do sądu.

Członka zmarłego wykreśla się z rejestru członków, ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.

LICYTACJA

Licytacja jest to tzw. publiczna sprzedaż, w której każdy zainteresowany kupnem może wziąć udział. Licytację prowadzi komornik, który prowadzi również postępowanie egzekucyjne, w ramach którego ma dojść do licytacyjnej sprzedaży nieruchomości np. lokalowej.

Licytacja w trakcie egzekucji komorniczej jest najczęstszym przypadkiem utraty prawa do lokalu, w sytuacji, gdy:

- właściciel mieszkania ma długi, został podany do sądu, wydany przeciwko niemu tytuł egzekucyjny i następnie tytuł wykonawczy, który uprawnia wierzyciela do egzekwowania swoich należności m.in. z nieruchomości dłużnika,
- nieruchomość obciążona była hipoteką, która nie była jednak spłacana,
- właściciel lokalu, będąc jednocześnie członkiem wspólnoty mieszkaniowej wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi

domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym (podobnie jest: w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, z tym, że z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji może wystąpić zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej).

Etapy licytacji:

I. zajęcie nieruchomości - zajęcie dokonuje komornik, po uprzednim, bezskutecznym wezwaniu dłużnika do uregulowania np. powstałego zadłużenia. Zajęcie następuje z chwilą doręczenia dłużnikowi wezwania, a jeśli wezwanie nie zostało doręczone z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej bądź złożenia wniosku komornika do zbioru dokumentów.

II. opis i oszacowanie nieruchomości - dokonywane jest przez powołanego przez komornika biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości. Celem sporządzenia szacunku nieruchomości jest wykazanie, jaką konkretna nieruchomość ma wartość oraz następnie ustalenie przez komornika kwoty, za jaką nieruchomość ta zostanie wystawiona na licytację.

III. Licytacja - odbywa się publicznie w obecności i pod nadzorem sędziego w formie ustnej. W przetargu nie mogą uczestniczyć np.: dłużnik, komornik, ich małżonkowie, dzieci, rodzice i rodzeństwo. Do przeprowadzenia licytacji wystarczy obecność choćby jednego licytanta. Najniższa suma, za którą można nabyć nieruchomość to $\frac{3}{4}$ sumy oszacowania.

IV. przybicie i przysądzenie - następuje na rzecz licytanta, który wylicytował nieruchomość. Przybicia dokonuje sąd. Po uprawomocnieniu się przybicia i wpłaceniu przez licytanta całej kwoty nabycia nieruchomości, sąd dokonuje przysądzenia prawa własności nieruchomości na rzecz licytanta.

CO TO JEST EKSMISJA?

Eksmisja to przymusowa forma pozbawienia określonej osoby „dachu nad głową”. Z eksmisją do czynienia będziemy mieć np. jeśli ktoś nie ma tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, uporczywie i rażąco narusza porządek domowy wbrew regulaminowi konkretnej nieruchomości, czy popadł w zadłużenia, przez co rozwiązano stosunek najmu lokalu.

Najczęstszym przypadkiem podpadającym ostatecznie pod eksmisję jest zaleganie z zapłatą czynszu za więcej niż dwa pełne okresy płatności. Nie oznacza to jednocześnie, iż jest to jedyna sytuacja, w której określoną osobę można pozbawić tytułu prawnego do zajmowanej nieruchomości. Wśród innych przyczyn wyróżnić można:

rozporządzanie mieszkaniem bez zgody właściciela (np. podnajem czy oddanie lokalu do bezpłatnego używania przez osoby trzecie),

konieczność opuszczenia i opróżnienia lokalu w związku z koniecznością jego rozbiórki czy remontu.

WAŻNE!

Brak tytułu do zajmowanego lokalu nie oznacza, że nie ponosimy opłat za jego użytkowanie. Wówczas zamiast czynszu płaci się właścicielowi odszkodowanie.

Eksmisja może jednak nastąpić również z innych przyczyn, np. w związku z rażącym i uporczywym łamaniem porządku domowego, które to zachowanie utrudnia korzystanie z innych lokali znajdujących się w budynku.

Aby jednak skutecznie skorzystać z powyższego uprawnienia (które przysługuje np. sąsiadom, czy innym współlokatorom), koniecznym jest wykazania, że zakłócanie porządku domowego jest rażące lub uporczywe i jednocześnie utrudnia zamieszkiwanie.

Po uzyskaniu wyroku eksmisyjnego oraz uzyskaniu klauzuli wykonalności, razem z wyrokiem należy udać się do komornika, który po bezskutecznym wyznaczeniu terminu do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia lokalu będzie mógł zastosować środki przymusu (np. pomoc policji).

Przy eksmisji ważne jest to, że komornik musi wstrzymać opróżnienie lokalu do czasu, gdy dłużnikowi, który nie posiada prawa do lokalu socjalnego, nie zostanie udostępnione pomieszczenie tymczasowe lub gdy dłużnik znajdzie takie pomieszczenie. Ponadto pamiętać należy również o tym, że wyroków eksmisyjnych nie wykonuje się w okresie **od 1 listopada do 31 marca**.

W tym też zakresie, nie sposób nie wspomnieć o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, które weszła w życie w dniu 21 kwietnia 2019 r. Na gruncie tejże ustawy, zmianom uległy także przepisy dot. eksmisji z lokali komunalnych.

Od teraz, komornicy nie mogą usunąć zadłużonego lokatora z mieszkania do momentu, kiedy gmina – właścicielka ze względu na położenie tego mieszkania – nie znajdzie mu tymczasowego pomieszczenia. W tym zakresie zrezygnowano z 6 miesięcznego terminu, po upływie, którego, jeśli gmina nie wskazała żadnego lokalu dla dłużnika, komornik mógł usunąć tę osobą np. do noclegowni czy schroniska. Obecnie okres faktycznej eksmisji ulegnie zdecydowanemu wydłużeniu. A jedyne negatywne konsekwencje, które powstaną po stronie zadłużonego lokatora, to obowiązek opłacenia tzw. odszkodowania z tytułu zajmowania lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego.

CZY EKSMITOWANY MA PRAWO DO INNEGO LOKALU?

Wielu z nas wydaje się, że po eksmisji nie mamy już żadnych praw i pozostajemy bez przystawionego „dachu nad głową”. Nie zawsze jednak ten czarny scenariusz będzie się sprawdzał. Polskie prawo przewiduje bowiem, że dla określonych kategorii osób, po wydaniu prawomocnego orzeczenia o eksmisji przez sąd, należy się albo pomieszczenie tymczasowe albo lokal socjalny.

POMIESZCZENIE TYMCZASOWE

Instytucja pomieszczania tymczasowego uregulowana jest w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z przyjętą tam definicją, pomieszczenie tymczasowe przysługuje tej osobie, która nie ma prawa do żadnego innego lokalu. Samemu przydziału takiego lokalu dokonuje konkretna gmina realizując zadania, jako władza publiczna.

Przez definicję tegoż pomieszczenia należy rozumieć nie samodzielny lokal, ale jedno pomieszczenie tego lokalu (np. jeden pokój). Powierzchnia takiego pomieszczenia nie może być mniejsza niż 5 m² na osobę. Ponadto mieszkanie takie powinno posiadać:

- dostęp do wody i ustępu,
- oświetlenie,
- możliwość ogrzewania,
- niezawilgocone przegrody budowlane,
- możliwość podłączenia urządzeń do gotowania posiłków.

Pomieszczenia te przeznaczone są dla osób po eksmisji, które nie mają uprawnień do lokali socjalnych. Jednakże pomieszczenia takie, nie będą przysługiwały tym eksmitowanym osobom, które:

- stosują przemoc w rodzinie,
- uporczywie wykraczają poza porządek domowy,
- czynią uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku przez niewłaściwe zachowanie,
- zajmują lokal bez tytułu prawnego.

Sam lokal przyznawany jest osobie eksmitowanej na podstawie ustawy, jednak pomiędzy gminą a eksmitowanym zawierana jest umowa najmu na czas oznaczony nie krótszy niż miesiąc czasu i nie dłuższy niż 6 miesięcy (jest to tzw. umowa terminowa).

LOKAL SOCJALNY

Lokal socjalny nierozdzielnie jest związany z procedurą eksmisyjną. Najczęstszymi podstawami eksmisji są bowiem: uciążliwość jednego z lokatorów, zaległość w zapłacie czynszu np. za co najmniej 3 pełne okresy płatności, zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego czy dokonanie podnajmu, użyczenia etc. lokalu bez zgody jego prawowitego właściciela.

W trakcie postępowania eksmisyjnego, sąd sprawdza czy osoba eksmitowana ma prawo do lokalu mieszkalnego, czy też nie. Orzeczenie o tym, czy komuś lokal socjalny przysługuje czy też nie, następuje przez sąd z urzędu, dlatego nie ma konieczności, aby wnioskować o to w odrębnym piśmie składanym w sądzie. Zgodnie bowiem z polskim prawem, lokal socjalny przysługuje:

- kobiecie w ciąży,
- małoletniemu,
- osobie z niepełnosprawnością,
- osobie obłożnie chorej,
- emerycie i renciście,
- osobie posiadającej status osoby bezrobotnej,

- osobie, która spełnia wymogi z konkretnej uchwały rady gminy.

Lokal socjalny zapewnia gmina właściwa ze względu na miejsce położenia konkretnego lokalu. Jeżeli w trakcie postępowania okaże się, iż osobie eksmitowanej przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego, wówczas sąd wstrzyma wykonanie eksmisji do czasu złożenia przez gminę eksmitowanemu oferty lokalu socjalnego. Do tej chwili, osoba eksmitowana nie ma obowiązku opuszczenia zajmowanego mieszkania.

CO TO SĄ SYTUACJE KONFLIKTOWE – SĄSIEDZKIE?

Sytuacje konfliktowe pomiędzy sąsiadami zdarzają się często. Mogą one dotyczyć np. zakłócania ciszy nocnej przez jednego z sąsiadów, nie dbania o porządek domowy we wspólnej nieruchomości, czy zachowań niezgodnych z prawem, wykraczających poza określone normy społeczno – moralne.

MOŻLIWOŚCI EKSMISJI LOKATORA LUB WSPÓŁLOKATORA

Niejednokrotnie zdarza się, iż pomiędzy lokatorami czy współlokatorami dochodzi do sytuacji konfliktowych. Większość z nich można rozwiązać na drodze polubownej. Są jednak takie sytuacje, które wymagają podjęcia bardziej radykalnych kroków, jak choćby skierowania sprawy do sądu.

W tym przypadku możliwość eksmisji przewiduje art. 13 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Przepis ten stanowi, że współlokator czy lokator mogą wytoczyć powództwo o nakazanie przez sąd eksmisji małżonka, rozwiedzonego małżonka lub innego współlokatora tego samego lokalu, jeżeli ten swoim rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie. Co ważne, za lokatora czy współlokatora uznaje się osobę będącą najemcą lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Przykładem nagannego zachowania lokatora może być np. dopuszczenie się aktu przemocy, który stanowi zagrożenie życie bądź zdrowia.

MOŻLIWOŚCI EKSMISJI LOKATORA INNEGO LOKALU MIESZKALNEGO

Najczęstszym przypadkiem eksmisji lokatora innego lokalu mieszkalnego może być np. wystąpienie przez spółdzielnię mieszkaniową o eksmisję osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w przypadku:

- rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym,
- długotrwałych zaległości z zapłatą opłat za zajmowany lokal.

Ponadto eksmisji uciążliwego lokatora – sąsiada może żądać także inny sąsiad czy

o ochronie praw lokatorów. Pamiętać przy tym trzeba, iż rażąco wykraczanie przeciwko porządkowi domowemu oznacza działanie o dużym nasileniu złej woli, przekraczające pewne dopuszczalne granice. Natomiast uporczywość to działanie powtarzające się mimo upomnień i próśb, działanie podejmowane stale, z pewną systematycznością.

WYEGZEKOWANIE WYROKU SĄDOWEGO

Posiadając prawomocny wyrok eksmisyjny, któremu sąd następnie nadaje klauzulę wykonalności jesteśmy uprawnieni do wyegzekwowania tego, o co wnosiliśmy do sądu. W tym też celu, o ile uciążliwy lokator sam nie opuści zajmowanego lokalu, udajemy się do komornika.

Komornik może wszcząć postępowanie eksmisyjne jedynie na podstawie tytułu wykonawczego nakazującego opróżnienie lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osoby, wobec której został wydany nakaz opuszczenia lokalu. Eksmisji komornik może dokonać na podstawie:

- prawomocnego orzeczenia sądu,
- aktu notarialnego, w którym dana osoba poddała się egzekucji w zakresie opróżnienia i wydania lokalu w trybie art. 777 § 4 k.p.c.,
- prawomocnego postanowienia sądu o przysądzeniu własności nabywcy mieszkania, który kupił je na licytacji komorniczej (art. 999 § 1 k.p.c.).

W sytuacji kiedy gmina nie wskaże w ciągu 6 miesięcy pomieszczenia tymczasowego, wówczas komornik występuje do gminy o wskazanie miejsca, do którego uciążliwy lokator zostanie eksmitowany. Po zmianach przepisów, komornik może przenieść lokatora tylko do pomieszczenia tymczasowego, które wskaże gmina, chyba że dłużnik, wierzyciel czy osoba trzecia wskaże miejsce spełniające wymogi tzw. pomieszczenia tymczasowego.

INNE KONFLIKTY SĄSIEDZKIE

Wśród klasycznych konfliktów sąsiedzkich wyróżnić można przede wszystkim, takie konflikty, jak:

- zakłócanie ciszy nocnej,
- hałas, awantury i głośny styl życia, czy
- zalanie sąsiada.

O ile dwa pierwsze rodzaje konfliktów sąsiedzkich uzależnione są od woli samych lokatorów, o tyle w przypadku trzeciego rodzaju konfliktu mówić można o działaniu nieświadomym. Zakłócanie ciszy nocnej, wieczne awantury, hałasy czy imprezowy styl życia mogą zostać ograniczone, co spowoduje, iż konflikt sąsiedzki zostanie zażegnany. W przypadku np. zalania sąsiada, jest to sytuacja, na którą możemy nie mieć realnego wpływu. Przykładem takiej sytuacji może być chociażby: awaria pralki, która nie tylko zalała naszą łazienkę, ale także lokal mieszkającego pod nami sąsiada. Każdy konflikt da się jednak rozwiązać na drodze polubownej, wystarczy do tego dobra wola obu jego stron.

KONFLIKTY Z ZARZĄDCĄ

Zarządca nieruchomości to osoba, do której obowiązków należy dbanie o dobro ogółu właścicieli lokali oraz reprezentowanie ich interesów. Dbałość o dobro ogółu właścicieli lokali nie oznacza jednocześnie, iż jest to dbałość o dobro każdego jednego lokatora czy właściciela nieruchomości. To właśnie to powoduje, iż pomiędzy zarządcą a właścicielem nieruchomości lokalowej dochodzi do konfliktu. Najlepszym przykładem jest działanie zarządcy polegające na windykacji zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej od właściciela lokalu – członka wspólnoty.

Jednocześnie mając na uwadze konflikt z zarządcą nieruchomości, pamiętać należy, iż wspólnota mieszkaniowa to ogół właścicieli, stanowi samodzielną jednostkę organizacyjną, wprowadzie bez osobowości prawnej, lecz zdolną do zawierania umów i zaciągania zobowiązań. Zawiera ona umowy z dostawcami mediów, usługodawcami, w tym również umowę o prowadzenie rachunku bankowego, na który wpływają wszystkie wpłaty od właścicieli lokali i z którego następnie dokonywane są przelewy na zapłatę faktur za dostarczone media i wykonane usługi, w tym również wynagrodzenie zarządcy.

CZYM JEST UŻYTKOWANIE LOKALU MIESZKALNEGO?

Wraz z użytkowaniem lokalu mieszkalnego wiąże się szereg praw i obowiązków. Wśród nich wyróżnić można:

- odpowiedzialność za opłaty
- odpowiedzialność za naprawy i remonty,
- możliwość zamiany lokalu mieszkalnego,
- sprawy dot. adaptacji lokalu mieszkalnego,
- prawo do lokalu mieszkalnego po rozwodzie.

Każde z wymienionych praw i obowiązków cechuje się odpowiednią wagą. Nie można jednak założyć z góry, która z praw czy obowiązków jest ważniejsze, a które mniej ważne. Nie zmienia to faktu, iż każdy użytkownik lokalu mieszkalnego musi liczyć się z obowiązkami, które na nim ciążyą a także korzystać z praw, które przysługują mu jako równoprawnemu użytkownikowi konkretnego lokalu (np. prawo do eksmisji uciążliwego lokatora czy sąsiada).

JAKA JEST WYSOKOŚĆ OPŁAT?

Opłaty związane z użytkowaniem lokalu mieszkalnego można podzielić na dwie grupy. Do pierwszej, zaliczają się tzw. opłaty eksploatacyjne, a do drugiej – opłat dot. dodatkowych usług. W zakres opłat eksploatacyjnych wchodzi opłaty za:

- gaz,
- wodę,
- energię elektryczną,
- wywóz śmieci i ścieków.

W zakres usług dodatkowych wchodzić mogą takie usługi jak np.: ochrona nieruchomości wspólnej, czy sprząatanie.

Oczywiście najważniejszą z opłat jest czynsz, czyli opłata za możliwość użytkowania konkretnego lokalu mieszkalnego. Jego wysokość będzie uzależniona od rodzaju zajmowanego lokalu. Czynsz będzie niż np. w lokalu komunalnym czy socjalnym. Jeśli jednak jesteście osobą, która wynajmuje określony lokal to z całą pewnością właścicielowi lokalu prócz czynszu oraz mediów będzie opłacać kwotę za najem lokalu wynikającą jasno z zawartej pomiędzy najemcą a wynajmującym umowy najmu lokalu mieszkalnego.

W zakresie wysokości opłat pamiętać trzeba, iż koszty energii elektrycznej wody i innych mediów są obliczane ryczałtowo według powierzchni zajmowanego lokalu, czy też rozliczone według liczników.

Opłaty za użytkowanie lokalu mieszkalnego mogą być zależne i niezależne od zarządcy nieruchomości. I tak wśród opłat zależnych wyróżnić można takie, jak: pensja zarządcy, utrzymanie budynku mieszkalnego, w tym ubezpieczenie, prowadzenie rachunku bankowego nieruchomości, remonty, usuwanie usterek, czy obsługa prawna. W zakres opłat niezależnych od zarządcy wchodzi opłaty takie, jak: opłata za zużycie wody i kanalizację, usługa dostarczenia wody, opłata za ogrzewanie, za dostawę energii elektrycznej, podatek od nieruchomości czy wywóz śmieci.

JAKA JEST ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA OPŁATY OSÓB WSPÓLMIESZKAJĄCYCH?

Za opłaty związane z użytkowaniem konkretnego lokalu mieszkalnego ponoszą wszyscy jego pełnoletni domownicy, w takim samym zakresie. Bez znaczenia pozostaje tutaj fakt, kto z domowników jest prawowitym najemcą lokalu, a kto tylko jego lokatorem. Polskie prawo stanowi jasno, iż odpowiedzialność za opłaty związane z danym lokalem mieszkalnym ponoszą wszystkie osoby dorosłe, które lokal ten zajmują.

Co to oznacza? Jeżeli w lokalu mieszkają rodzice i ich dziecko, to w przypadku zadłużenia mieszkania przez rodziców, to rodzice odpowiadają za powstałe długi do chwili osiągnięcia przez dziecko pełnoletności. Od dnia kiedy dziecko osiągnie pełnoletność wówczas również i ono ponosi odpowiedzialność za zadłużenie mieszkania, ale dopiero od dnia, w który dziecko osiągnęło 18 lat. Tym samym, dziecko nie będzie ponosiło odpowiedzialności za długi rodziców do chwili pełnoletności, ale za wszystkie zadłużenia powstałe po tej chwili, dziecko będzie już współodpowiedzialne wraz z rodzicami.

Wyjątkiem jest sytuacja, kiedy pełnoletnie dzieci, wnuki członków i właściciele lokalu pozostają na ich wyłącznym utrzymaniu.

Co ważne, spółdzielnia może żądać opłat solidarnie (patrz ramka) także od osób faktycznie korzystających z lokalu, a więc np. tych, którym jej członek udostępnił mieszkanie. Dotyczy to opłat za okres faktycznego korzystania z mieszkania. Zobowiązani do ponoszenia należności zaległych są także spadkobiercy członka spółdzielni, osoby z niej wykluczone i wykreślone.

W przypadku małżonków obowiązek solidarnego ponoszenia ciężaru m.in. opłat wynika także z kodeksu rodzinnego i opiekuńczego.

JAKA JEST ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA NAPRAWY LUB REMONTY?

Odpowiedzialność za remonty i naprawy w danym lokalu mieszkalnym można podzielić na te, które są po stronie najemcy, jak i te, które są po stronie wynajmującego.

Wśród obowiązków najemcy wyróżnić można m.in.:

- obowiązek utrzymania lokalu we właściwym stanie technicznym i higieniczno – sanitarnym (dotyczy to także pomieszczeń, których najemca używa),
- obowiązek ochrony oraz zadbania o lokal przed jego uszkodzeniem lub dewastacją, również w zakresie części wspólnych budynku takich jak: windy, klatki schodowe, korytarze, zsypy etc.,
- obowiązek dokonywania napraw i konserwacji podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych (płytki), szklanych a także okien i drzwi,
- obowiązek dokonywania napraw i konserwacji wbudowanych mebli, trzonów kuchennych, kuchni i grzejników, podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii oraz urządzeń sanitarnych,
- obowiązek dokonywania napraw i utrzymywania w dobrym stanie osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, instalacji ogrzewania, systemów związanych z odprowadzaniem ścieków z urządzeń AGD.
- Wśród obowiązków wynajmującego wyróżnić można m.in.:
- zapewnienie sprawnie działających instalacji i urządzeń związanych z nieruchomością,
- utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń nieruchomości służących do wspólnego użytku,
- dokonywanie napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i wodnej.

CZY NALEŻY SIĘ LOKAL MIESZKALNY NA CZAS REMONTU LUB ROZBIÓRKI?

Jeśli zajmujemy konkretny lokal mieszkalny i dostajemy informację, iż nieruchomość, w której lokal ten się znajduje będzie podlegał remontowi bądź rozbiórce, wówczas przysługuje nam prawo do lokalu zamiennego.

Kwestia ta została uregulowana w przepisie art. 11 ustaw o ochronie pra lokatorów. Zgodnie z ust. 4 tego przepisu, jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, lokator jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt właściciela do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok.

Ważne jest również to, iż czynsz w przyznanym nam lokalu zamiennym, bez względu na jego wyposażenie, nie może być wyższy niż czynsz opłacany przez nas do tej pory. Właściciel nieruchomości w takiej sytuacji wypowiada nam umowę najmu lokalu nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

Istotną sprawą jest to, iż obowiązek uzyskania lokalu zamiennego na koszt właściciela nieruchomości uzależniony jest od tego, czy osoba zajmująca dotychczasowy lokal regularnie opłacała czynsz w tym lokalu. W takiej sytuacji, obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego oraz pokrycie kosztów przeprowadzki spoczywa na aktualnym właścicielu nieruchomości.

CZY MOŻLIWA JEST ZAMIANA LOKALU MIESZKALNEGO?

Czynności prawne zmierzające do zamiany lokalu mieszkalnego podzielić można na te, które dotyczą mieszkań własnościowych czy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Już na wstępie nadmienić trzeba, iż zamiana mieszkań jest znacznie łatwiejszą formą uzyskania innego lokalu mieszkalnego, niż tradycyjna transakcja kupna mieszkania tak z rynku wtórnego, jak i pierwotnego.

Zarówno, jak przy kupnie mieszkania, tak i przy jego zmianie zdecydowane strony obowiązuje szczególna forma czynności prawnych tj. akt notarialny.

Mieszkanie własnościowe

W przypadku mieszkań własnościowych sama czynność zamiany musi być dokonana w kancelarii notarialnej w akcie notarialnym. Treścią takiej czynności prawnej jest zobowiązanie się jednej strony (kontrahenta) do przeniesienia potwierdzonego prawa własności do danego mieszkania w zamian za analogiczne zobowiązanie drugiej strony umowy do przeniesienia potwierdzonego prawa do innej nieruchomości.

Przed samą czynnością zamiany mieszkania ważne jest, aby strony umówiły się wcześniej na:

- ewentualną dopłatę,
- sposób i czas przekazania lokali,
- zapłatę kosztów notarialnych,
- zapłatę podatku od czynności cywilnoprawnych.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

W zakresie lokali objętych spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu możliwa jest zamiana na inne mieszkanie ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, czyli tzw. zamiana spółdzielcza lub zamiana na lokal własnościowy (stanowiący odrębną nieruchomość). Same procedury zamiany lokali są tożsame, jak w przypadku lokalu własnościowego.

CZYM JEST ADAPTACJA LOKALU MIESZKALNEGO?

Adaptacja lokalu mieszkalnego to nic innego, jak dostosowanie lokalu mieszkalnego do własnych potrzeb. Do potrzeb konkretnego lokatora. W zakresie adaptacji lokalu ważne jest to, że podczas adaptacji dokonanej przez najemcę, wynajmujący nie musi liczyć się z koniecznością udzielenia bonifikaty czynszu czy koniecznością zwrotu kosztów – z wyjątkiem kosztów obliczanych według przepisów o ulepszeniach.

Jeśli najemca dokonał adaptacji lokalu w takim zakresie, iż doszło do ulepszenia stanu lokalu, wówczas może żądać od wynajmującego zwrotu kosztów poniesionych w związku

w wykonanych pracami adaptacyjnymi.

Klasykami działaniami adaptacyjnymi lokali mieszkalnych są dostosowania konkretnego lokalu na potrzeby osoby z niepełnosprawnością. Co może wchodzić w zakres takich prac adaptacyjnych:

- wyburzenie części ścian działowych,
- wybudowanie nowych ścian,
- wyrównanie poziomu podłóg.

W zakresie lokali pozostających w zasobach spółdzielni pamiętać trzeba również o tym, że na niektóre prace adaptacyjne wymagana jest zgoda np. spółdzielni. Mowa tu o takich pracach adaptacyjnych, które ingerują np. w ścianę nośną danego lokalu mieszkalnego, czy zmierzają do takich czynności, jak wymiana okien. W każdym razie, przed przeprowadzeniem odpowiednich prac adaptacyjnych, koniecznie udajmy się do zarządcy nieruchomości, aby uzyskać informację, które prace wymagają zgody a które nie.

CZY NALEŻY SIĘ LOKAL MIESZKALNY PO ROZWODZIE?

To częsty problem zwaśnionych małżonków, którzy właśnie rozwiązali swój związek małżeński. Kwestia sposobu korzystania ze wspólnego mieszkania po rozwodzie jest jednym z obowiązkowych elementów, które muszą się znaleźć w wyroku rozwodowym.

Najlepszym wyjściem byłoby polubowne rozstrzygnięcie kwestii mieszkania i dogadanie się, kto je zatrzyma lub podjęcie decyzji o jego sprzedaży i podzieleniu się pieniędzmi uzyskanymi ze sprzedaży. Niestety w praktyce nie jest to takie proste. Aby dokonać podziału majątku trzeba złożyć wniosek o podział w sądzie rejonowym właściwym dla miejsca, w którym znajduje się mieszkanie lub dom.

Zgodnie z prawem byli małżonkowie mają takie same prawa do połowy majątku wspólnego. Ale, jeżeli małżonkowie w różnym stopniu przyczynili się do powstania majątku, istnieje możliwość złożenia wniosku o ustalenie nierównego udziału w majątku wspólnym.

Domagając się nierównego podziału majątku, trzeba udowodnić przed sądem, kto w rzeczywistości w większym stopniu odpowiada za zgromadzenie majątku. Należy pamiętać, że do nierównego podziału majątku nie dojdzie, jeśli jedno z małżonków z przyczyn niezależnych, nie mogło wspólnie zabiegać o majątek np. z powodu ciężkiej choroby.

PRZYKŁAD

W przypadku rozwodu prawo najmu lokalu komunalnego przysługuje nadal obojgu małżonkom. Orzeczenie rozwodu nie oznacza wygaśnięcia wspólnego najmu. Podczas podziału majątku sąd może przyznać mieszkanie jednemu z małżonkowi i nakazać spłatę drugiego. Osoba, która pozostaje w mieszkaniu komunalnym, będzie musiała wypłacić małżonkowi, który się wyprowadza, połowę różnicy między czynszem wolnym obowiązującym w danym mieście czy dzielnicy a czynszem regulowanym, który płaci za mieszkanie komunalne.

CZY MOŻNA DYSPONOWAĆ LOKALEM MIESZKALNYM?

Dysponowanie lokalem mieszkalnym, to nic innego jak przewidziane prawem możliwości jego np. użyczenia, podnajęcia czy przeniesienia tytułu prawnego do konkretnego mieszkania. Polskie prawo przewiduje wszelakie formy dysponowania mieszkaniem, jednakże każda z tych form obwarowana jest określonymi warunkami, które spełnić musi zarówno osoba, która dysponuje konkretnym lokalem, jak i osoba, która ubiega się o dany lokal.

CZY JEST MOŻLIWOŚĆ PRZEKAZANIA TYTUŁU PRAWNEGO

DO LOKALU MIESZKALNEGO?

W tym miejscu, już na samym wstępie koniecznym jest zwrócenie uwagi na fakt, iż brak tytułu prawnego do określonego lokalu mieszkalnego powoduje, iż narażamy siebie bądź inne osoby na procedurę eksmisji. Procedura to została już jasno opisana w poprzednich punktach niniejszego opracowania.

Na przykładzie mieszkania komunalnego. Najważniejszym jest pamiętać o tym, że decyzję, co do tychże mieszkań podejmuje gmina, w której zasobach mieszkaniowych znajduje się określony lokal komunalny. A zatem, jeśli główny najemca, który podpisał z gminą umowę na najem mieszkania komunalnego, faktycznie w nim nie przebywa, gdyż np. pracuje za granicą, a w mieszkaniu tym przebywają osoby trzecie, co nie zostało zgłoszone gminie, wówczas po stronie głównej najemcy oraz tychże osób trzecich może powstać niemały problem, który w efekcie może doprowadzić po pierwsze do rozwiązania umowy najmu, a po drugie do postępowania eksmisyjnego wobec osób, które zajmują tenże lokal komunalny bez tytułu prawnego (np. umowy najmu).

Dlatego też tak ważne jest, aby w przypadku chęci podnajmu lokalu komunalnego powiadomić o tym fakcie gminę, albowiem brak wiedzy w tym zakresie może przysporzyć niepotrzebnych kłopotów.

Jednocześnie pamiętać należy o warunkach, które należy spełnić, aby uzyskać określony lokal socjalny (o tym wyżej). Co więcej, zwracać uwagę trzeba również na treść umowy, jaka łączy głównego najemcę z gminą. Być może właśnie tym miejscu uregulowano kwestię ewentualnego podnajmu lokalu komunalnego. W przeciwnym przypadku koniecznym jest rozmowa z umocowanym urzędnikiem konkretnej gminy, od której najmowany jest lokal komunalny.

Podobnie sytuacja będzie wyglądała z lokalami socjalnymi. Te również przyznawane są konkretnym osobą, co powoduje, iż dokonywanie podnajmu takiego lokalu osobie trzeciej może spowodować utratę lokalu socjalnego przez głównego najemcę. Pamiętać bowiem trzeba, iż również w stosunku do lokali socjalnych tak prawo powszechne, jak i prawo miejskie przewiduje określone warunki, po spełnieniu których osoba zainteresowana lokalem tego typu, może ubiegać się o jego przyznanie. Analogicznie wyglądać będzie sprawa z lokalami socjalnymi, które zostały przyznane osobie eksmitowanej. W tym przypadku dokonywanie podnajmu takiego lokalu bez zgody np. gminy może doprowadzić do wypowiedzenia umowy najmu lokalu socjalnego oraz utraty dachu nad głową.

CZY MOŻLIWY JEST WYNAJEM CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI LOKALU

MIESZKALNEGO NIEBĘDĄCEGO WŁASNOŚCIĄ?

Brak tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego tj. brak aktu własności powoduje, iż chcąc wynająć lokal mieszkalny, w którym aktualnie przebywamy musimy uzyskać zgodę właściciela lokalu.

Umowa najmu jest typowym, powszechnym przykładem umowy na mocy której uzyskujemy dach nad głową. To częsta forma, z której korzystają np. studenci bądź osoby mniej zamożne, które nie mogą sobie pozwolić na zakup domu czy mieszkania, bądź nie uzyskają odpowiedniego wsparcia kredytowego, czy pożyczkowego na ten właśnie cel.

Sama instytucja umowy najmu została uregulowana w przepisach Kodeksu cywilnego. W art. 659 § 1 k.c. czytamy, że: Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. W polskich przepisach, co prawda nie ma uregulowania, które zakazuje najmowania rzeczy, której nie jesteśmy właścicielami, jednakże prawo cywilne chroni właścicieli określonych rzecz, w tym lokali. Nie można ot tak rozporządzać rzeczą, której nie jesteśmy właścicielami.

Stanowi o tym również przepis art. 668 § 1 k.c., który jasno stanowi, że: Najemca może rzecz najętą oddać w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem, jeżeli umowa mu tego nie zabrania.

Przy założeniu, iż w umowie kwestia podnajmu została w sposób odpowiedni uregulowana, dokonanie najmu lokalu mieszkalnego, którego nie jesteśmy właścicielami może przysporzyć nam sporo problemów. Przede wszystkim narażamy się na wypowiedzenie nam umowy najmu przez prawowitego właściciela nieruchomości. Po drugie nie mając tytułu prawnego do lokalu, narażamy się na postępowanie eksmisyjne. Po trzecie, możemy się także narazić na postępowanie o zapłatę odszkodowania, jeżeli zajmowaliśmy my, bądź osoba trzecia lokal bez odpowiedniego tytułu prawnego.

Mając na uwadze powyższe, dokonanie wynajmu całości bądź części lokalu mieszkalnego niebędącej własnością najemcy powinno nastąpić za zgodą i przyzwoleniem wynajmującego. Właściciel nieruchomości powinien mieć wiedzę o fakcie, iż pierwotny najemca lokalu zamierza dokonać podnajmu jego części bądź całości osobie trzeciej, która nie była stroną umową łączącej właściciela nieruchomości i najemcę. W związku z tym, najemca nie może bronić się wobec faktycznego właściciela istnieniem umownego uprawnienia do korzystania z lokalu. Ten ostatni będzie więc dysponował roszczeniem o wydanie rzeczy.

Gdyby jednak podnajem został przeprowadzony zgodnie z literą prawa oraz w zgodzie z obowiązującą strony umową najmu, to pamiętać trzeba, że: W razie oddania rzeczy osobie trzeciej zarówno najemca, jak i osoba trzecia są odpowiedzialni względem wynajmującego za to, że rzecz najęta będzie używana zgodnie z obowiązkami wynikającymi z umowy najmu oraz, że: Stosunek wynikający z zawartej przez najemcę umowy o bezpłatne używanie lub podnajem rozwiązuje się najpóźniej z chwilą zakończenia stosunku najmu (art. 668 § 1 i 2 k.c.).

CZY MOŻLIWE JEST UŻYCZENIE CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI

LOKALU MIESZKALNEGO NIEBĘDĄCEGO WŁASNOŚCIĄ?

Z analogiczną sytuacją będziemy mieć do czynienia w przypadku użyczenia lokalu mieszkalnego niebędącego własnością najemcy, czy wynajmującego. Wobec tego w tym miejscu wskazać trzeba na podstawowe różnice pomiędzy najmem a użyczeniem, które również zostało uregulowane w polskim prawie cywilnym.

Umowa użyczenia polega na tym, iż użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie rzeczy. Stwierdzenie „bezpłatne” nie oznacza jednak, iż biorący w użyczenie nie będzie ponosił żadnych kosztów związanych z korzystaniem np. z użyczonego mu lokalu mieszkalnego. „Bezpłatne” użyczenie polega na tym, iż w przeciwieństwie do najmu, biorący w użyczenie nie będzie płacił użyczającemu kwoty odstępnego z tytułu użyczenia. To całkowicie odmiennie niż w przypadku najmu, gdzie najemca płaci wynajmującemu tzw. wynagrodzenie za najem konkretnego lokalu.

Biorący w użyczenie będzie jednak zobowiązany do pokrywania tzw. kosztów administracyjnych związanych z korzystaniem z użyczonego mu lokalu mieszkalnego. Wśród kosztów tych znajdują się takie obowiązkowe opłaty, jak: opłaty za media (gaz, woda, prąd), opłaty za wywóz śmieci, czy opłata czynszowa.

Co ważne, użyczający, jeżeli umowa milczy w tej kwestii, nie może oddać rzeczy używanej osobie trzeciej.

W JAKI SPOSÓB MOŻNA UZYSKAĆ PRAWA WŁASNOŚCI DO

LOKALU MIESZKALNEGO?

Pod tym, jakże ważnym zagadnieniem kryje się przede wszystkim kwestia związana z przekształceniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności. Duża część naszego społeczeństwa zamieszkuje lokale, które nie są ich własnością a stanowią spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Wśród tej grupy mieszkańców, wielu z nich na pewno nie jeden raz zastanawiało się, w jaki sposób można stać się właścicielem takiego mieszkania i czy w ogóle jest to możliwe.

PROCEDURY ZWIĄZANE Z UZYSKANIEM PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU

MIESZKALNEGO

Sama istota przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu uregulowana została w art. 17¹⁴ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepis ten mówi o tym, że: *na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:*

a) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni

wraz z odsetkami;

b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1.

Co równie ważne, spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

Tym samym, licząc od dnia złożenia wniosku o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności, spółdzielnia ma dokładnie 6 miesięcy na zawarcie z nami umowy przekształcenia. Umowa oczywiście musi być zawarta w formie aktu notarialnego. A zatem w celu dokonania tej procedury przekształceniowej udajemy się do notariusza. Przy tej procedurze pamiętać trzeba, iż od dnia 31 lipca 2007 r. w Polsce nie ustanawia się już spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

W sytuacji natomiast, gdy: *spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.* O tej okoliczności stanowi z kolei przepis art. 17¹⁷ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W sytuacji, kiedy spółdzielnia nie reaguje na nasz wniosek, możemy skorzystać z drogi sądowej i tam doprowadzić do uregulowania stanu prawnego zamieszkiwanego przez nas lokalu.

CO MOŻE SPOWODOWAĆ WSTRZYMANIE LUB ODMOWĘ PRZEKSZTAŁCENIA

PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO?

O ile spełnienie powyższych przesłanek umożliwiło dokonanie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności, o tyle nie spełnienie ich przysporzy nam nie małych problemów.

Co powoduje wstrzymanie bądź odmowę przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności?

- nieuregulowana sytuacja prawna działki, na której stoi nieruchomość wspólna,
- posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie jest w stanie spłacić części kredytu mieszkaniowego zaciągniętego przez spółdzielnię, która to część przypada na ten konkretny lokal,
- lokal podlegający przekształceniu ma zadłużenie z tytułu opłat czynszowych.

Niespełnienie chociaż jednego z powyższych warunków powoduje, iż cały proceder może nie tylko być wstrzymany, ale spółdzielnia może nam odmówić przekształcenia prawa. Wstrzymanie procedury będzie miało miejsce np. w sytuacji, kiedy posiadając zaległość czynszową zadeklarujemy, iż dokonamy jej spłaty w terminie ustalonym ze spółdzielnią. Po upływie tego terminu i wstrzymaniu jednocześnie procesu przekształceniowego, spółdzielnia odmówi nam przekształcenia prawa do lokalu. Odmowa może mieć z kolei miejsce w sytuacji, w której działka, na której posadowiona jest nieruchomość wspólna nie posiada uregulowanego stanu prawnego.

PRZYKŁAD

Grunt stanowi współwłasność kilku osób, co do których nie ma wiedzy o ich miejscu pobytu, ani o ich ewentualnych następcach prawnych. Wówczas, spółdzielnia nie mając uregulowanego gruntu pod nieruchomością wspólną, odmówi przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu w prawo własności.

KUPNO LOKALU MIESZKALNEGO NA RYNKU PIERWOTNYM

LUB WTÓRNYM

Zakup nowego mieszkania to problem społeczności XXI wieku. Wielu z nas zastanawiając się nad zakupem mieszkania wybiera pomiędzy mieszkaniem z rynku wtórnego a mieszkaniem z rynku pierwotnego. Czynnikiem decydującym jest oczywiście cena. Ta będzie niższa w przypadku rynku wtórnego i wyższa w przypadku rynku pierwotnego. Jednak, czy tylko cena jest jedynym elementem determinującym zakup lokalu na rynku wtórnym bądź pierwotnym?

PROCEDURY ZWIĄZANE Z KUPNEM LOKALU MIESZKALNEGO

W przypadku zakupu mieszkania z rynku wtórnego, przy założeniu, iż zakup dokonywany jest na podstawie zaciągniętego przez nas kredytu hipotecznego, wśród najważniejszych kroków, które musimy wykonać znajduje się takie kroki, jak:

- zbadanie własnej zdolności kredytowej (do tego zależy bowiem, na jakie mieszkanie możemy sobie pozwolić),
- wybór mieszkania, które chcemy kupić,
- zbadania księgi wieczystej mieszkania (o ile mieszkanie księgę takową posiada),
- sprawdzenie mieszkania przed kupnem,
- podpisanie umowy przedwstępnej zakupu mieszkania,
- złożenie wniosku o kredyt i podpisanie umowy kredytowej,
- zawarcie umowy kupna mieszkania w formie aktu notarialnego,
- protokolarnie odebranie mieszkania (w tym kluczy do mieszkania a także ponowne sprawdzenie jego stanu użytkowego),
- opłacanie podatku od czynności cywilnoprawnych (tzw. podatek PCC),
- opłacenie podatku od ustanowienia hipoteki,
- powiadomienie właściwego urzędu miasta bądź gminy o zmianie właściciela nieruchomości,
- powiadomienie o nowym właścicielu zakładu energetycznego, czy gazownię.
- W przypadku zakupu mieszkania z rynku pierwotnego formalności będzie zdecydowanie mniej. Przede wszystkim, do najważniejszych kroków zakupu mieszkania z rynku pierwotnego zaliczamy:
- zbadanie własnej zdolności kredytowej,

- wybór dewelopera oraz wybór mieszkania,
- podpisanie umowy przedwstępnej,
- złożenie wniosku i podpisanie umowy o kredyt,
- zawarcie umowy kupna mieszkania
- protokolarne odebranie nowego mieszkania,
- powiadomienie właściwego urzędu miasta bądź gminy o nabyciu nieruchomości,
- powiadomienie zakładu energetycznego, czy gazowni.

JAKIE SĄ KOSZTY ZWIĄZANE Z KUPNEM LOKALU MIESZKALNEGO?

Nie licząc takich kosztów, jak kwota, za którą dokonujemy zakupu mieszkania, wśród najważniejszych kosztów znaleźć można przede wszystkim opłaty notarialnego, czy podatki. Również w tym zakresie pomiędzy zakupem mieszkania z rynku wtórnego i rynku pierwotnego istnieją niemałe różnice.

W przypadku zakupu mieszkania z rynku wtórnego, podatek o czynności cywilnoprawnych wynosi 2% od wartości rynkowej nieruchomości, którą nabywamy. Wyjątkiem będzie sytuacja, jeśli podmiot, od którego nabywany mieszkanie z rynku wtórnego nie będzie osobą fizyczną a osobą prawną. Wówczas podatek ten również nie będzie występował, albowiem osoba prawna (przedsiębiorca) jest już opodatkowany podatkiem VAT wynoszącym 23%. Dodatkowo po stronie kupującego spoczywa obowiązek pokryć kosztów tzw. taksy notarialnej oraz pobieranego od niej podatku VAT wynoszącego 23%. Zgodnie z obowiązującymi w Polsce przepisami prawa, maksymalna wysokość taksy notarialnej wynosi:

- od wartości do 3000 zł – 100 zł,
- od wartości powyżej 3000 zł do 10000 zł – 100 zł + 3% nadwyżki powyżej kwoty 3000 zł,
- od wartości powyżej 10 000 zł do 30 000 zł – 310 zł + 2% od nadwyżki powyżej 10 000 zł,
- od wartości powyżej 30 000 zł do 60 000 zł – 710 zł + 1% od nadwyżki powyżej 30 000 zł,
- od wartości powyżej 60 000 zł do 1 000 000 zł – 1010 zł + 0,4% od nadwyżki powyżej 60 000 zł,
- od wartości powyżej 1 000 000 zł do 2 000 000 zł – 4770 zł + 0,2% od nadwyżki powyżej 1 000 000 zł,
- od wartości powyżej 2 000 000 zł – 6770 zł + 0,25% od nadwyżki powyżej 2 000 000 zł, nie więcej jednak niż 10 000 zł, a w przypadku, czynności dokonywanych pomiędzy osobami zaliczonymi do I grupy podatkowej (małżonek, zstępni, wstępni, pasierb, zięć, synowa, rodzeństwo, ojczym, macocha i teściowie) w rozumieniu przepisów ustawy o podatku od spadków i darowizn nie więcej niż 7500 zł.

W sytuacji, jeśli decydujemy się jednak na zakup nieruchomości lokalowej z rynku pierwotnego, pamiętać trzeba, iż nie opłacamy podatku od czynności cywilnoprawnych, albowiem deweloper, od którego nabywamy nowe mieszkanie jest już opodatkowany podatkiem VAT wynoszącym 23%. Jeśli nabywamy nieruchomość na podstawie umowy

deweloperskiej, wówczas maksymalna kwota taksy notarialnej wynosi połowę stawki wskazanej powyżej.

Co to jest zadatek i zaliczka?

Powszechny problem, z którym zapewne borykał się prawie każdy z nas. Choć pojęcia te zbliżone są do siebie znaczeniowo oraz lingwistycznie, warto nadmienić, iż pomiędzy nimi zachodzą znaczące różnice, choćby natury prawnej, których zrozumienie pozwoli nam w wielu przypadkach uniknąć negatywnych konsekwencji wynikających z zapłaty zadatku bądź zaliczki.

Zadatek – wręczany jest w chwili zawarcia a przed wykonaniem umowy. Może być w formie określonej kwoty bądź rzeczy oznaczonych, co do gatunku. W wypadku, gdy jedna ze stron nie wykona umowy, druga będzie mogła od umowy odstąpić i zachować zadatek. Jeśli sama go dała, może żądać zwrotu jego dwukrotności. Nie polega on zwrotowi.

Institucja zadatku wzmacnia znaczenie umowy z jednej strony, a z drugiej strony umożliwia szybkie i jednostronne rozwiązanie umowy przy jednoczesnej możliwości żądania „odszkodowania” w wysokości zadatku bądź podwójnej jego wysokości. Funkcją zadatku jest zatem zabezpieczenie wywiązania się z umowy. Najczęściej stosowany jest w przypadku wartościowych transakcji jak np. zakup nieruchomości czy samochodu.

Zaliczka – to częściowa zapłata za określony towar bądź usługę, która ma zostać wykonana. Wpłaca się ją na poczet całego wynagrodzenia wykonawcy lub sprzedawcy. Specyfiką zaliczki jest to, że w określonych sytuacjach podlega ona zwrotowi.

Zaliczka zawsze podlega zwrotowi, jeśli umowa nie dojdzie do skutku. Nie ma znaczenia tutaj wina którejś ze stron. Wpłacający ma prawo ją odzyskać. Jeśli natomiast transakcja zostaje zakończona sukcesem, nabywca musi jedynie dopłacić różnicę między kwotą zaliczki a całkowitą wartością zamówienia.

Podsumowując:

- zaliczka podlega zwrotowi a zadatek nie,
- informacja o zadatku musi znaleźć się w umowie, w przeciwnym razie dana wpłata traktowana będzie jako zaliczka,
- zarówno wysokość zadatku, jak i zaliczki nie może wynosić 100% wartości zamówienia,
- zadatek może być opłacony przed zawarciem umowy, w trakcie lub po jej podpisaniu.

(agencje nieruchomości, firmy deweloperskie).

Podmioty, które trudnią się w profesjonalnym doradztwie, co do zakupu nieruchomości tak na rynku wtórnym, jak i na rynku pierwotnym. Z zasady agencje nieruchomości będą pomocne przy zakupie nieruchomości z rynku wtórnego, a firmy deweloperskie – przy zakupie nieruchomości z rynku pierwotnego.

Agencje nieruchomości, zwane także biurami nieruchomości pomagają w poszukiwaniu bądź sprzedaży nieruchomości, nie tylko lokalowej, ale także domu, czy garażu. Ważnym jest to, że w sytuacji, kiedy pośrednik nie dokonał sprawdzenia stanu prawnego i dopuścił do nieprawidłowego, niekorzystnego dla strony przeniesienia własności, poniósłby konsekwencje a nawet mógłby zostać zmuszony do pokrycia w całości zobowiązań kupującego. W przypadku jeśli to my nie dopatrzymy określonych formalności, sami poniesiemy konsekwencję swojego zaniechania.

Agencje nieruchomości gwarantują nam także bezpieczeństwo, kompletują wszystkie niezbędne dokumenty. A kto może być pośrednikiem nieruchomości?

Od 1 stycznia 2014 r. pośrednikiem nieruchomości może być osoba, która posiada pełną zdolność do czynności prawnych, ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej oraz nie była karana za określony katalog przestępstw i została wpisana do rejestru pośredników.

Deweloper to przedsiębiorca, który w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej na podstawie umowy deweloperskiej zobowiązuje się do ustanowienia prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego i przeniesienia tego prawa na nabywcę. Zgodnie z Kodeksem cywilnym przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna oraz jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której szczególne przepisy przyznają zdolność prawną, prowadząca we własnym imieniu działalność gospodarczą lub zawodową.

W zakresie działalności deweloperskiej, bardzo ważne znaczenie ma tzw. ustawa deweloperska (ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego).

Firmy deweloperskie to firmy, które kojarzą się wyłącznie z pierwotnym rynkiem nieruchomości. Zadaniem firm deweloperskich jest m.in. ustanowienie i przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego na nabywcę. A ujmując to w prostsze słowa: firma deweloperska stawia nieruchomości, dokonuje wyodrębnienia w niej lokali mieszkalnych, doprowadza lokale te do tzw. stanu deweloperskiego i następnie sprzedaje je kupującemu. Prócz lokali mieszkalnych, firma deweloperska może także budować domy jednorodzinne i również przenosić ich własność na zainteresowanego kupującego.

Nota o Stowarzyszeniu „DOGMA”

Stowarzyszenie DOGMA jest jedną z wiodących organizacji pozarządowych, która od 15 lat realizuje szereg inicjatyw obywatelskich nakierowanych na poszerzanie świadomości prawnej społeczeństwa oraz dostępu do bezpłatnych porad prawnych i obywatelskich.

Od 2016 r. Stowarzyszenie realizuje zadania wynikające z ustawy z dnia 5 sierpnia 2015 r. o nieodpłatnej pomocy prawnej oraz edukacji prawnej – w ciągu 2,5 roku (do końca czerwca 2018 r.) prowadzenia projektów obejmujących Punkty Nieodpłatnej Pomocy Prawnej w całym kraju udzieliliśmy ponad 18 000 porad osobom znajdującym się w kryzysowych chwilach swojego życia, wykluczonym społecznie, niejednokrotnie pozbawionym środków finansowych do poszukiwania profesjonalnej pomocy prawnej na rynku usług prawniczych.

W roku 2018 pełnimy dyżury w 29 PNPP na terenie 7 województw: śląskiego, małopolskiego, podkarpackiego, dolnośląskiego, lubelskiego, pomorskiego, łódzkiego, a także realizujemy wiele projektów edukacyjnych skierowanych zarówno do najmłodszych jak i najstarszych członków naszego społeczeństwa. Obecnie DOGMA w ramach swojej statutowej działalności współpracuje z ponad **60 prawnikami**, specjalizującymi się w różnych dziedzinach prawa.

**Masz pytania, wątpliwości?
Obawiasz się o swoje prawa?
Skontaktuj się z nami!**

Katowice, 2019 r.

Biblioteczka Prawna Stowarzyszenia „DOGMA”

PUBLIKACJA WYDANA PRZEZ:

Stowarzyszenie Na Rzecz
Poradnictwa Obywatelskiego
„Dogma”

40-074 Katowice, ul. Raciborska 48, lok.2
tel. 32 557 51 83

stowarzyszeniedogma@gmail.com
www.dogma.org.pl

NIP: 634-25-05-321, REGON: 278130684, KRS: 0000175368



Zadanie współfinansowane ze środków
budżetu Miasta Tychy



TYCHY DOBRE MIEJSCE