

PORADNIK **LOKATORSKI**



**dla osób korzystających
z nieodpłatnych punktów
pomocy prawnej
i poradnictwa obywatelskiego**

PORADNIK
LOKATORSKI



**dla osób korzystających
z nieodpłatnych punktów
pomocy prawnej
i poradnictwa obywatelskiego**

Opracowanie: Magdalena Błaszyk, Wojciech Gajda, Anna Jelińska, Jarosław Urbański, Joanna Weber, Anastazja Wieczorek-Molga.

Niniejsze opracowanie zostało sfinansowane ze środków Miasta Poznania

POZnań*

DOKUMENTY

RZECZ NAJWAŻNIEJSZA

Gromadź wszystkie dokumenty dotyczące najmu mieszkania. Udając się po poradę do prawnika, zabierz ze sobą kopie dokumentów dotyczących Twojej sprawy.

Kto miał kiedykolwiek okazję korzystać z usług prawnika, dobrze wie, że pierwszą i podstawową kwestią, o jaką zostanie zapytany w czasie spotkania, są dokumenty. To zrozumiałe. Dla dokonania oceny prawnej każdej sytuacji zasadnicze znaczenie ma dokładne ustalenie stanu faktycznego m.in. na podstawie dokumentów. Bez tego nie da się odpowiedzialnie udzielić porady czy pomocy prawnej. Bez dokumentów często nie ma też po prostu szans na dowiedzenie swoich racji przed sądem.

Dlatego w przypadku lokatorów tak istotne jest, by przechowywać wszelkie dokumenty czy inne informacje dotyczące stosunku najmu lub innego stosunku prawnego, na podstawie którego lokator korzysta z lokalu. Przede wszystkim są to:

- umowa najmu,
- wszelkie aneksy zmieniające tę umowę,
- porozumienia dotyczące tej umowy,
- jednostronne oświadczenia składane przez lokatora lub wynajmującego (np. oświadczenie o wypowiedzeniu wysokości czynszu, oświadczenie o wypowiedzeniu umowy, informacje o waloryzacji czynszu itd.),
- wszelkie rozliczenia, także comiesięcznego czynszu i opłat,
- a nawet dowody nadania lub doręczenia korespondencji wynajmującemu (np. dowód nadania listu poleconego).

Jeśli czynsz lub inne opłaty uiszczane są inaczej niż przelewem bankowym, należy pamiętać, by zawsze odebrać pokwitowanie wpłaty – bez tego trudno udowodnić, że taka wpłata została dokonana, jeśli tylko strona otrzymująca temu zaprzeczy. Dotyczy to również wpłacanej przez lokatora kaucji zabezpieczającej.

Gdy w lokalu wykonywane są jakiegokolwiek remonty, modernizacje lub jeśli ponoszone są inne wydatki, to zawsze należy zadbać najpierw o pisemne uregulowanie tej kwestii z drugą stroną umowy (w tym też na wypadek rozwiązania umowy). Jednocześnie należy dokumentować wszelkie wykonywane w lokalu prace i ich koszty rachunkami/paragonami lub fakturami. Wszystkie te dokumenty należy gromadzić, nawet jeśli nakłady czynione były wiele lat temu. W pewnym momencie mogą się one okazać bardzo przydatne, a być może niezbędne.

W przypadku gdy toczyła się lub toczy jakaś sprawa sądowa lub egzekucja dotycząca zajmowanego lokalu, również należy zbierać wszelkie dokumenty dotyczące sprawy – w szczególności wydane przez sąd wyroki czy inne orzeczenia.

Wybierając się zatem po pomoc prawną, należy koniecznie zebrać i uporządkować wszelkie posiadane w sprawie dokumenty i zabrać je ze sobą na spotkanie z prawnikiem.

Na wypadek konieczności pozostawienia dokumentów prawnikowi (czasami może się to okazać niezbędne dla zapoznania się ze sprawą i udzielenia pomocy prawnej) warto wykonać kserokopie dokumentacji, a oryginały pozostawić w domu. Pozwoli to również uniknąć ryzyka zagubienia lub zniszczenia oryginałów. Należy pamiętać, że im pełniejsza dokumentacja, tym większe szanse na udzielenie przez prawnika rzeczowej, odpowiedniej i skutecznej pomocy prawnej.

A series of 20 horizontal dotted lines spanning the width of the page, intended for writing or drawing.

PODWYŻKA CZYN SZU

I CO DALEJ?

Właściciel mieszkania nie może podnosić wysokości czynszu w dowolny sposób. Lokator może zakwestionować podwyżkę czynszu i żądać jej uzasadnienia.

Będąc lokatorem – najemcą lokalu mieszkalnego – zazwyczaj stajemy przed problemem podwyżki czynszu. Właściciele lokali mieszkalnych mogą wypowiadać najemcom wysokość czynszu i ustalać jego nową kwotę, a każdy lokator powinien wiedzieć, co w takiej sytuacji może zrobić.

Gdy podnoszony jest czynsz, powinniśmy pamiętać, że:

- właściciel lokalu może podwyższyć czynsz lub inne opłaty za jego użytkowanie, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem co najmniej 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia (w umowie strony mogą uzgodnić dłuższy termin),
- wypowiedzenie wysokości czynszu lub innych opłat powinno być dokonane na piśmie pod rygorem nieważności,
- podwyżka czynszu nie może następować częściej niż raz na 6 miesięcy.

W pierwszej kolejności lokator powinien więc zweryfikować okres wypowiedzenia oraz formę, w której właściciel informuje go o podwyżce czynszu. W przypadku, gdyby wysokość czynszu lub innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczyła albo następowała z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu, właściciel powinien wykazać, że jego podwyżka jest uzasadniona. Na przykład faktem niezyskiwania

przychodów z czynszu albo innych opłat za używanie lokalu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokalu, jak również zapewniającym zwrot kapitału i zysk. W takich przypadkach warto skonsultować z prawnikiem kwestię zasadności danej podwyżki.

Czym jest wartość odtworzeniowa? Dwa razy do roku (w marcu i wrześniu) wojewoda z osobna dla województwa i miasta wojewódzkiego podaje w obwieszczeniu tzw. "wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych". Informacje te możemy znaleźć na bieżąco w Internecie. Np. we wrześniu 2019 r. było to dla województwa wielkopolskiego 4084 zł/m², natomiast dla Poznania 5488 zł/m². Ile wynosi czynsz w odniesieniu do wartości odtworzeniowej? Dla Poznania było to 3% od kwoty 5488 zł/m², podzielone przez 12 miesięcy ($5488 \times 0,03 / 12$), co daje 13,72 zł/m². Do takiego poziomu właściciel mieszkania może podnieść czynsz i nie musi przedstawiać uzasadnienia. Każda kwota powyżej tej wysokości (czyli 13,72 zł/m²), na żądanie lokatora, wymaga uzasadnienia.

Czy z podwyżką można się nie zgodzić? Lokator może zakwestionować podwyżkę czynszu. Po pierwsze, ma prawo zwrócić się do wynajmującego z żądaniem podania przyczyn podwyżki oraz jej kalkulacji. Ponadto w ciągu dwóch miesięcy od chwili wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu najemca może:

- odmówić na piśmie przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator zajmuje lokal, z upływem okresu wypowiedzenia,
- zakwestionować podwyżkę, wnosząc do sądu pozew o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości; udowodnienie zasadności podwyżki ciąży na właścicielu.

PAMIĘTAJ! Ewentualne powództwo do sądu musisz złożyć w ciągu 2 miesięcy od chwili otrzymania podwyżki czynszu, warto więc jak najszybciej podjąć działania w celu skompletowania odpowiednich dokumentów i sporządzenia pozwu.

ZADŁUŻENIE CZYNszOWE

Lokator, który nie płaci czynszu i opłat przez okres trzech miesięcy, naraża się na wypowiedzenie umowy i eksmisję.

Niezapłacenie trzech czynszów najmu daje właścicielowi prawo do wypowiedzenia umowy, ale należy pamiętać, że nie tylko niezapłacenie czynszu może być przyczyną wypowiedzenia. Ustawa o ochronie praw lokatorów wskazuje, że do wypowiedzenia umowy najmu może dojść, gdy najemca jest w zwłocie z zapłatą czynszu, ale także innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela (ale przez niego pobieranych), co najmniej za trzy pełne okresy płatności (art. 11 ust. 2 pkt 2). Dodajmy, że przepis ten nie dotyczy oczywiście sytuacji, gdy lokator ma zawartą umowę bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług (np. "kablówka", gaz, prąd). Co do znaczeń słów użytych w tym przepisie, należy wskazać, że "czynsz" to opłata płacona właścicielowi za wynajem; "inne opłaty za używanie lokalu" to opłaty płacone co miesiąc np. do spółdzielni czy do administracji, "opłaty niezależne od właściciela" to m.in. opłaty za gaz, prąd czy inne media, jeżeli – jak wspomnieliśmy wyżej – lokator nie ma zawartej osobnej umowy z dostarczycielem mediów lub usług.

Oznacza to, że przykładowo niezapłacenie dwa razy za media (przy czym liczy się równowartość tych rachunków, zatem nawet płacąc za każdym razem część rachunków, można uznać, że w sumie jest dwumiesięczna zaległość) i jeden raz za czynsz może dać podstawę do wypowiedzenia umowy (również mowa o równowartości, a więc najemcy nie ochroni płacenie części czynszu każdego miesiąca).

Zanim jednak do wypowiedzenia umowy najmu dojdzie, właściciel musi zachować odpowiednią procedurę.

Po pierwsze, właściciel lokalu musi najpierw na piśmie uprzedzić lokatora, że wypowie mu umowę z powodu niepłacenia czynszu i opłat. Lokator powinien więc dostać pismo, w którym będzie informacja, że:

- ma trzymiesięczną zaległość w zapłacie czynszu;
- jeśli nie ureguje zaległości, to zostanie mu wypowiedziany najem.

Jeśli w ciągu najbliższego miesiąca po otrzymaniu pisma lokator nie ureguje zaległości, właściciel może wypowiedzieć najem. Do lokatora powinno przyjść zatem drugie pismo, wypowiadające stosunek najmu.

Ważne: nieodbieranie pism od właściciela nie rozwiąże problemów lokatora. Wiele osób błędnie uważa, że jeśli nie odbierze listu od właściciela, to do wypowiedzenia nie dojdzie. Wypowiedzenie lokalu w takim przypadku i tak nastąpi, natomiast lokator nie będzie znał treści pism. Dlatego też trzeba odbierać pisma i zgłosić się po pomoc prawną tak szybko, jak to możliwe.

Oczywiście trzeba zdawać sobie sprawę, że w przypadku jakiegokolwiek zadłużenia należy je spłacić (najlepiej porozumieć się z właścicielem co do rat spłaty, by nie dopuścić do sprawy sądowej i dodatkowych niepotrzebnych kosztów). Jednak zaległość mniejsza niż za trzy pełne okresy uchroni lokatora od wypowiedzenia umowy najmu.

Choć zadłużenie czynszowe jest najczęstszą przyczyną wypowiedzenia umowy najmu, to pamiętajmy, że może do niej dojść także wówczas, kiedy lokator np. użytkuje lokal niezgodnie z przeznaczeniem, dewastuje go bądź narusza porządek publiczny w miejscu zamieszkania.

SPRAWA O EKSMISJĘ

Eksmisja może być dokonana tylko w obecności komornika. Ani właściciel mieszkania, ani nawet policja bez udziału komornika nie może nikogo usunąć z lokalu.

W większości przypadków o eksmisji decyduje sąd. Inaczej jest w przypadku najmu okazjonalnego oraz w przypadku, gdy mieszkanie zmieniło właściciela.

Żeby mogło dojść do eksmisji, musi najpierw zostać złożone skuteczne wypowiedzenie umowy najmu (przyczyny mogą być różne, m.in.: niepłacenie czynszu, konieczność rozbiórki lokalu, rażące wykraczanie przeciwko porządkowi domowemu, podnajem bez zgody właściciela). Zgodnie ze stanowiskiem orzecznictwa także pozew może być uważany za wypowiedzenie, gdy wcześniej zostały spełnione odpowiednie warunki.

Po otrzymaniu wypowiedzenia umowy najmu lokator powinien udać się do prawnika (np. do punktu nieodpłatnej pomocy prawnej), by przeanalizował, czy wypowiedzenie spełnia wszystkie warunki i czy jest skuteczne. Zdarza się bowiem, że właściciele często nie przestrzegają prawa przy wypowiedzaniu umowy. Takie wypowiedzenie nie powinno odnosić żadnych skutków prawnych, co lokator powinien napisać w odpowiedzi na takie pismo. Możliwe, że wówczas uniknie wyroku eksmisyjnego.

To, że w piśmie wypowiadającym umowę, bądź w późniejszym, właściciel wskazuje lokatorowi termin, w którym ma się wyprowadzić, w typowej sytuacji nie oznacza, że od razu po upływie tego terminu właściciel przyjdzie do lokalu z komornikiem. Żeby do tego doszło, sprawa musi najpierw trafić do sądu, a sąd musi wydać wyrok. Komornik może bowiem w tej sytuacji działać

tylko na podstawie prawomocnego wyroku. Jeśli przed sprawą sądową właściciel przyjdzie eksmitować lokatora, to takie zachowanie jest bezprawne.

Coraz częstsze są sytuacje, gdy umowa najmu zostaje zawarta na podstawie umowy najmu okazjonalnego. Wówczas przy zawieraniu umowy najmu lokalu, bądź niezwłocznie po jej zawarciu, lokator musi udać się do notariusza, by poddać się egzekucji w akcie notarialnym. Mówiąc prościej, najemca zgadza się na to, że w sytuacji, gdy dojdzie do wygaśnięcia umowy, właściciel nie będzie musiał iść do sądu, a od razu do komornika. Takie oświadczenie najemcy jest wpisywane do aktu notarialnego. W praktyce wygląda to tak, że właściciel razem z najemcą idzie do notariusza i bezpośrednio przed podpisaniem aktu notarialnego podpisuje umowę najmu. Należy zatem pamiętać, że jeśli jest zawarta umowa najmu okazjonalnego, to w ogóle nie dojdzie do postępowania sądowego (sąd jedynie nada klauzulę wykonalności, o czym nie informuje się lokatora), a komornik, który przyjdzie eksmitować lokatora na podstawie aktu notarialnego, będzie działał zgodnie z prawem.

Z jeszcze inną sytuacją mamy do czynienia, gdy dojdzie do przewłaszczenia lokalu na zabezpieczenie np. umowy pożyczki. W takiej umowie, zawartej w formie aktu notarialnego, dotychczasowy właściciel lokalu oświadcza m.in., że w przypadku braku spłaty pożyczki w terminie, opuści mieszkanie. W takiej sytuacji nowy właściciel może dokonać eksmisji bez postępowania sądowego, a więc idąc bezpośrednio do komornika (po uzyskaniu klauzuli wykonalności). Wówczas dokonanie eksmisji jedynie na podstawie aktu notarialnego, bez wcześniejszego postępowania sądowego, będzie zgodne z prawem.

Jeśli jednak najemca nie zawierał umowy najmu okazjonalnego lokalu ani też lokator nie jest byłym właścicielem mieszkania, sprawa powinna stać przed sądem. Warto znać przebieg postępowania sądowego. Rozpoczyna się ono od złożenia przez właściciela pozwu do sądu (a więc pisma, na podstawie którego sąd musi rozpocząć sprawę o eksmisję). W pozwie tym właściciel wskazuje, dlaczego domaga się eksmisji, powinien również przedstawić dowody, które według niego świadczą o tym, że ma rację. Po-

zew ten składa się w sądzie z odpisem (a więc z kopią dla lokatora). Lokatorowi odpis ten musi zostać doręczony.

Jeśli lokator nic z tego pozwu nie rozumie lub jest osobą schorowaną, lub z jakichkolwiek innych przyczyn nie potrafi rozsądnie prowadzić sam sprawy, a nie stać go na adwokata bądź radcę prawnego, może udać się do punktu nieodpłatnej pomocy prawnej, gdzie prawnicy przygotowują lokatorowi wniosek o ustanowienie adwokata bądź radcę prawnego z urzędu.

Co ważne, jeśli sąd odmówi lokatorowi pełnomocnika z urzędu, warto pamiętać, że można swoim pełnomocnikiem w sprawie ustanowić inną osobę, tj. np. współuczestnika sporu, jak również małżonka, rodzeństwo, zstępny (pełnoletnie dziecko lub pełnoletniego wnuka), wstępny (rodzica, dziadka), a także osobę pozostającą z lokatorem w stosunku przysposobienia (adoptowaną).

Wówczas pełnomocnik chodzi na sprawy wspólnie z lokatorem, pisze pisma, wypowiada się na rozprawie, pomagając lokatorowi.

Po doręczeniu pozwu lokator ma czas na napisanie odpowiedzi na pozew. Termin jest wskazany na piśmie, które sąd przesyła razem z pozwem. Liczy się on od dnia doręczenia pozwu, a więc lokator powinien napisać na kopercie datę otrzymania pisma, by zmieścić się w terminie. Ważne: termin oblicza się, licząc każdy dzień, a nie jedynie dni robocze.

Pisma z sądu należy odbierać. Nie uchroni lokatora przed eksmisją to, że nie odbierze pism. Sąd zostawi pismo zwrócone w aktach i uzna, że i tak zostało ono doręczone.

W odpowiedzi na pozew należy wskazać przede wszystkim, że lokator wnosi o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu należy napisać, dlaczego nie zgadza się z pozwem. W miarę możliwości lokator powinien wskazać dowody, które świadczą o tym, że właściciel jednak nie ma racji. Jeśli dowodem są dokumenty, powinien załączyć ich kopie do pisma (a oryginały przynieść na rozprawę). Jeśli chce przesłuchać świadków, powinien napisać, że wnosi o przesłuchanie świadków i podać ich adresy. Do odpowiedzi na pozew należy załączyć dokumenty (jeśli lokator się na nie powołał) oraz kopie odpowiedzi na pozew z załącznikami (czyli

odpisy pozwu z załącznikami). Sąd oraz każda osoba, która uczestniczy w procesie, powinna dostać swój egzemplarz.

W sprawie eksmisyjnej pojawia się jeszcze jeden podmiot – Miasto Poznań. Jest ono tzw. interwenientem ubocznym. Wypowiada się na temat tego, czy zdaniem Miasta Poznań powinno dojść do eksmisji, czy nie, a jeśli tak, to czy lokatorowi powinien być zapewniony lokal socjalny/zamienny, czy nie.

Na samą rozprawę, która dla wielu osób jest najbardziej stresująca, dobrze jest przyjść z kimś bliskim, aby mieć wsparcie psychologiczne. Jeśli taka osoba nie będzie świadkiem w sprawie, to może nawet wejść na salę rozpraw i być obecna na rozprawie.

Miejsce pozwanego jest na prawo od stołu sędziowskiego (gdy się stoi naprzeciwko stołu sędziowskiego).

Możliwe, że sprawa nie zakończy się na jednej rozprawie i będzie wyznaczony kolejny termin. Czasem zdarza się tak, że sąd nie ogłasza wyroku w dniu, w którym zamyka rozprawę i poucza lokatora, że nie musi być na ogłoszeniu wyroku.

Ważne! Na samym ogłoszeniu wyroku lokator oczywiście nie musi być obecny, ale musi pamiętać, że:

- wyrok nie zostanie mu przestany pocztą,
- wniosek o uzasadnienie wyroku należy złożyć w ciągu 7 dni od ogłoszenia wyroku.

Po otrzymaniu wyroku wraz z uzasadnieniem lokator ma dwa tygodnie na złożenie apelacji, jeśli się z nim nie zgadza.

Jeśli apelacja zostanie złożona, sprawa jest przekazywana do Sądu Okręgowego, który ją rozpoznaje. Wówczas dopiero w dniu wydania wyroku przez Sąd Okręgowy wyrok staje się prawomocny.

Jeśli lokator zrezygnuje z apelacji bądź nie zdąży jej napisać, albo przekroczy termin, wyrok staje się prawomocny po upływie dwóch tygodni od otrzymania wyroku z uzasadnieniem. W wyjątkowych przypadkach, gdy lokator spóźni się z napisaniem apelacji bez swojej winy, można złożyć wniosek o przywrócenie terminu.

Podstawą do wykonania eksmisji jest prawomocny wyrok eksmisyjny. Aby z takim wyrokiem udać się do komornika, właściciel musi uzyskać klauzulę wykonalności na ten wyrok. Sąd taką klauzulę powinien nadać w terminie trzech dni od złożenia wniosku, ale zwykle trwa to dłużej. Tak więc lokator ma trochę czasu, zanim po niekorzystnym, prawomocnym wyroku nastąpi eksmisja.

Sytuacja lokatora znacznie różni się w przypadku przyznania mu w wyroku prawa do lokalu socjalnego/zamiennego. Eksmisja jest wówczas odroczone do czasu zaproponowania przez Miasto Poznań zawarcia umowy najmu mieszkania socjalnego/zamiennego. Wyrok nie zwalnia jednak lokatora z obowiązku uiszczania opłat za zajmowany lokal.

Jeżeli z wyroku eksmisyjnego nie wynika prawo lokatora do lokalu socjalnego lub zamiennego, komornik wyznacza lokatorowi termin do dobrowolnego wykonania obowiązku, czyli dobrowolnego opuszczenia zajmowanego lokalu. Termin na opuszczenie lokalu winien być „odpowiedni”, co oznacza, że ma on zapewnić lokatorowi rzeczywistą możliwość samodzielnego opuszczenia lokalu i wyprowadzki, a wobec tego termin ten nie może być zbyt krótki.

Jeżeli w terminie wyznaczonym przez komornika lokator dobrowolnie nie opuści lokalu, komornik ustala, czy lokatorowi przysługuje prawo do innego lokalu lub pomieszczenia, w którym może on zamieszkać. Komornik ustala również sytuację rodzinną lokatora.

Jeżeli komornik ustali, że lokatorowi nie przysługuje prawo do innego lokalu lub pomieszczenia (np. mieszkania socjalnego), w którym może zamieszkać, to zwraca się do właściwej gminy (miasta) o wskazanie pomieszczenia tymczasowego, do którego może eksmitować lokatora. Do czasu wskazania przez urząd miasta lub gminy pomieszczenia tymczasowego komornik wstrzyma się z wykonaniem eksmisji.

Po wskazaniu przez gminę pomieszczenia tymczasowego komornik podejmie czynności mające na celu przeniesienie lokatora do pomieszczenia tymczasowego. Pomieszczeniem tymczasowym może być np. pokój w tanim hotelu, który zwykle jest opłacony przez gminę (miasto), ale na krótki okres. Musimy pamiętać, iż pomieszczenie tymczasowe nie jest

ZMIANA WŁAŚCICIELA LOKALU

Zmiana właściciela mieszkania w wyniku śmierci czy sprzedaży lokalu nie zmienia sytuacji prawnej lokatora. Umowa, którą posiada lokator, nie traci swojej mocy i nie musi on podpisywać nowej.

Będąc lokatorem – najemcą lokalu, warto pamiętać, że zmiana właściciela lokalu, z którym zawarta została umowa najmu, zasadniczo nie powoduje ustania stosunku najmu ani też nie wymaga aneksowania zawartej wcześniej umowy. Dotyczy to zarówno sytuacji, gdy lokal „zmienia właściciela” z powodu sprzedaży, darowizny czy innej czynności prawnej, w ramach której dochodzi do zbycia lokalu na rzecz innej osoby, jak i gdy zmiany właścicielskie są wynikiem śmierci dotychczasowego właściciela – wynajmującego.

Prawa i obowiązki wynajmującego wynikające z umowy najmu są dziedziczne i tak jak wszelkie inne wchodzi w skład spadku po dotychczasowym wynajmującym. Oznacza to, że już z chwilą śmierci wynajmującego w prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu wstępują jego spadkobiercy. Nie istnieje zatem potrzeba aneksowania umowy najmu czy też zawierania nowej umowy ze spadkobiercami wynajmującego.

Warto jednak mieć na względzie, że niekiedy sytuacja właścicielska po śmierci wynajmującego może pozostawać niejasna i nieuregulowana przez dłuższy okres, ze względu na konieczność przeprowadzenia procedur spadkowych i prawnego ustalenia kręgu spadkobierców. W takiej sytuacji należy rozważyć wszczęcie postępowania sądowego o udzielenie zezwolenia na złożenie do depozytu sądowego czynszu i opłat dodatkowych. Uiszczanie czynszu i opłat do depozytu sądowego spowoduje, że po stronie najemcy nie powstanie zaległość w opłatach, a tym samym podstawa do wypowiedzenia umowy najmu i eksmisji. Jednocześnie zaś nie

zaistnieje sytuacja, w której czynsz lub inne opłaty uiszczane byłyby do rąk osoby, która ostatecznie może okazać się osobą nieuprawnioną do spadku po zmarłym, a zatem także do pobierania tych opłat.

Również w przypadku zbycia lokalu przez dotychczasowego właściciela nie występuje potrzeba zawierania nowej umowy najmu czy aneksowania dotychczasowej. Nabywca takiego lokalu wstępuje bowiem w istniejący stosunek najmu na dotychczasowych zasadach i z mocy prawa przechodzą na niego wszystkie prawa i obowiązki wynikające z zawartej umowy najmu. Nabywcy nie przysługują też żadne nowe uprawnienia, w tym np. prawo do dokonania zmian istniejącej umowy najmu. Nabywca lokalu mieszkalnego nie może też istniejącej umowy najmu wypowiedzieć z tego powodu, że nabył lokal, gdyż przepisy zezwalające nabywcy na wypowiedzenie umowy najmu nie mają zastosowania do lokali mieszkalnych. Warto dodać, że powyższe dotyczy również lokali zajętych niegdyś na mocy decyzji przydziałowych – stosunki najmu nawiązane na ich podstawie stanowią obecnie umowne stosunki najmu zawarte na czas nieoznaczony.

Doświadczenie wskazuje, że nabywcy lokali mieszkalnych często starają się wykorzystać zmianę właściciela do wprowadzenia w zawartych i obowiązujących umowach najmu różnego rodzaju zmian. Pod pretekstem konieczności zawarcia nowej umowy niejednokrotnie wprowadzają do umów postanowienia mniej korzystne dla lokatorów, np. zmieniając czas trwania umowy z nieoznaczonego na oznaczony, podwyżkę czynszu czy inne niekorzystne lub mniej korzystne dla lokatorów warunki. Działania te w dłuższej perspektywie często zmierzają do umożliwienia nowemu właścicielowi bezproblemowego „pozbycia się” lokatora. Dlatego nie powinniśmy pozwolić, aby fakt zmiany właściciela został wykorzystany do dokonania niekorzystnych dla lokatora zmian stosunku najmu, a w konsekwencji zakończenia stosunku najmu i eksmisji lokatora.

KOMU I KIEDY NALEŻY SIĘ **LOKAL SOCJALNY?**

Przydział lokalu socjalnego może nastąpić albo w drodze wyroku sądowego, albo na wniosek samego zainteresowanego.

W pierwszym przypadku właściciel mieszkania może wnieść do sądu o opróżnienie lokalu mieszkalnego. Uzasadnienie założenia sprawy o eksmisję bywa różne, najczęściej jest to zadłużenie czynszowe najemcy. Każdorazowo sąd, orzekając o eksmisji dotychczasowego najemcy, bada, czy należy mu się lokal socjalny. Art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów precyzuje, kiedy sąd powinien mieszkanie socjalne przyznać. Przysługuje ono: kobiecie w ciąży, małoletniemu, niepełnosprawnemu lub ubezwłasnowolnionemu oraz sprawującemu nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorym, emerytom i rencistom spełniającym wymagania do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osobie posiadającej status bezrobotnego, osobie spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały.

Sąd nie przyznaje prawa do mieszkania socjalnego "z automatu". Jeżeli np. uzna, że dochody najemcy pozwalają mu jednak wynająć mieszkanie na wolnym rynku albo że dotychczasowy lokal był zajmowany samowolnie, może orzec eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego. Jednocześnie sąd zawsze może też przyjąć, że przyznanie mieszkania socjalnego jest w danym przypadku szczególnie uzasadnione z uwagi na zasady współżycia społecznego. Krótko mówiąc, każdą sprawę bada szczegółowo i oddzielnie.

W drugim przypadku, kiedy zainteresowana osoba zamieszkała w Poznaniu sama ubiega się o lokal socjalny, musi w pierwszej kolejności spełnić kryterium dochodowe. Przyjmuje się bowiem, że ewentualne prawo do lokalu socjalnego jest związane przede wszystkim z trudnym położeniem materialnym danej osoby czy rodziny. Bada się dochód za okres 12 miesięcy. Kryterium dochodowe może się zmieniać. Obecnie stanowi 175% (gospodarstwa jednoosobowe) lub 125% (gospodarstwa wieloosobowe) minimalnej emerytury na osobę w gospodarstwie domowym. Warto jednak o aktualne stawki zapytać w Urzędzie Miasta Poznania. Dodatkowo osoby prowadzące jednoosobowe gospodarstwo domowe ubiegające się o najem lokalu socjalnego mogą mieć zwiększone o 50% kryterium dochodowe, jeżeli jedynym źródłem ich dochodu jest emerytura, świadczenie przedemerytalne albo świadczenie z tytułu całkowitej niezdolności do pracy oraz do samodzielnej egzystencji.

W Poznaniu przestało obowiązywać tzw. kryterium metrażowe. Możemy starać się o mieszkanie socjalne bez względu na to, jak duże mieszkanie obecnie zajmujemy.

Spełnienie kryterium dochodowego nie oznacza od razu, że otrzymamy mieszkanie socjalne. Ponieważ w określonym roku chętnych jest więcej niż tego typu lokali, o przydzieleniu mieszkania socjalnego decyduje położenie socjalne danej osoby (rodziny). Biuro Spraw Lokalowych bada każdorazowo, na podstawie dostarczonej dokumentacji, warunki życia i zamieszkania osoby składającej wniosek o przydział lokalu socjalnego. Przyznaje się punkty, kiedy ubiegający spełnia odpowiednie kryteria. Punkty przyznawane są na przykład za orzeczenie o niepełnosprawności, za wiek (powyżej 70 lat lub do 18 lat w przypadku dzieci najemcy, chyba że jeszcze pobierają naukę – wówczas do lat 25), za złe warunki mieszkaniowe itd. Punktowanych kryteriów jest bardzo dużo. Suma punktów decyduje, na jakim miejscu listy osoba ubiegająca się o mieszkanie socjalne się znajdzie. Jeżeli starający się o lokal socjalny nie zgadza się z otrzymaną punktacją, może się zwrócić do specjalnej komisji powołanej przez prezydenta miasta, która rozpatruje odwołania.

W Poznaniu można korzystać z nieodpłatnej pomocy prawnej oraz z nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego

Aby lokator/lokatorka mógł skorzystać z nieodpłatnej pomocy prawnej/ nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego, należy zapisać się na wizytę – od poniedziałku do piątku w godzinach 7.30–15.30 pod numerem telefonu: 61 646 33 44, zaznaczając, jakiej formy pomocy ma dotyczyć spotkanie.

Dla kogo nieodpłatna pomoc prawna? Przysługuje ona osobie uprawnionej, która nie jest w stanie ponieść kosztów odpłatnej pomocy prawnej.

Osoba uprawniona, przed uzyskaniem nieodpłatnej pomocy prawnej lub nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego, składa pisemnie oświadczenie, że nie jest w stanie ponieść kosztów odpłatnej pomocy prawnej. Oświadczenie składa się osobie udzielającej nieodpłatnej pomocy prawnej lub świadczącej nieodpłatne poradnictwo obywatelskie.

Udzielanie nieodpłatnej pomocy prawnej lub świadczenie nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego odbywa się według kolejności zgłoszeń, po umówieniu terminu wizyty.

Z ważnych powodów dopuszcza się ustalenie innej kolejności udzielania nieodpłatnej pomocy prawnej lub świadczenia nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego. Kobiecie, która jest w ciąży, udzielenie nieodpłatnej pomocy prawnej lub świadczenie nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego odbywa się poza kolejnością.

Osobom ze znaczną niepełnosprawnością ruchową, które nie mogą stawić się w punkcie osobiście, oraz osobom doświadczającym trudności w komunikowaniu się, o których mowa w ustawie z dnia 19 sierpnia 2011 r. o języku migowym i innych środkach komunikowania się, może być udzielana nieodpłatna pomoc prawna lub świadczone nieodpłatne poradnictwo obywatelskie, z wyłączeniem nieodpłatnej mediacji, także poza punktem albo za pośrednictwem środków porozumiewania się na odległość.

Nieodpłatne Punkty Pomocy Prawnej dedykowane lokatorom

ul. Matejki 50
60-770 Poznań
pokój 207

Inne ważne adresy:**Wielkopolskie Stowarzyszenie Lokatorów**

tel. 501 097 760
wsl.stowarzyszenie@gmail.com

Pełnomocnik Prezydenta ds. Interwencji Lokatorskich

ul. Matejki 50
60-770 Poznań
tel. 61 646 33 44
magdalena_gorska@um.poznan.pl

Biuro Spraw Lokalowych

ul. Matejki 50
60-770 Poznań
tel. 61 646 33 44
slk@um.poznan.pl

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych

ul. Matejki 57
60-770 Poznań
tel. 61 869 48 00

Poznańskie Centrum Świadczeń

ul. Wszystkich Świętych 1
61-843 Poznań
tel. 61 646 33 44
swiadczenia@pcs-poznan.pl

Urząd Miasta Poznania

plac Kolegiacki 17
61-841 Poznań

