



## BRAK MIESZKANIA Lokale komunalne i socjalne

### KOMU GMINA MOŻE UDOSTĘPNIĆ MIESZKANIA?

O mieszkanie komunalne mogą starać się zarówno osoby samotne jak i rodziny znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej, o niskich bądź przeciętnych dochodach – kryterium dochodowe określone jest przez gminę w drodze uchwały. Dla osób, których dochody są bardzo niskie bądź są ich pozbawione w ogóle przeznaczony są z kolei lokale socjalne, które także wchodzi do zasobu gminy, jednakże znajdują się często w mniej atrakcyjnych rejonach, ich standard jest w większości obniżony w stosunku do lokali komunalnych, bywa także że zawierają części wspólne pozostające także do użytku innych mieszkańców danego budynku. Warto zaznaczyć, że pewnym grupom osób nie wolno odmówić prawa do lokalu socjalnego: w tej szczególnej grupie są kobiety ciężarne, dzieci, osoby obłożnie chore, bezrobotni, emeryci i renciści spełniający kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej oraz osoby, które spełniają przesłanki określone przez radę gminy lub radę miasta w drodze uchwały.

### WAŻNE!

Lokal socjalny nie może zostać wykupiony (w przeciwieństwie do lokalu komunalnego), nie podlega także dziedziczeniu.

### GDZIE NALEŻY ZŁOŻYĆ WNIOSEK ABY OTRZYMAĆ MIESZKANIE KOMUNALNE?

Wniosek należy złożyć do miejskiego/gminnego zakładu gospodarki mieszkaniowej bądź jego odpowiednika, przedstawiając jednocześnie:

- od jakiego czasu zajmuje się obecny lokal (w tym czy na pobyt tymczasowy czy stały - niejednokrotnie gmina wymaga potwierdzenia z danego wydziału meldunkowego),
- dane dot. zajmowanego dotychczas lokalu: kto posiada tytuł prawny do lokalu, opis lokalu – powierzchnia, rodzaj, instalacje, części wspólne etc. (dane te powinny być potwierdzone przez właściciela/administratora lokalu),
- swoją oraz współmałżonka aktualną sytuację materialną, rodzinną i mieszkaniową – przy czym należy we wniosku uwzględnić nie tylko siebie, ale także osoby razem z wnioskodawcą zamieszkujące, wraz z ich datami urodzenia i stopniem pokrewieństwa względem wnioskodawcy,
- średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego,
- oświadczenie o braku praw do jakiegokolwiek lokalu.

Komisja rozpatrująca wnioski może przeprowadzić wizję lokalną w dotychczas zajmowanym mieszkaniu wnioskodawcy. Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, umowa o odpłatne użytkowanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego, z wyjątkiem lokalu socjalnego lub lokalu związanego ze stosunkiem pracy, może być zawarta wyłącznie na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

### WAŻNE!

Jeżeli organ gminy odmówił wnioskodawcy umieszczenia go na liście osób oczekujących na przydział lokalu wchodzącego w skład zasobów gminy, to na takie rozstrzygnięcie przysługuje skarga do sądu administracyjnego.



## DYSPONOWANIEM MIESZKANIEM i jego formy

Właściciel nieruchomości może rozdisponować należącym do niego mieszkaniem w różnych formach – odpłatnie i bezpłatnie, za życia lub wydając dyspozycje na wypadek swojej śmierci. Każdy z wariantów rodzi różne konsekwencje nie tylko pod względem chwili przejścia własności, ale także np. na gruncie podatkowym czy też dot. rodzaju ewentualnych dwustronnych zobowiązań stron danego stosunku prawnego.

**Darowizna** to czynność prawna polegająca na tym, że właściciel nieruchomości może rozdisponować należącym do niego mieszkaniem w różnych formach – odpłatnie i bezpłatnie, za życia lub wydając dyspozycje na wypadek swojej śmierci. Każdy z wariantów rodzi różne konsekwencje nie tylko pod względem chwili przejścia własności, ale także np. na gruncie podatkowym czy też dot. rodzaju ewentualnych dwustronnych zobowiązań stron danego stosunku prawnego.

**Umowa dożywocia** to umowa, która polega na przeniesieniu własności nieruchomości w zamian za zobowiązanie do zapewnienia zbywcy dożywotniego utrzymania. W praktyce w braku odmiennych postanowień polega to na przyjęciu zbywcy jako domownika, dostarczenia mu wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła i opału, zapewnienia mu odpowiedniej pomocy i pielęgnowaniu go w chorobie oraz sprawieniu mu własnym kosztem pogrzebu odpowiadającego zwyczajom miejscowym.

**Zapis windykacyjny** to czynność prawna spadkodawcy który chciałaby, aby konkretny składnik jego majątku – np. mieszkanie, po jego śmierci stało się własnością konkretnej osoby, wtedy może skorzystać z instytucji jaką jest zapis windykacyjny i w testamencie postanowić, że oznaczona osoba nabywa przedmiot zapisu z chwilą otwarcia spadku.

### WAŻNE!

Zapis windykacyjny można tylko i wyłącznie ustanowić w testamencie sporządzonym w formie aktu notarialnego.

## Zapraszamy do kontaktu Fundacja Inter Vivos



ul. Kłobucka 8C /126  
02-699 Warszawa  
KRS: 0000742253



Telefon: +48 578 132 349  
e-mail: [biuro@fundacjaiv.pl](mailto:biuro@fundacjaiv.pl)



[www.fundacjaiv.pl](http://www.fundacjaiv.pl)



Facebook: [Fundacja Inter Vivos](https://www.facebook.com/fundacjaivivos)

Czy wiesz, że sprawy  
z zakresu **PRAWA  
MIESZKANIOWEGO**  
to sprawy dotyczące m.in.:



**UZYSKANIA PRAWA  
DO MIESZKANIA**



**DYSPONOWANIEM  
MIESZKANIEM**



**UTRATA  
MIESZKANIA**



**BRAK  
MIESZKANIA**

Fundacja  
**INTER VIVOS**



MINISTERSTWO  
SPRAWIEDLIWOŚCI  
[www.ms.gov.pl](http://www.ms.gov.pl)



## Poradnik prawny: **PRAWO MIESZKANIOWE**

Fundacja Inter Vivos z siedzibą w Warszawie informuje, iż w ramach zawartej umowy z Powiatem Mińskim realizuje zadanie publiczne polegające na prowadzeniu, w 2021r., dwóch punktów nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego oraz jednego punktu nieodpłatnej pomocy prawnej. Przedmiotowe zadanie jest realizowane w oparciu o ustawę o nieodpłatnej pomocy prawnej, nieodpłatnym poradnictwie obywatelskim oraz edukacji prawnej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2232.) i jest finansowane ze środków Ministerstwa Sprawiedliwości przekazanych Fundacji przez Powiat Miński.



## UZYSKANIE PRAWA do mieszkania

### CZYM JEST WŁASNOŚĆ?

Własność jest podstawowym prawem rzeczowym, pozwalającym właścicielowi korzystać z rzeczy i rozporządzać nią z wyłączeniem innych osób. Stać się właścicielem możemy poprzez m.in. zakup mieszkania niezależnie czy kupujemy je od dewelopera czy od poprzedniego właściciela. Przed zakupem mieszkania:

- sprawdź księgę wieczystą, która zawiera najważniejsze dane o nieruchomości, w tym informacje o ewentualnych obciążeniach (hipoteki, służebności, egzekucje komornicze);
- sprawdź dokumenty dotyczące nieruchomości, z których wynika czy osoba która chce sprzedać nieruchomość może rzeczywiście ją rozporządzać i ma prawo decydować o sprzedaży;
- podpisz umowę przedwstępną sprzedaży, w formie pisemnej bądź w formie aktu notarialnego która potwierdzi ustalenia pomiędzy nami a sprzedawcą dotyczącą ceny, określi ostateczny termin zawarcia umowy czy wysokość zadatku, a także pozwoli ewentualnie domagać się odszkodowania w sytuacji, gdy druga strona zrezygnuje z transakcji sprzedaży, bądź dochodzenia zawarcia umowy właściwej przed sądem;
- podpisz umowę przenoszącą własność w formie aktu notarialnego, w formie aktu notarialnego tylko taka forma pozwala nam się stać pełnoprawnym właścicielem nieruchomości.

### WAŻNE!

Księgę wieczystą możemy samodzielnie sprawdzić na stronie internetowej:

[ekw.ms.gov.pl](http://ekw.ms.gov.pl)

### KOSZTY ZWIĄZANE Z KUPNEM NIERUCHOMOŚCI TO:

#### OPLATY NOTARIALNE

Wynagrodzenie notariusza określa rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej i jest ono uzależnione zarówno od rodzaju czynności, jakiej dokonuje notariusz jak i od wartości przedmiotu tej czynności – warto zaznaczyć że prawem określona jest jedynie górna granica należności, a jej ostateczna wysokość ustalana jest z klientem indywidualnie.

### WAŻNE!

Notariusz przy dokonywaniu czynności pobierze także opłaty sądowe związane z określonymi dyspozycjami zawartymi w akcie notarialnym, które przekaże na rachunek właściwego sądu. Wysokość opłat sądowych reguluje ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (np. 200 zł zapłacimy co do zasady za wpis w księdze wieczystej własności, użytkowania wieczystego lub ograniczonego prawa rzeczowego, 150 zł za wpis praw osobistych i roszczeń czy zmianę treści ograniczonych praw rzeczowych).

### PODATEK OD CZYNNOŚCI CYWILNOPRAWNYCH

Przy zakupie mieszkania nabywca zobowiązany jest do uiszczenia podatku od czynności cywilnoprawnych, który zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 1) lit. a) ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych wynosi 2% rynkowej wartości nieruchomości. Z podatku jesteś zwolniony, gdy kupujesz mieszkanie na rynku wtórnym, ale od płatnika podatku VAT. Ustanowienie hipoteki także jest objęte przedmiotowym podatkiem, którego stawka wynosi na zabezpieczenie wierzytelności istniejących - od kwoty zabezpieczonej wierzytelności - 0,1%, natomiast na zabezpieczenie wierzytelności o wysokości nieustalonej - 19,00 zł. Wysokość podatku oblicza notariusz (na podstawie danych dostarczonych przez strony czynności), on też zajmuje się jego odprowadzeniem.

### ZADATEK A ZALICZKA

Zadatek, zgodnie z art. 394 kodeksu cywilnego, dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymać zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. W przypadku wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała (jeżeli nie jest to możliwe wtedy zadatek ulega zwrotowi).

Rola zaliczki jest inna - nie stosuje się tu zasad obowiązujących przy zadatku tj. przepadku zadatku lub obowiązku jego zwrotu w podwójnej wysokości. **Zaliczka** jest kwotą wpłaconą na poczet ceny sprzedaży, w przypadku wykonania umowy zostaje zaliczona na jej konto. Jeżeli nie dojdzie do wykonania umowy, zaliczka jest zwracana kupującemu.

### WAŻNE!

W przypadku wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała (jeżeli nie jest to możliwe wtedy zadatek ulega zwrotowi). W razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada.



## UTRATA MIESZKANIA pozbawienie tytułu prawnego

Utrata mieszkania jest pozbawieniem tytułu prawnego do zajmowanego przez nas lokalu i może mieć miejsce zarówno w stosunku do przysługującej nam własności jak i przedmiotu najmu. Akt taki może przyjąć różne formy: poprzez wypowiedzenie umowy, pozbawienie członkostwa w spółdzielni lub licytację mieszkania, a jego konsekwencją może być eksmisja.

### WYPOWIEDZENIE UMOWY NAJMU

Zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić, pod rygorem nieważności w formie pisemnej nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego jeżeli lokator m.in.:

- pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali
- jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności
- wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela
- używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku.

### POZBAWIENIE CZŁONKOSTWA W SPÓŁDZIELNI

Z chwilą ustania członkostwa w spółdzielni następuje utrata tytułu prawnego do mieszkania spółdzielczego. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych tytuł prawny do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego możemy utracić w przypadku zaległości z zapłatą opłat za okres co najmniej 6 miesięcy, a także 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- w takich sytuacjach spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

### LICYTACJA MIESZKANIA WŁASNOŚCIOWEGO

Na świetle art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, a właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

### EKSMISJA

Eksmisja to sytuacja której właściciel może żądać od lokatora opuszczenia zajmowanego przez niego pomieszczenia. Stan taki może zaistnieć w przypadku:

- utraty tytułu prawnego do lokalu (np. wypowiedzenia umowy najmu, wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu),
- niesubordynowanego zajęcia pomieszczenia,
- w wyjątkowych sytuacjach właściciel może żądać opuszczenia lokalu przez osobę, która co prawda dysponuje tytułem prawnym do tego lokalu, ale istnieją wyjątkowe (prawnie uzasadnione) okoliczności, np. zagrożenie bezpieczeństwa związanego ze stanem lokum i konieczność przeprowadzenia jego renowacji.

### WAŻNE!

jeżeli dłużnikowi nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu lub pomieszczenia, w którym może zamieszkać, komornik wstrzyma się z dokonaniem czynności do czasu, gdy gmina właściwa ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu, na wniosek komornika, wskaże dłużnikowi tymczasowe pomieszczenie.

Fundacja Inter Vivos



ul. Kłobucka 8C /126  
02-699 Warszawa



Telefon: +48 578 132 349  
Facebook: Fundacja Inter Vivos