

**Dodatek mieszkaniowy,
energetyczny, węglowy
i od innych źródeł ciepła
+ wzory do pobrania**

Przejdź do produktu na ksiegarnia.beck.pl

Agata Sobolewska

Rozdział I. Procedura postępowania w sprawie przyznania dodatku mieszkańcowego

1. Przedmiotowy zakres ustawy o dodatkach mieszkańcowych

W przepisach DodMieszkU uregulowano zasady i tryb przyznawania, ustalania wysokości i wypłacania dodatków mieszkańcowych oraz właściwość organów w tych sprawach, a także wskazano, komu przysługuje dodatek mieszkańcowy, określając tytuł prawny, kryterium dochodowe i normatywną powierzchnię lokalu mieszkalnego w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego jako niezbędne przesłanki uprawniające do otrzymania dodatku mieszkańcowego.

W przepisach DodMieszkU zawarto również zasady wyliczania wysokości ryczałtu na opał, przysługującego w określonych przepisami przypadkach. Regulacje dotyczące ryczałtu na opał pierwotnie znajdowały się w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie dodatków mieszkańcowych. W następstwie wyroku TK z 9.5.2006 r. (P4/05, Legalis) nastąpiło przeniesienie tych przepisów do DodMieszkU.

2. Właściwość organów i przekazanie realizacji zadania do realizacji przez ośrodek pomocy społecznej

Organem przyznającym dodatek mieszkańcowy jest wójt, burmistrz lub prezydent miasta właściwego dla miejsca położenia nieruchomości, której wniosek dotyczy.

Postępowanie w przedmiocie przyznania dodatku mieszkaniowego jest wszczynane na wniosek i jest przeprowadzane na podstawie przepisów DodMieszkU oraz KPA. Z treści art. 7 ust. 1 DodMieszkU wynika bowiem, że dodatek mieszkaniowy przyznawany jest w drodze decyzji administracyjnej.

Wszczęcie procedury administracyjnej w przedmiocie przyznania dodatku mieszkaniowego następuje w momencie złożenia wniosku przez osobę uprawnioną do dodatku mieszkaniowego. Wniosek musi zostać złożony do odpowiedniego organu – w przypadku dodatku mieszkaniowego jest to wójt, burmistrz lub prezydent miasta. To właśnie organ wykonawczy gminy prowadzi postępowanie administracyjne i to on wydaje decyzję w przedmiocie przyznania dodatku mieszkaniowego.

Artykuł 7 ust. 1a DodMieszkU tworzy podstawę prawną do upoważnienia innej osoby do wydania decyzji w sprawie dodatku mieszkaniowego. W praktyce najczęściej decyzje w tym zakresie wydają dyrektorzy gminnych ośrodków pomocy społecznej. Warto zauważyć, że określone w art. 7 ust. 1a DodMieszkU upoważnienie jest rodzajem pełnomocnictwa administracyjnego. W tym przypadku kompetencje nie są przenoszone na inny organ. Wydający decyzję administracyjną w przedmiocie przyznania dodatku mieszkaniowego działa nadal jako pełnomocnik wójta, burmistrza, prezydenta miasta i na jego odpowiedzialność. W tym przypadku nie mamy też do czynienia ze zmianą oznaczenia organu – pozostanie nim wójt, burmistrz, prezydent miasta, a nie upoważniona osoba, nie ulegnie też zmianie organ. W przypadku upoważnienia nadal w decyzji administracyjnej wydawanej na zakończenie postępowania administracyjnego widniało będzie oznaczenie organu wydającego decyzję jako wójt, burmistrz bądź prezydent miasta. Co do zasady jednak błędne oznaczenie organu wydającego decyzję administracyjną (np. ośrodek pomocy społecznej zamiast wójt) nie wpłynie na ważność wydanej decyzji.

Właściwość miejscowa nie została przez ustawodawcę wskazana wprost w przepisach DodMieszkU. W takim przypadku należy sięgnąć do przepisów KPA, według których właściwość miejscową ustala się, zgodnie z art. 21 § 1 KPA:

- 1) w sprawach dotyczących nieruchomości – według miejsca jej położenia; jeżeli nieruchomość położona jest na obszarze właściwości dwóch lub więcej organów, orzekanie należy do organu, na którego obszarze znajduje się większa część nieruchomości;
- 2) w sprawach dotyczących prowadzenia zakładu pracy – według miejsca, w którym zakład pracy jest, był lub ma być prowadzony;
- 3) w innych sprawach – według miejsca zamieszkania (siedziby) w kraju, a w braku zamieszkania w kraju – według miejsca pobytu strony lub jednej ze stron; jeżeli żadna ze stron nie ma w kraju zamieszkania (siedziby) lub pobytu – według miejsca ostatniego ich zamieszkania (siedziby) lub pobytu w kraju.

Należy zatem rozstrzygnąć, czy kwestia przyznania dodatku mieszkaniowego jest sprawą dotyczącą nieruchomości, czy też sprawą inną. Z przepisów DodMieszkU wynika, że dodatek mieszkaniowy, choć przyznawany na wniosek osoby uprawnionej i to uprawniona osoba musi mieć odpowiedni tytuł prawny do nieruchomości, by taki dodatek otrzymać, nie jest wypłacany tej osobie. Dodatek mieszkaniowy przekazuje się na konto zarządcy lub osoby upoważnionej do pobierania należności za lokal mieszkalny. Jest to więc świadczenie związane przede wszystkim z lokalem mieszkalnym, który ta osoba zajmuje.

Właściwym miejscowo organem administracji publicznej w sprawie przyznania dodatku mieszkaniowego będzie organ właściwy ze względu na położenie nieruchomości.

3. Podmioty uprawnione do dodatku mieszkaniowego

3.1. Katalog tytułów prawnych do lokalu mieszkalnego uprawniających do dodatku mieszkaniowego

3.1.1. Pojęcie lokalu mieszkalnego

W art. 2 DodMieszkU określono katalog tytułów prawnych do lokalu mieszkalnego, które uprawniają do dodatku mieszkaniowego. Konstrukcja przepisu wskazuje na konieczność posiadania jednego z wymienionych tytułów prawnych do lokalu mieszkalnego. Dodatek mieszkaniowy, z zastrzeżeniem art. 7 ust. 3 i 4 DodMieszkU, przysługuje (art. 2 ust. 1 DodMieszkU):

- 1) najemcom albo podnajemcom lokali mieszkalnych, zamieszkującym w tych lokalach;
- 2) osobom mieszkającym w lokalach mieszkalnych, do których przysługuje im spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego;
- 3) osobom mieszkającym w lokalach mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących ich własność i właścicielom samodzielnych lokali mieszkalnych;
- 4) innym osobom mającym tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego i ponoszącym wydatki związane z jego zajmowaniem;
- 5) osobom zajmującym lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, oczekującym na przysługujący im lokal zamienny albo najem socjalny lokalu.

Przepisy DodMieszkU nie zawierają definicji lokalu mieszkalnego, choć już w art. 2 DodMieszkU ustawodawca posługuje się wielokrotnie tym terminem. Przepisy te określają za to katalog tytułów prawnych uprawniających do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy, z zastrzeżeniem, że nie każdy tytuł prawny do zajmowanego lokalu będzie umożliwiał otrzymanie dodatku. Tylko bowiem taki tytuł prawny, który zobowiązuje osobę go posiadającą do ponoszenia wydatków związanych z korzystaniem z mieszkania, będzie tytułem uprawniającym do uzyskania dodatku mieszkaniowego. Istotą dodatku mieszkaniowego jest pomoc osobom w trudnej sytuacji materialnej w ponoszeniu ciężarów utrzymania mieszkania. Brak wydatków związanych z korzystaniem z mieszkania uniemożliwi zatem realizację celu dodatku mieszkaniowego – nie będzie bowiem podstaw do partycypowania w części kosztów związanych z korzystaniem z mieszkania przez wnioskodawcę, gdyż takie koszty zwyczajnie wówczas nie występują.

Choć definicję lokalu mieszkalnego zawierają inne akty prawne (SpMieszkU, WŁokU oraz OchrLokU), każda z tych definicji jest odmienna. Mając na uwadze, że w przepisach DodMieszkU nie wskazano jednej definicji lokalu mieszkalnego ani nie odwołano się w nich do ustaw regulujących definicję lokalu mieszkalnego, należy przyjąć, że jednym z warunków ubiegania się o dodatek mieszkaniowy jest posiadanie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, którym będzie zarówno lokal w rozumieniu przepisów SpMieszkU,

WłLokU, jak i w rozumieniu OchrLokU – bez względu na warunki techniczne, jakim odpowiada dany lokal mieszkalny.

Lokalem w rozumieniu SpMieszkU jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach WłLokU (art. 2 ust. 1 SpMieszkU).

Samodzielnym lokalem mieszkalnym w rozumieniu WłLokU jest natomiast wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych (art. 2 ust. 2 WłLokU). Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

Definicję lokalu wskazano również w art. 2 ust. 1 pkt 4 OchrLokU. Przez pojęcie lokalu należy rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu OchrLokU lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych.

Powyższe oznacza, że na potrzeby ustalenia spełniania kryteriów uprawniających do otrzymania prawa do dodatku mieszkaniowego lokalem będzie lokal spełniający kryteria określone w każdej z powyższych ustaw. Organ nie może dowolnie wybierać, jaką definicją się posłuży i rozstrzygać, bazując tylko na definicji lokalu zawartej w WłLokU.

Prawo do lokalu musi być zasadniczo ustalone w momencie składania wniosku. Jeżeli do organu wpłynęły wnioski o przyznanie dodatku mieszkaniowego, a jednocześnie wnioskodawca wnoszący ów wniosek nie ma ustalonego tytułu do zajmowanego lokalu, organ odmawia przyznania dodatku mieszkaniowego.

Przykład

Wnioskodawca złożył wniosek o dodatek mieszkaniowy, jednak w momencie rozpoznania wniosku nie miał on ustalonego tytułu prawnego do lokalu. Wobec wnioskodawcy toczy się jednak przed sądem postępowanie o ustalenie tytułu do lokalu.

Jeżeli do organu wpłynęły wnioski o przyznanie dodatku mieszkaniowego, a jednocześnie wnioskodawca wnoszący ów wniosek nie ma ustalonego tytułu do zajmowanego lokalu, organ odmawia przyznania dodatku mieszkaniowego.

Zgodnie z art. 2 DodMieszkU wnioskodawca musi bowiem spełnić kryterium posiadania tytułu prawnego do lokalu mieszkaniowego (art. 2 ust. 1 DodMieszkU). Równocześnie musi wykazać, że ponosi wydatki na utrzymanie lokalu, do którego przysługuje mu tytuł prawny. Organ uprawniony do wydania decyzji w sprawie przyznania dodatku mieszkaniowego ocenia spełnianie przesłanki posiadania tytułu prawnego do lokalu na moment składania wniosku przez wnioskodawcę i rozpatrywania wniosku. Jeżeli równoległe przed sądem toczy się postępowanie o ustalenie tytułu prawnego do lokalu wskazanego przez wnioskodawcę jako lokal mieszkalny w składanym do organu wniosku, organ nie zawieszka postępowania. W tym przypadku nie ma zastosowania dyspozycja z art. 97 § 1 pkt 4 KPA, zgodnie z którą organ administracji publicznej zawieszka postępowanie, gdy rozpatrzenie sprawy i wydanie decyzji zależy od uprzedniego rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego przez inny organ lub sąd.

3.1.2. Najemcy i podnajemcy lokali mieszkalnych, zamieszkujący w tych lokalach

Dodatek mieszkaniowy przysługuje m.in. najemcom oraz podnajemcom lokali mieszkalnych, jeżeli najemca bądź podnajemca mieszka w tym lokalu (art. 2 ust. 1 pkt 1 DodMieszkU). Poprzez umowę najmu (określoną w art. 659–692 KC) wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz (w tym przypadku lokal) do używania przez czas nieoznaczony bądź oznaczony; najemca z kolei zobowiązuje się do płatności czynszu wynajmującemu. Brak określenia czynszu – czy to w pieniądzu, czy też w innym świadczeniu – nie wyczerpuje przesłanek pozwalających uznać, że zawarto umowę najmu.

Oprócz ogólnych zasad najmu uregulowanych w KC w polskim porządku prawnym funkcjonują również szczególne zasady najmu zawarte w przepisach OchrLokU, które dotyczą zasad i form ochrony praw lokatorów oraz zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W OchrLokU utworzono instytucję **najmu okazjonalnego**. Z art. 19a ust. 1 OchrLokU wynika, że jest to umowa najmu lokalu mieszkalnego, którego właściciel, będący osobą fizyczną, nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali, a sama umowa zawarta jest na czas oznaczony, nie dłuższy niż 10 lat. W przepisach DodMieszkU katalog form najmu lokalu mieszkalnego nie został w żaden sposób ograniczony – zatem każdy tytuł prawny do nieruchomości, o ile będzie to najem, uprawnia najemcę, który zamieszkuje najmowany lokal, do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy (oczywiście po spełnieniu pozostałych warunków otrzymania dodatku).

W trakcie stosunku najmu mogą zaistnieć wskazane w KC przekształcenia mające wpływ także na kwestie dodatków mieszkaniowych:

- 1) zmianie może ulec osoba wynajmującego w wyniku zbycia przez niego przedmiotu najmu (sprzedaż wynajmowanego mieszkania innej osobie);
- 2) najemca może oddać rzecz w podnajem lub bezpłatne używanie, jeśli umowa najmu mu tego nie zakazuje;
- 3) wstąpienie w stosunek najmu innych osób w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego.

Każdorazowo jednak zmiana taka może zostać uwzględniona i wpłynie na wysokość czy też prawo do dodatku mieszkaniowego wyłącznie w kolejnym okresie jego przyznania. Zgodnie bowiem z art. 7 ust. 5 DodMieszkU dodatek mieszkaniowy przyznaje się na 6 miesięcy. Przekształcenia stosunku najmu (np. oddanie rzeczy w podnajem) będą więc oddziaływały na prawo do dodatku mieszkaniowego dopiero po upływie okresu, na jaki dodatek przyznano.

Po śmierci najemcy lokalu mieszkalnego, zgodnie z art. 691 KC, w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. W razie braku takich osób stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

3.1.3. Osoby mieszkające w lokalach mieszkalnych, do których przysługuje im spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego

Drugim tytułem prawnym, jaki wymieniono w art. 2 ust. 1 DodMieszkU, jest spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego. Osoba ubiegająca się o dodatek mieszkaniowy i mająca wskazany tytuł prawny do lokalu musi równocześnie zamieszkiwać ten lokal, podobnie jak ma to miejsce przy najmie czy podnajmie lokalu mieszkalnego.

Ważne

Samo posiadanie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, bez równoczesnego zamieszkiwania w tym lokalu, uniemożliwia ubieganie się o dodatek mieszkaniowy.

Zasady członkostwa w spółdzielni szczegółowo uregulowano w przepisach SpMieszkU. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna, nawet jeśli nie ma zdolności do czynności prawnych bądź ma ograniczoną zdolność do czynności prawnych (art. 3 SpMieszkU):

- 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
- 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności” lub
- 5) będąca założycielem spółdzielni.

W przypadku małżeństw członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu. Członkiem spółdzielni może być również osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni. Takiej osobie nie przysługuje jednak spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

Członkom spółdzielni może zatem przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego bądź spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Przez umowę ustanawiającą **spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego** spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w SpMieszkU i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka (art. 9 ust. 1 SpMieszkU). Powstaje ono z chwilą zawarcia między członkiem a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (art. 9 ust. 4 SpMieszkU). Prawo to może należeć do jednej osoby albo do małżonków (art. 9 ust. 5 SpMieszkU). Jest to prawo niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji (art. 9 ust. 3 SpMieszkU). Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie ogranicza możliwości dysponowania mieszkaniem przez członka spółdzielni i wynajmowania go bądź oddawania w bezpłatne używanie. Nie jest wymagana zgoda spółdzielni, chyba że będzie to związane ze zmianą

sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części (art. 17¹⁶ ust. 1 SpMieszkU).

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w SpMieszkU. Po ustaniu małżeństwa, wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest z kolei prawem zbywalnym, podlegającym dziedziczeniu oraz egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. Na dokonanie tych czynności spadkobiercy mają rok od dnia otarcia spadku (w przypadku bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznacza przedstawiciela). Tę procedurę stosuje się także w przypadku śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze prawo do lokalu przysługiwało wspólnie.

Obecne brzmienie art. 2 ust. 1 pkt 2 DodMieszkU rozszerzyło krąg podmiotów uprawnionych do dodatku mieszkaniowego. W pierwotnym brzmieniu ustawy samo nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie stanowiło wystarczającej przesłanki do przyznania dodatku mieszkaniowego. Osoba ta musiała bowiem być jeszcze członkiem spółdzielni – dodatek mieszkaniowy przysługiwał członkom spółdzielni mieszkaniowych zamieszkującym lokal na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. Przesłanka posiadania odpowiedniego tytułu prawnego oraz członkostwo w spółdzielni musiały zostać spełnione równocześnie. Zastąpienie sformułowania „członkom spółdzielni mieszkaniowych” słowem „osobom” rozszerzyło krąg podmiotów uprawnionych do dodatków mieszkaniowych o osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, a nie są członkami spółdzielni. Zmiany wynikały m.in. z wyroku TK z 30.3.2004 r. (wprowadzono je ustawą zmieniającą z 23.11.2004 r. – ZmDodMieszkU04).

3.1.4. Osoby mieszkające w lokalach mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących ich własność i właściciele samodzielnych lokali mieszkalnych

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 3 DodMieszkU o dodatek mieszkaniowy mogą ubiegać się także osoby mieszkające w lokalach mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących ich własność i właściciele samodzielnych lokali mieszkalnych.

Z art. 2 ust. 2 WłLokU wynika, że samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Ustanowienie tej formy własności lokalu wymaga formy aktu notarialnego, a do powstania własności lokalu niezbędny jest wpis w księdze wieczystej. Odrębną

własność lokalu można ustanowić w drodze umowy oraz jednostronnej czynności prawnej właściciela lokalu, a także orzeczeniem sądu znoszącym współwłasność.

Na temat odrębnej własności lokalu wypowiedział się m.in. WSA w Gliwicach w wyroku z 2005 r. Sąd stwierdził wówczas, że powstanie odrębnej własności lokalu wymaga wpisu w księdze wieczystej. Wpis ten ma charakter konstytutywny – jego dokonanie jest przesłanką, która musi zaistnieć, by możliwa była zmiana statusu prawnego nieruchomości i ustanowiona została odrębna własność lokalu jako takiego. Jednocześnie nie jest konieczną przesłanką w przypadku przeniesienia już istniejącego prawa własności lokalu – ujawnionego wcześniej w księdze wieczystej. Jeśli zatem np. w drodze spadkobrania prawo własności lokalu przechodzi z jednej osoby na drugą, a prawo to było wcześniej ujawnione w księdze wieczystej odpowiednim wpisem, do stwierdzenia, że osoba legitymuje się tytułem własności do danego lokalu, wystarczy przedłożenie prawomocnego orzeczenia sądowego o nabyciu spadku (wyr. WSA w Gliwicach z 8.3.2005 r, II SA/Ka 1425/03, Legalis).

Jeżeli spadkobierca ubiega się o dodatek mieszkaniowy, a sąd nie dokonał jeszcze odpowiednich wpisów w księgach wieczystych, które wskazywałyby na zmianę właściciela lokalu mieszkalnego, do potwierdzenia legitymowania się tytułem własności do tego lokalu wystarczy prawomocne orzeczenie sądu o nabyciu spadku. Zgodnie z linią orzecznictwem w wskazanym wyroku w tej sytuacji dokumentem potwierdzającym spełnianie wymogu z art 2 ust. 1 pkt 3 DodMieszkU przez osobę wnioskującą o dodatek mieszkaniowy będzie prawomocny wyrok sądu stwierdzający nabycie spadku.

3.1.5. Inne osoby mające tytuły prawne do zajmowanego lokalu mieszkalnego i ponoszące wydatki związane z jego zajmowaniem

W przepisach DodMieszkU wśród osób uprawnionych do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy wymieniono osoby, które mają inny tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego i ponoszą wydatki związane z jego zajmowaniem. Brzmienie art. 2 ust. 1 pkt 4 DodMieszkU przesądza jednak o ograniczeniu katalogu innych tytułów prawnych do zajmowanego lokalu mieszkalnego – nie wszystkie tytuły prawne do zajmowanego lokalu dają podstawę do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy.

Wśród innych tytułów prawnych do zajmowanego lokalu mieszkalnego wyróżniono m.in.:

- 1) użyczenie,
- 2) dzierżawę,
- 3) służebność,
- 5) dożywocie.

Zgodnie z przepisami KC **umowa użyczenia** stanowi zobowiązanie użyczającego do zezwolenia biorącemu, przez czas oznaczony bądź nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy (art. 710 KC). Jak już wspomniano, do dodatku mieszkaniowego uprawniona jest jednak tylko osoba, która legitymuje się tytułem prawnym do zajmowanego lokalu mieszkalnego oraz ponosi wydatki związane z zajmowaniem lokalu mieszkalnego. Obie przesłanki muszą wystąpić łącznie (art. 2 ust. 1 pkt 4 DodMieszkU). Umowa użyczenia stanowi tytuł prawny do zajmowanego lokalu, jednak nie zawsze bę-

dzie to jednocześnie taki tytuł prawny, który zobowiązuje osobę posiadającą ten tytuł do ponoszenia wydatków związanych z użyczonym mieszkaniem czy domem. W toku postępowania administracyjnego organ musi więc ustalić, jaki dokładnie charakter ma dana umowa, jakie przewiduje wzajemne prawa i obowiązki stron i dopiero na tej podstawie oceniać, czy w konkretnym przypadku zachodzą przesłanki związane z ponoszeniem wydatków związanych z korzystaniem z lokalu mieszkalnego, czy też wnioskodawca nie ponosi takich wydatków i w konsekwencji dodatek mieszkaniowy mu nie przysługuje.

Orzecnictwo

Cechą charakterystyczną użyczenia, odróżniającą je od zbliżonego typologicznie najmu, jest ujęta już w opisie ustawowym nieodpłatność; dlatego wyłącznym obowiązkiem użyczającego pozostaje znoszenie używania rzeczy przez biorącego oraz powstrzymywanie się od jakichkolwiek czynności unicestwiających lub tylko ograniczających jego, wynikające z umowy, uprawnienie. Treść stosunku użyczenia, a zarazem jego społeczno-gospodarcza funkcja, sprowadza się zatem do – motywowanego zazwyczaj chęcią pomocy lub inną bezinteresowną pobudką – przysporzenia przez użyczającego korzyści kontrahentowi. Użyczenie można więc także określić jako bezinteresowne pozbawienie się użytku ze strony użyczającego dla wygody biorącego (uchw. SN z 8.7.1992 r., II CZP 81/92, Legalis).

Institucja użyczenia ogranicza możliwość ponoszenia kosztów przez biorącego rzecz do używania. W art. 713 KC wskazano, że biorący do używania ponosi jedynie zwykłe koszty utrzymania rzeczy użyczonej, a jeżeli poczynił inne wydatki lub nakłady na rzecz, stosuje się odpowiednio przepisy prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Zwykłymi kosztami utrzymania będą, w przypadku mieszkania, drobne naprawy wynikłe w trakcie bieżącej eksploatacji mieszkania, służące utrzymaniu rzeczy w stanie nie pogorszonym czy koszty energii elektrycznej i wody wynikające ze zużycia ich przez używającego mieszkania. Zwykłymi kosztami utrzymania mieszkania nie będzie np. podatek od nieruchomości, ubezpieczenie mieszkania czy opłaty z tytułu czynszu, które pobiera dla siebie użyczający – zobowiązanie do ponoszenia takich kosztów przez biorącego rzecz w używanie powoduje, że umowa użyczenia staje się umową najmu.

Ważne

O treści umowy i zakwalifikowaniu jej jako umowa użyczenia bądź umowa najmu nie decyduje nazwa, jaką przyjęły strony umowy, ale elementy przedmiotowo i podmiotowo istotne w umowie.

Umowa użyczenia nie stanowi tytułu prawnego uprawniającego do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy, jeżeli z treści umowy użyczenia wynika, że strona biorąca rzecz w użytkowanie nie ponosi żadnych kosztów związanych z używaniem mieszkania, np. opłat za media czy za drobne naprawy. Dopuszcza się bezkosztowe ustalenie stosunku użyczenia. Najczęściej takie umowy zawierane są między bliską rodziną osoby używającej rzecz, zwłaszcza gdy osoba używająca rzecz jest w trudnej sytuacji materialnej (strata pracy) lub mieszkaniowej (np. utrata domu w wyniku pożaru). Taka umowa użyczenia nie będzie jednak podstawą do wnioskowania o dodatek mieszkaniowy, bowiem strona nie będzie mogła wykazać sumy wydatków poniesionych przez siebie na zajmowany lokal mieszkalny.

Przykład

Do wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego dołączono oświadczenie właściciela mieszkania zawarte w formie aktu notarialnego, z którego wynika, że mieszkanie zostało oddane w nieodpłatne używanie wnioskodawcy.

W opisanej sytuacji w celu ustalenia prawa wnioskodawcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego konieczne jest powzięcie informacji na temat treści umowy i sposobu jej realizacji. Umowa użyczenia może bowiem stanowić tytuł prawny uprawniający do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy. Równocześnie jednak z posiadaniem tytułu prawnego do lokalu wnioskodawca musi wykazać, że ponosi wydatki związane z jego utrzymaniem. Zasady zawierania umów użyczenia uregulowano w art 713 KC, który dopuszcza, by biorący w użyczenie ponosił zwykłe koszty utrzymania rzeczy użyczonej. Jeżeli wnioskodawca rzeczywiście takie ponosi i może je udokumentować, będzie mógł starać się o dodatek mieszkaniowy. Możliwe jest jednak, że użyczający lokal mieszkalny samodzielnie reguluje wszystkie wydatki związane z utrzymaniem oddanego w użyczenie mieszkania – zarówno opłaty eksploatacyjne jak media, jak i opłaty z tytułu drobnych napraw czy remontów. W takiej sytuacji osoba posługująca się użyczeniem jako tytułem prawnym do lokalu uprawniającym we wniosku o dodatek mieszkaniowy nie będzie w stanie wykazać wydatków ponoszonych na utrzymanie użytkowanego lokalu i nie będzie uprawniona do dodatku.

Jeżeli w umowie użyczenia zapisano obowiązek opłaty czynszu przez dysponenta nieruchomości wobec użyczającego nieruchomość i opłata ta będzie pobierana z tytułu korzystania z lokalu, nie będzie to umowa użyczenia, a umowa najmu.

Ważne

Osoba biorąca mieszkanie w użyczenie wskazane w art. 710 KC z mocy prawa nie ponosi wydatków związanych z zajmowaniem mieszkania innych niż wskazane w art. 713 KC zwykłe koszty utrzymania rzeczy użyczonej.

Do innych tytułów prawnych do zajmowanego lokalu mieszkalnego zaliczana jest również **umowa dzierżawy** – umowa, w której wdzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wdzierżawiającemu umówiony czynsz (art. 693 KC). Czynsz płacony przez dzierżawcę może być zastrzeżony w pieniądzu lub świadczeniach innego rodzaju, a także może być oznaczony w ułamkowej części pożytków pobieranych przez dzierżawcę. Ograniczeniami, jakie KC nakłada na instytucję dzierżawy, jest m.in. kwestia wykonywania dzierżawy – wg § 696 KC dzierżawca powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody wdzierżawiającego; ponadto dzierżawca ma obowiązek dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym; dzierżawca nie może także bez zgody wdzierżawiającego oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać – w przypadku naruszenia tego obowiązku wdzierżawiający może wypowiedzieć dzierżawę bez zachowania terminu wypowiedzenia. Charakter lokalu mieszkalnego oraz cel instytucji dodatku mieszkaniowego **właściwie wykluczają możliwość dzierżawy jako tytułu prawnego uprawniającego do dodatku mieszkaniowego**. Umowę dzierżawy najczęściej zawiera się w przypadku gruntów rolnych, gdyż taki tytuł prawny pozwala nie tylko korzystać z przedmiotu umowy, lecz także czerpać

z niego pożytki (w przypadku gruntów rolnych będą to plony). Zawarcie umowy dzierżawy mieszkania miałoby ew. sens w sytuacji podnajmu mieszkania. Ze względu na cel i konstrukcję dodatku mieszkaniowego umowa dzierżawy może nastąpić wobec gruntów rolnych – w przypadku mieszkań zwyczajowo zawierane są umowy najmu.

Innym tytułem prawnym do lokalu mieszkalnego może być również **służebność mieszkania**. Prawo to najczęściej występuje w ramach dożywotniego stosunku. Często towarzyszy umowie darowizny mieszkania lub umowie przenoszącej własność gospodarstwa rolnego na następcę. Prawo służebności mieszkania służy zaspokojeniu potrzeb osobistych uprawnionej osoby i wykazuje charakter alimentacyjny.

Służebność mieszkania jest prawem do zamieszkiwania, zajmowania oznaczonego pomieszczenia bądź pomieszczeń mieszkalnych służących do wypoczynku, snu, przyrządzenia posiłków, wykonywania czynności związanych z utrzymaniem higieny osobistej itp. (art. 301–302 KC). Zakres osobistych potrzeb mieszkaniowych uprawnionego zaspokajanych przez ustanawianą służebność mieszkania określa umowa między stronami. W takiej umowie określa się pomieszczenia przeznaczone do użytku przez uprawnionego bądź pomieszczenia do wyłącznego użytku uprawnionego, a także pomieszczenia wspólne (art. 301 § 1 KC). Służebność jest służebnością terminową i wygasa najpóźniej wraz ze śmiercią osoby uprawnionej (art. 299 KC). Uprawniony w ramach służebności mieszkania może przyjąć do pomieszczeń małżonka, małoletnie dzieci oraz inne osoby, jeśli są przez niego utrzymywane albo potrzebne przy prowadzeniu gospodarstwa domowego (art. 301 § 2 KC). Służebność nie jest prawem podlegającym dziedziczeniu, jednak strony mogą się umówić, że po śmierci uprawnionego służebność mieszkania będzie przysługiwała jego dzieciom, rodzicom i małżonkowi. Ponadto służebności nie można nabyć przez zasiedzenie (art. 304 § 1 KC).

Osoba mająca służebność mieszkania jest zobowiązana do dokonywania napraw i innych nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z rzeczy, natomiast nie ciąży na niej konieczność dokonywania innych napraw i ponoszenia nakładów ani obowiązek ponoszenia kosztów utrzymania urządzeń mieszkania.

Służebność mieszkania, choć stanowi tytuł prawny do zajmowania lokalu mieszkalnego, nie uprawnia do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy. Z istoty służebności wynika bowiem prawo uprawnionego do korzystania z cudzej rzeczy w umówionym zakresie. Oznacza to, że uprawniony nie musi ponosić jakichkolwiek kosztów na rzecz właściciela rzeczy obciążonej służebnością, natomiast dyspozycja art. 2 ust. 1 pkt 4 DodMieszK, jak wskazywano powyżej, wiąże posiadanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego z ponoszeniem wydatków związanych z jego zajmowaniem, przy czym obie te przesłanki muszą wystąpić łącznie.

W art. 252 KC przewidziano również **użytkowanie** jako jeden z tytułów prawnych do lokalu mieszkalnego. Rzecz można obciążyć prawem do jej używania i do pobierania jej pożytków (użytkowanie). Użytkowanie można ograniczyć przez wyłączenie oznaczonych pożytków rzeczy bądź przez ograniczenie wykonywania użytkowania nieruchomości do oznaczonej jej części. Prawo użytkowania mieszkania najczęściej łączone jest z funkcją alimentacyjną i występuje w ramach stosunku dożywocia. Zgodnie z art. 908 § 2 KC, jeżeli w umowie o dożywocie nabywca nieruchomości zobowiązał się obciążyć ją na rzecz

zbywcy użytkowaniem, którego wykonywanie jest ograniczone do części nieruchomości, służebnością mieszkania lub inną służebnością osobistą albo spełniać powtarzające się świadczenia w pieniądzech lub w rzeczach oznaczonych co do gatunku, użytkowanie, służebność osobista oraz uprawnienie do powtarzających się świadczeń należą do treści prawa dożywocia. Użytkowanie mieszkania stanowi w tym przypadku zabezpieczenie egzystencji osób objętych tym stosunkiem i wygasa najpóźniej w chwili śmierci osoby podlegającej użytkowaniu mieszkania. Jest to prawo niezbywalne, niewchodzące w skład masy spadkowej i niebędące przedmiotem dziedziczenia.

Jednocześnie, co istotne przy określaniu uprawnienia do dodatku mieszkaniowego osoby posługującej się tytułem prawnym użytkowania mieszkania, użytkowanie może być ustanowione za wynagrodzeniem (art. 252, art. 258 KC). W takim przypadku **użytkowanie lokalu mieszkalnego może stanowić tytuł prawny do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy** – wyczerpane są bowiem wówczas obie przesłanki wskazane w art. 2 ust. 1 pkt 4 DodMieszkU, które muszą zaistnieć jednocześnie, by osoba mogła ubiegać się o dodatek mieszkaniowy. Jeżeli jednak użytkowanie lokalu mieszkalnego ustanowione jest jako nieodpłatne prawo (bez wynagrodzenia), wówczas **nie zachodzą przesłanki uprawniające do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy**.

Dożycie jest kolejnym tytułem prawnym do nieruchomości ustanowionym przez odpowiednie przepisy KC. Z art. 908 § 1 KC wynika, że umową o dożycie jest umowa o dożywotnie utrzymanie, która nakłada taki obowiązek na nabywcę nieruchomości w zamian za przeniesienie własności nieruchomości. Zgodnie z treścią obowiązku zawartą w przywołanym przepisie KC, w przypadku braku odmiennej umowy regulującej stosunki stron umowy o dożycie, nabywca nieruchomości w zamian za przeniesienie własności nieruchomości powinien przyjąć zbywcę jako domownika, dostarczać mu wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła i opału, zapewnić mu odpowiednią pomoc i pielęgnowanie w chorobie oraz sprawić mu własnym kosztem pogrzeb odpowiadający zwyczajom miejscowym. Powyższe oznacza, że zbywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z utrzymaniem czy eksploatacją nieruchomości, która jest przedmiotem umowy o dożycie. W związku z tym, jeżeli strony umowy o dożycie nie uregulowały jej odmiennie od wskazanych w art. 908 KC zasad, umowa o dożycie nie stanowi tytułu prawnego uprawniającego do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy.

Jeżeli natomiast strony umowy o dożycie zawarły umowę, która reguluje ich stosunki odmiennie, np. wskazując, że obie strony ponoszą w równej części wydatki na utrzymanie nieruchomości, a także posiadają tytuł prawny do nieruchomości podlegającej umowie dożywocia, **prawo do dodatku mieszkaniowego może przysługiwać**. Do jego ustalenia konieczne jest jednak przeprowadzenie przez organ dokładnej oceny materiału zebranego w postępowaniu administracyjnym i zbadanie woli stron co do ukształtowania wzajemnego stosunku. Na podstawie zebranych dowodów i informacji może się okazać, że strony umowy o dożycie łączy również inny stosunek prawny dający podstawę do przyjęcia, że osoba przenosząca własność mieszkania legitymuje się tytułem prawnym do zajmowanego lokalu oraz że to właśnie ona ponosi koszty związane z jego zajmowaniem. W toku postępowania organ powinien pozyskać wyczerpujące dane np. podczas wywiadu środowiskowego bądź zażądać odpowiednich dokumentów potwierdzających ponoszenie kosztów utrzymania mieszkania przez wnioskodawcę. W związku z dużą do-

wolnością kształtowania treści umowy o dożywocie niewątpliwie konieczna może okazać się także dokładna analiza dokumentów oraz zapisów umowy.

Przykład

Wnioskodawczyni zawarła z wnukiem umowę o dożywocie. Z jej treści wynika, że to wnuk ponosi wszelkie opłaty związane z utrzymaniem mieszkania. Wnioskodawczyni we wniosku wykazała jednak, że miesięcznie ponosi wydatki związane z utrzymaniem mieszkania w wysokości 800 zł. W toku postępowania organ zwrócił się do wnioskodawczyni z żądaniem przedstawienia rachunków i dokumentów potwierdzających, że to ona faktycznie opłaca wskazane rachunki i tym samym ona ponosi koszty utrzymania mieszkania. Na podstawie zebranego materiału dowodowego okazało się, że choć umowy z dostawcami mediów są zawarte na wnuka wnioskodawczyni, to ona osobiście opłaca rachunki. W tym przypadku do ustalenia prawa do dodatku mieszkaniowego konieczna była pogłębiona analiza dokumentów i zebranie dowodów przez organ, by rozstrzygnięcie było zgodne ze stanem faktycznym.

W praktyce organów prowadzących postępowanie w sprawie przyznania dodatku mieszkaniowego może pojawić się wątpliwość, czy możliwe jest przyznanie dodatku **osobom korzystającym z mieszkania w ramach obowiązku alimentacyjnego**. Obowiązek alimentacyjny tworzy zależność dwóch podmiotów – jeden z nich ma prawo domagania się dostarczenia mu środków utrzymania, a w miarę potrzeb także środków wychowania, drugi z nich zaś ma obowiązek te żądania zaspokoić. W art. 128 KRO określono krąg osób zobowiązanych do obowiązku alimentacyjnego: są to krewni w linii prostej oraz rodzeństwo. Wskazane w przepisie dostarczenie środków utrzymania w powszechnym rozumieniu to przede wszystkim pożywienie, mieszkanie, opał, ubrania, leki. Osoba korzystająca z mieszkania w ramach obowiązku alimentacyjnego jako osoba, która nie ponosi wydatków związanych z zajmowanym mieszkaniem, nie może ubiegać się o dodatek mieszkaniowy.

Wniosek o przyznanie dodatku mieszkaniowego może również złożyć małżonek, który nie jest stroną umowy najmu. W przypadku małżonków nie jest jednak konieczne, by umowa najmu była sporządzona na oboje małżonków. Zgodnie z przepisami KC oboje małżonkowie są bowiem najemcami lokalu, jeżeli najem ma zaspokajać potrzeby mieszkaniowe założonej przez nich rodziny, a najem rozpoczął się w czasie trwania małżeństwa. Może zatem zaistnieć sytuacja, gdy małżonek, który nie widnieje jako najemca w umowie z wynajmującym, będzie wnioskował o przyznanie dodatku mieszkaniowego.

Przykład

Pani X złożyła wniosek o dodatek mieszkaniowy. Spółdzielnia mieszkaniowa na wniosku potwierdziła tytuł prawny do zajmowanego lokalu, jakim jest najem. Do wniosku dołączono umowę najmu między spółdzielnią a mężem pani X, z której wynika, że pani X ma prawo do mieszkania z najemcą. Z informacji uzyskanych od spółdzielni wynika, że małżonkowie mają umowę najmu na czas nieoznaczony.

W sytuacji opisanej w pytaniu pani X powinna zostać uznana za osobę wymienioną w art 2 ust. 1 pkt 4 DodMieszkU, tzn. za inną osobę mającą tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego i ponoszącą wydatki związane z jego zajmowaniem. Zgodnie z art. 2 ust. 1 DodMieszkU najem lokalu jest tytułem prawnym, który uprawnia do wnioskowania o dodatek mieszkaniowy. Kwestie najmu uregulowano szczegółowo w przepisach KC i to do nich należy się odwołać. Z art 680¹ §1 KC wynika, że niezależnie od istniejących między małżonkami stosunków majątkowych oboje są na

jemcami lokalu, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny nastąpiło w czasie trwania małżeństwa. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa albo rozdzielność majątkowa z wyrównaniem do-robków, do wspólności najmu stosuje się odpowiednio przepisy o wspólności ustawowej. Jednocześnie ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie powoduje ustania wspólności najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych rodziny. Cytowany przepis jest podstawą przysługiwania tytułu prawnego (najmu) do lokalu współmałżonkowi – pani X. Podobnie kwestię tę uregulowano w art. 28¹ KRO, w którym wskazano, że w sytuacji przysługiwania jednemu małżonkowi prawa do mieszkania, drugi małżonek jest również uprawniony do korzystania z tego mieszkania w celu zaspokojenia potrzeb rodziny.

3.1.6. Osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, oczekujące na przysługujący im lokal zamienny albo najem socjalny lokalu

Zgodnie z treścią art. 2 ust. 1 pkt 5 DodMieszkU osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego mogą ubiegać się o dodatek mieszkaniowy, o ile są w gronie osób oczekujących na przysługujący im lokal zamienny lub najem socjalny lokalu.

Osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego to m.in. osoby, które:

- 1) zajmują samowolnie lokal, do którego wygasł tytuł prawny do nieruchomości bądź z którymi rozwiązano umowę uprawniającą do korzystania z lokalu, a które mimo to taki lokal zajmują bez prawa do korzystania z niego;
- 2) nie wykonują orzeczenia w sprawie przymusowego opróżnienia lokalu;
- 3) nie uregulowały stanu prawnego lokalu, który zajmują po śmierci osoby, na którą zawarta była umowa (np. śmierć właściciela mieszkania i dalsze zamieszkiwanie jego rodziny w lokalu).

Wymienione osoby muszą jednak ponosić wydatki wskazane w art. 6 ust. 3–4 DodMieszkU. Konstrukcja dodatku mieszkaniowego wymaga bowiem ponoszenia takich wydatków, co wynika z art. 6 ust. 1 DodMieszkU, zgodnie z którym wysokość dodatku mieszkaniowego stanowi różnicę między wydatkami, o których mowa w art. 6 ust. 3–6 DodMieszkU, przypadającymi na normatywną powierzchnię użytkową zajmowanego lokalu mieszkalnego, a kwotą wydatków poniesionych przez osobę ubiegającą się o dodatek mieszkaniowy.

Lokalem zamiennym jest lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m² tej powierzchni (art. 2 ust. 1 pkt 6 OchrLokU).

Tytuł do lokalu zamiennego przysługiwał będzie m.in. lokatorom zajmującym lokal mieszkalny wymagający naprawy, której zakres wymaga, by lokal został opróżniony. Lokator ma obowiązek opróżnić lokal i przenieść się na koszt właściciela do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok. Po upływie tego terminu właściciel ma obowiązek udostępnić lokatorowi w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal.

Czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy (art. 10 ust. 4 OchrLokU).

Najmem socjalnym lokali jest umowa najmu lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie (art. 23 OchrLokU). Umowę najmu socjalnego zawiera się na czas oznaczony z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w uchwale rady gminy regulującej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel. Dochody osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu albo podnajmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy są ustalane na podstawie składanej przez nią deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego; w deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.

Zgodnie z art. 14 OchrLokU o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy, orzeka sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu. Obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

Orzekając o uprawnieniu, sąd bada z urzędu, czy zachodzą przesłanki zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez osoby uprawnione z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec:

- 1) kobiety w ciąży,
- 2) małoletniego, osoby niepełnosprawnej w rozumieniu RehZawU lub ubezwłasnowolnionego oraz osoby sprawującej nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkałej,
- 3) obłożnie chorego,
- 4) emeryta lub rencisty spełniającego kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- 5) osoby posiadającej status bezrobotnego,
- 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały

– chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Orzekając o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawar-

[Przejdź do księgarni →](#)



ksiegarnia.beck.pl