



MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI

www.ms.gov.pl



E-PORADNIK POWIATU RYCKIEGO

WYDANIE II

LIPIEC 2019



pomocprawna.oic.lublin.pl
www.ryki.powiat.pl
www.oic.lublin.pl



Polska Fundacja Ośrodków
Wspomagania Rozwoju Gospodarczego
„OIC Poland” w Lublinie

PORADNIK PRZYGOTOWANY W RAMACH ZADANIA PUBLICZNEGO REALIZOWANEGO W FORMIE POWIERZENIA
ZADANIA PRZEZ ZARZĄD POWIATU RYCKIEGO

Publikacja bezpłatna.

E-Poradnik przygotowany w ramach umowy zawartej z POWIATEM RYCKIM nr OR.524.1.2018 z dnia 21.12.2018r. o powierzenie realizacji zadania publicznego POD TYTUŁEM: "Zleczone zadanie z zakresu administracji rządowej w zakresie powierzenia prowadzenia punktu przeznaczonego na udzielanie nieodpłatnej pomocy prawnej oraz świadczenie nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego na terenie powiatu ryckiego w roku 2019".

Praca zbiorowa

Autorzy:

Katarzyna Lalak – Radca Prawny

Magdalena Piech – Radca Prawny

Wydawca:

Polska Fundacja Ośrodków Wspomagania Rozwoju Gospodarczego
"OIC Poland" z siedzibą w Lublinie



Polska Fundacja Ośrodków
Wspomagania Rozwoju Gospodarczego
„OIC Poland” w Lublinie

ul. Gospodarcza 26

20-213 Lublin

tel.: (81) 710-46-30

fax: (81) 746-13-24

e-mail: sekretariat@oic.lublin.pl

<http://www.oic.lublin.pl>

Lublin, lipiec 2019

Spis treści

1. Wprowadzenie – nieodpłatne porady prawne, edukacja prawna	3
2. Przemoc w rodzinie	5
3. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności	8
4. Eksmisja a uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu – zasady orzekania	12

1. Wprowadzenie – nieodpłatne porady prawne, edukacja prawna

Nieodpłatna pomoc prawna i edukacja prawna świadczona jest zgodnie z ustawą z dnia 5 sierpnia 2015 r. o nieodpłatnej pomocy prawnej, nieodpłatnym poradnictwie obywatelskim oraz edukacji prawnej.

Miejsce świadczenia pomocy:

Dzień tygodnia	Godziny	Miejsce
Poniedziałek	14:00-18:00	Urząd Gminy Kłoczew, lokal biurowy nr 2, ul. Długa 67, 05-550 Kłoczew
Wtorek	12:00-16:00	Urząd Gminy Ułęż, Ułęż 168, lokal biurowy nr 2, 08-504 Ułęż
Środa	14:00-18:00	Urząd Miasta Dęblin, ul. Rynek 12, lokal biurowy nr 1
Czwartek	14:00-18:00	Urząd Gminy Nowodwór, Nowodwór 71A, 08-503 Nowodwór sala konferencyjna
Piątek	14:00-18:00	Gminny Ośrodek Kultury w Stężycy, ul. Królewska 4, 05-540 Stężycza

Zapisy na wizyty:

Termin wizyty ustalany jest telefonicznie pod nr **81 865-74-62**

Na jaką pomoc możemy liczyć?

Nieodpłatna pomoc prawna obejmuje:

- ✓ poinformowanie o obowiązującym stanie prawnym
- ✓ oraz o przysługujących prawach i obowiązkach, w tym
- ✓ w związku z toczącym się postępowaniem przygotowawczym, administracyjnym, sądowym lub sądownoadministracyjnym,
- ✓ wskazanie sposobu rozwiązania problemu prawnego,
- ✓ przygotowanie projektu pisma w tych sprawach, z wyłączeniem pism procesowych w toczącym się postępowaniu przygotowawczym lub sądowym i pism w toczącym się postępowaniu sądownoadministracyjnym,
- ✓ sporządzenie projektu pisma o zwolnienie od kosztów sądowych lub ustanowienie pełnomocnika z urzędu w różnych rodzajach postępowań,
- ✓ nieodpłatną mediację (świadczona od roku 2020).

Nieodpłatna pomoc prawna nie obejmuje spraw związanych:

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

Kto może skorzystać?

Z porad może skorzystać każda osoba, której nie stać na odpłatne porady i która złoży stosowne oświadczenie.

Inne informacje

Porady co do zasady udzielane są podczas osobistej wizyty w punkcie porad. Osobom, które ze względu na niepełnosprawność ruchową nie są w stanie przybyć do punktu lub osobom doświadczającym trudności

w komunikowaniu się – po uprzednim zgłoszeniu ww. faktu pod wskazany nr telefonu oraz złożeniu ww. oświadczenia wraz ze wskazaniem okoliczności uzasadniających udzielenie porady poza punktem – może zostać udzielona porada za pomocą środków porozumiewania się na odległość w umówionym terminie.

Edukacja prawna

Edukacja prawna jest procesem ustawicznym, prowadzonym wobec obywateli w każdym wieku. Edukacja młodzieży szkolnej obejmuje wiedzę na temat podstawowych praw oraz obowiązków, funkcjonowania profilaktyki i zwalczania przestępstw a także funkcjonowania wymiaru sprawiedliwości. Ma ona na celu zapobieganie wykluczeniu prawnemu w dorosłym życiu oraz uwrażliwieniu na potrzebę zachowania porządku prawnego.

Szczególną wartość w edukacji prawnej mają metody aktywizujące oraz zajęcia praktyczne poruszające zagadnienia prawne. Pozwalają one uczniom skonfrontować ich dotychczasowe doświadczenie i poglądy z uniwersalnymi wartościami oraz literą prawa. To wyposaża ich w wiedzę i kształtuje umiejętność rozwiązywania problemów.

2. Przemoc w rodzinie

Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie zobowiązuje cały samorząd terytorialny (gminy, powiaty, samorząd województwa, wojewodę) jak i administrację rządową do wypełniania zadań mających na celu zbudowanie spójnego systemu przeciwdziałania przemocy w rodzinie na terenie kraju. Realizacja tych zadań ma na celu między innymi uruchamianie w środowisku lokalnym działań profilaktycznych zapobiegających zjawisku przemocy w rodzinie ale przede wszystkim udzielanie wyspecjalizowanej pomocy osobom doznającym przemocy w rodzinie oraz podejmowanie działań zmierzających do zmiany postaw i zachowań osób stosujących przemoc w rodzinie.

Ustawowa definicja przemocy w rodzinie to: jednorazowe albo powtarzające się umyślne działanie lub zaniechanie naruszające prawa lub dobra osobiste osób wymienionych w pkt 1, w szczególności narażające te osoby na niebezpieczeństwo utraty życia, zdrowia, naruszające ich godność, nietykalność cielesną, wolność, w tym seksualną, powodujące szkody na ich zdrowiu fizycznym lub psychicznym, a także wywołujące cierpienia i krzywdy moralne u osób dotkniętych przemocą.

Należy podkreślić, iż przemoc w rodzinie w wielu środowiskach niestety nadal traktowana jest jako temat wstydlivy, upokarzający, a informacje o tym zjawisku nie opuszczają „czterech ścian mieszkania”, w których często dochodzi do dramatów. Optymistyczne jest, iż od kilku lat rzeczywistość w tym zakresie zmienia się; wprowadzono nowe narzędzia prawne i procedury zmierzające do skuteczniejszej ochrony osób dotkniętych przemocą w rodzinie, dzięki kampaniom społecznym zwiększa się świadomość społeczna, a przeprowadzane szkolenia podnoszą profesjonalizm służb odpowiedzialnych za walkę z tym zjawiskiem.

Przedmiotowa ustawa zapewnia wsparcie dla osoby dotkniętej przemocą w rodzinie poprzez udzielenie bezpłatnej pomocy, w szczególności w formie: poradnictwa medycznego, psychologicznego, prawnego, socjalnego, zawodowego i rodzinnego; interwencji kryzysowej i wsparcia; ochrony przed dalszym krzywdzeniem, przez uniemożliwienie osobom stosującym przemoc w rodzinie korzystania ze wspólnie zajmowanego z innymi członkami rodziny mieszkania oraz zakazanie kontaktowania się i zbliżania się do osoby pokrzywdzonej; zapewnienia osobie dotkniętej przemocą w rodzinie bezpiecznego schronienia w specjalistycznym ośrodku wsparcia dla ofiar przemocy w rodzinie; badania lekarskiego w celu ustalenia przyczyn i rodzaju uszkodzeń ciała związanych z użyciem przemocy w rodzinie oraz wydania zaświadczenia lekarskiego w tym przedmiocie; zapewnienia osobie dotkniętej przemocą w rodzinie, która nie ma tytułu prawnego do zajmowanego wspólnie ze sprawcą przemocy lokalu, pomocy w uzyskaniu mieszkania.

Należy dodać iż ważnym elementem w systemie przeciwdziałającym przemocy w rodzinie jest unowocześniona procedura "Niebieskie Karty", która weszła w życie w dniu 18 października 2011 roku. Procedura ta przewiduje ścisłą współpracę służb realizujących zadania dotyczące przeciwdziałania przemocy w rodzinie. Jej celem jest zapobiegnięcie dalszemu stosowaniu przemocy w rodzinie oraz zrealizowanie indywidualnego planu pomocy.

To właśnie procedura „Niebieskie Karty” obejmuje zbiór czynności podejmowanych i realizowanych przez przedstawicieli jednostek organizacyjnych pomocy społecznej, gminnych komisji rozwiązywania problemów alkoholowych, Policji, oświaty i ochrony zdrowia, w związku z uzasadnionym podejrzeniem zaistnienia przemocy w rodzinie. Rozpoczęcie procedury „Niebieskiej Karty” rozpoczyna się poprzez wypełnienie formularza „Niebieska Karta – A”⁸. Kartę wypełnia przedstawiciel właściwej służby, gdy w toku prowadzonych czynności służbowych powźmie podejrzenie o stosowaniu przemocy w rodzinie. Do wypełniania formularza „Niebieska Karta – A” są zobowiązani: Policjant, przedstawiciel jednostki organizacyjnej pomocy społecznej – pracownik socjalny, przedstawiciel ochrony zdrowia – lekarz, pielęgniarka, ratownik medyczny, przedstawiciel oświaty – nauczyciel, przedstawiciel gminnej komisji rozwiązywania problemów alkoholowych. Wszczęcie procedury nie wymaga zgody osoby dotkniętej przemocą w rodzinie.

Na wszystkich przedstawicielach ww. służb ciążyą dalsze obowiązki związane z procedurą Niebieskie Karty, przykładowe z ich to: diagnoza sytuacji i potrzeb osoby dotkniętej przemocą w rodzinie; udzielenie kompleksowych informacji o: a) możliwościach uzyskania pomocy, w szczególności psychologicznej, prawnej, socjalnej i pedagogicznej, oraz wsparcia, w tym o instytucjach i podmiotach świadczących specjalistyczną pomoc na rzecz osób dotkniętych przemocą w rodzinie, b) formach pomocy dzieciom doznającym przemocy w rodzinie oraz o instytucjach i podmiotach świadczących tę pomoc, c) możliwościach podjęcia dalszych działań mających na celu poprawę sytuacji osoby dotkniętej przemocą w rodzinie; organizacja dostępu do pomocy medycznej, jeżeli wymaga tego stan zdrowia osoby dotkniętej przemocą w rodzinie; zapewnienie osobie dotkniętej przemocą w rodzinie, w zależności od potrzeb, schronienia w całodobowej placówce świadczącej pomoc, w tym w szczególności w specjalistycznym ośrodku wsparcia dla ofiar przemocy w rodzinie.

Następnie osobę dotkniętą przemocą w rodzinie zaprasza się na posiedzenie zespołu interdyscyplinarnego bądź grupy roboczej, z siedzibą znajdującą się zazwyczaj przy Ośrodku Pomocy Społecznej. Później zespół ten opracowuje indywidualny plan pomocy dla osoby dotkniętej przemocą w rodzinie, i jej rodziny, zawierający propozycje działań pomocowych. Indywidualny plan pomocy obejmuje ogół działań podejmowanych przez osobę dotkniętą przemocą w rodzinie w celu poprawy sytuacji życiowej tej osoby oraz jej rodziny i realizowany jest we współpracy odpowiednimi przedstawicielami służb. Osoba wobec której istnieje podejrzenie, że stosuje przemoc w rodzinie jest wzywana na posiedzenie zespołu. Po dokonaniu powyższych procedur możliwe jest zakończenie procedury gdy ustaje przemoc w rodzinie i jest uzasadnione przypuszczenie o zaprzestaniu dalszego stosowania przemocy w rodzinie oraz po zrealizowaniu indywidualnego planu pomocy lub też następuje

rozstrzygnięcie o braku zasadności podejmowania działań. W razie zakończenia procedury należy powiadomić podmioty, które w niej uczestniczyły tj. komisariat Policji, jednostkę organizacyjną pomocy społecznej, gminną komisję rozwiązywania problemów alkoholowych, szkołę, placówkę ochrony zdrowia.

Procedura „Niebieskie Karty” przeprowadzana jest niezależnie od innych rodzajów postępowań, w szczególności postępowania karnego, rodzinne go lub cywilnego. W razie stwierdzenia popełnienia przestępstwa, przedstawiciele realizujący procedurę „Niebieskie Karty” są zobowiązani do poinformowania o tym fakcie organy ścigania (Policję, prokuraturę).

Ważne jest, że nawet na szczeblu rządowym w celu tworzenia warunków skutecznego przeciwdziałania przemocy w rodzinie Rada Ministrów przyjmuje Krajowy Program Przeciwdziałania Przemocy w Rodzinie, określający szczegółowe działania w zakresie:

- 1) zapewnienia ochrony i udzielania pomocy osobom dotkniętym przemocą w rodzinie;
- 2) oddziaływań korekcyjno-edukacyjnych wobec osób stosujących przemoc w rodzinie;
- 3) podnoszenia świadomości społecznej na temat przyczyn i skutków przemocy w rodzinie oraz promowania metod wychowawczych bez użycia przemocy;
- 4) upowszechniania informacji o możliwościach i formach udzielania pomocy zarówno osobom dotkniętym przemocą, jak i stosującym przemoc w rodzinie.

Krajowy Program Przeciwdziałania Przemocy w Rodzinie na szczeblu centralnym realizuje specjalnie powołany koordynator a Krajowy Program Przeciwdziałania Przemocy w Rodzinie na szczeblu wojewódzkim realizuje koordynator wojewódzki.

Istotne jest, iż w polskim systemie prawnym istnieje szereg przepisów, które pozwalają ścigać sprawców przestępstw przeciwko osobom bliskim, m.in. za: znęcanie się fizyczne lub psychiczne nad osobą najbliższą lub nad inną osobą pozostającą w stałym lub przemijającym stosunku zależności od sprawcy albo nad małoletnim lub osobą nieporadną ze względu na jej stan psychiczny lub fizyczny – art. 207 k.k.; za uderzenie człowieka lub naruszenie jego nietykalności cielesnej w inny sposób – art. 217 k.k. (ściganie przestępstwa odbywa się z oskarżenia prywatnego); za pozbawienie człowieka wolności – art. 189 k.k.; za groźenie innej osobie popełnieniem przestępstwa na jej szkodę lub szkodę osoby najbliższej, jeżeli groźba wzbudza w zagrożonym uzasadnioną obawę, że będzie spełniona – art. 190 k.k. (ścigane na wniosek pokrzywdzonego); za wzbudzanie u innej osoby uzasadnionego okolicznościami poczucia zagrożenia lub naruszenie jej prywatności poprzez uporczywe nękanie – art. 190a § 1 k.k. (ściganie na wniosek pokrzywdzonego); za stosowanie przemocy lub groźby bezprawnej, w celu zmuszenia innej osoby do określonego działania, zaniechania lub znoszenia określonego stanu – art. 191 k.k.; za utrwalanie wizerunku nagiej osoby lub osoby w trakcie czynności seksualnej, przez użycie wobec niej przemocy, groźby bezprawnej lub podstępu, albo rozpowszechnienie wizerunku nagiej osoby lub w trakcie czynności seksualnej bez jej zgody – art. 191a k.k. (ściganie na wniosek pokrzywdzonego); za zakłócenie miru domowego, tj. wdarcie się do cudzego domu, mieszkania, lokalu, pomieszczenia albo ogrodzonego terenu albo nie opuszczenie takiego miejsca, wbrew żądaniu osoby uprawnionej - art. 193 k.k.;

Autor: Magdalena Piech – radca prawny

3. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności

I. Zakres zastosowania ustawy, grunty objęte regulacją, data oraz skutki przekształcenia

Zagadnienie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności reguluje ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (dalej: „ustawa”). Zgodnie z art. 1 ww. ustawy, z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów, przy czym przez grunty zabudowane na cele mieszkaniowe należy rozumieć nieruchomości zabudowane wyłącznie budynkami:

- 1) mieszkalnymi jednorodziennymi lub
- 3) mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, lub
- 3) o których mowa w pkt 1 lub 2, wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.

Na skutek przekształcenia, obiekty budowlane i urządzenia budowlane, o których mowa powyżej, położone na przekształcanym gruncie stają się z dniem przekształcenia częścią składową tego gruntu. Natomiast istniejące w dniu przekształcenia obciążenia użytkowania wieczystego stają się obciążeniami nieruchomości. Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy, jeżeli po dniu 1 stycznia 2019 r. na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym zabudowanym na cele mieszkaniowe, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, budynek mieszkalny zostanie oddany do użytkowania w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, prawo użytkowania wieczystego tego gruntu przekształca się w prawo własności gruntu z dniem oddania budynku mieszkalnego do użytkowania.

II. Zaświadczenie o przekształceniu, ujawnienie przekształcenia w księdze wieczystej oraz opłata przekształceniowa

Przekształcenie użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe objętych zakresem zastosowania ustawy w prawo własności następuje z mocy prawa, zaś zgodnie z art. 4 ustawy, podstawę ujawnienia prawa własności gruntu w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków stanowi zaświadczenie potwierdzające przekształcenie, wydawane przez właściwy organ, którym jest:

- starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej - w przypadku gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa,
- dyrektor oddziału terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa lub dyrektor oddziału regionalnego Agencji Mienia Wojskowego - w przypadku gruntów, w stosunku do których prawo własności Skarbu Państwa wykonują te podmioty,
- odpowiednio wójt (burmistrz, prezydent miasta), zarząd powiatu albo zarząd województwa - w przypadku gruntów stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego,
- dyrektor Zarządu Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji - w przypadku gruntów, w stosunku do których prawo własności Skarbu Państwa wykonuje ten podmiot.

Zaświadczenie potwierdzające przekształcenie, właściwy organ wydaje:

- z urzędu - nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia przekształcenia albo
- na wniosek właściciela - w terminie 4 miesięcy od dnia otrzymania wniosku, albo
- na wniosek właściciela lokalu uzasadniony potrzebą dokonania czynności prawnej mającej za przedmiot lokal albo właściciela gruntu uzasadniony potrzebą ustanowienia odrębnej własności lokalu - w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku.

W wydawanym zaświadczeniu potwierdza się m. in. przekształcenie oraz informuje o obowiązku wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej, jej wysokości i okresie wnoszenia tej opłaty, a także możliwości wniesienia opłaty jednorazowej oraz zasadach jej wnoszenia. Jeżeli właściciel nieruchomości nie zgadza się z zawartą w zaświadczeniu informacją o wysokości i okresie wnoszenia opłaty przekształceniowej, przysługuje mu uprawnienie złożenia do właściwego organu, w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia zaświadczenia, wniosku o ustalenie wysokości lub okresu wnoszenia tej opłaty w drodze decyzji. Wydane przez właściwy organ zaświadczenie potwierdzające przekształcenie stanowi podstawę wpisu w dziale III księgi wieczystej roszczenia o opłatę, w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości. Organ wydający zaświadczenie doręcza je dotychczasowym użytkownikom wieczystym, na adresy wskazane w ewidencji gruntów i budynków lub inne adresy, na które przed dniem przekształcenia doręczano korespondencję dotyczącą użytkownika wieczystego, a ponadto przekazuje zaświadczenie do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej, w terminie 14 dni od dnia jego wydania. Po otrzymaniu zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie, sąd wieczystoksięgowy dokonuje z urzędu wpisu własności gruntu oraz wpisu roszczenia o opłatę w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Zawiadomienie o dokonanym wpisie sąd doręcza na adres wskazany w zaświadczeniu. Dokonanie wpisu przekształcenia w księdze wieczystej nie podlega opłacie sądowej. Opłatę przekształceniową uiszcza się z tytułu przekształcenia na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu. Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy, jej wysokość jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia. Opłatę z tytułu przekształcenia wnosi się w terminie do dnia 31 marca każdego roku. Na wniosek złożony nie później niż 14 dni przed dniem upływu terminu płatności właściwy organ może rozłożyć opłatę na raty lub ustalić inny termin jej wniesienia, nieprzekraczający danego roku kalendarzowego. Opłata jest wnoszona przez okres 20 lat, licząc od dnia przekształcenia.

Zgodnie z art. 7 ust. 7 ustawy, właściciel gruntu podlegającego przekształceniu, w każdym czasie trwania obowiązku wnoszenia opłaty może zgłosić właściwemu organowi na piśmie zamiar jednorazowego jej wniesienia w kwocie pozostającej do spłaty (opłata jednorazowa). W takim wypadku, o jej wysokości właściwy organ informuje właściciela ma piśmie, w terminie 14 dni od daty otrzymania zgłoszenia. Należy również pamiętać, że obowiązek wnoszenia opłaty przez okres 20 lat, licząc od dnia przekształcenia, obciąża każdorazowego właściciela nieruchomości, w odniesieniu do której istnieje roszczenie o opłatę, począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym nastąpiło nabycie nieruchomości. W wypadku zbycia nieruchomości, nabywca nieruchomości występuje do właściwego organu w terminie 30 dni od dnia nabycia nieruchomości o wydanie zaświadczenia potwierdzającego wysokość i okres pozostały do wnoszenia opłaty. Właściwy organ może również wydać to zaświadczenie z urzędu.

III. Bonifikata od opłaty z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy, właściwy organ może udzielić osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym bonifikaty od opłaty za dany rok w odniesieniu do gruntów stanowiących własność:

- Skarbu Państwa - na podstawie zarządzenia wojewody;
- jednostki samorządu terytorialnego - na podstawie uchwały właściwej rady albo sejmiku.

W przypadku natomiast wniesienia opłaty jednorazowej za przekształcenie gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa, osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym, zgodnie z art. 9 ust. 3 ustawy przysługuje obowiązkowa bonifikata od tej opłaty w wysokości:

- 60% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w roku, w którym nastąpiło przekształcenie;
- 50% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w drugim roku po przekształceniu;
- 40% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w trzecim roku po przekształceniu;
- 30% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w czwartym roku po przekształceniu;
- 20% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w piątym roku po przekształceniu;
- 10% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w szóstym roku po przekształceniu.

Z kolei w przypadku wniesienia opłaty jednorazowej za przekształcenie gruntu stanowiącego własność jednostki samorządu terytorialnego, zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy, właściwy organ

może udzielić osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym bonifikaty od tej opłaty na podstawie uchwały właściwej rady albo sejmiku.

Autor: Katarzyna Lalak – Radca Prawny

4. Eksmisja a uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu – zasady orzekania

Eksmisja to inaczej usunięcie kogoś z zajmowanego lokalu lub nieruchomości, z reguły na podstawie prawomocnego wyroku sądowego orzekającego obowiązek opróżnienia lokalu. Zasady orzekania o eksmisji, jak również warunki orzekania o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu reguluje ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej: „ustawa o ochronie praw lokatorów”). Ma ona zastosowanie do lokatorów, w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy, tj. do najemcy lokalu lub osoby używającej lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Eksmisja wchodzi w grę z reguły w wypadku zajmowania lokalu bez tytułu prawnego, zalegania z zapłatą czynszu za korzystanie z lokalu, korzystania z lokalu w sposób wykraczający w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, czy korzystania z lokalu w sposób uniemożliwiający wspólne zamieszkiwanie.

W razie wystąpienia jednej z ww. przesłanek aby usunąć niechcianego lokatora z zajmowanego lokalu, z reguły jego właściciel, a w wypadkach wskazanych w ustawie o ochronie praw lokatorów, również inny lokator lub właściciel innego lokalu w tym samym budynku, bądź współlokator musi skierować przeciwko niemu do sądu rejonowego właściwego ze względu na miejsce zamieszkania pozw o nakazanie opróżnienia lokalu, niekiedy połączony z żądaniem rozwiązania przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu. Pozew zawierający żądanie opróżnienia lokalu, zgodnie z art. 27 pkt 11 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, podlega opłacie sądowej w kwocie 200,00 zł.

W wypadku uwzględnienia przez sąd powództwa zawierającego żądanie opróżnienia lokalu, zgodnie z art. 14 ust. 1 - 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd obligatoryjnie orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu dla osoby eksmitowanej ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Jeżeli w wyroku orzeczono o uprawnieniu do najmu socjalnego lokalu dwóch lub więcej osób, gmina jest obowiązana zapewnić im najem socjalny co najmniej jednego lokalu. W związku z tym, iż kwestię uprawnienia lub braku uprawnienia do najmu socjalnego lokalu sąd w wyroku kończącym postępowanie zamieszcza obligatoryjnie, w sprawie o eksmisję ma on obowiązek zbadać z urzędu (tj. nawet w wypadku braku zgłoszenia takiego wniosku przez stronę) czy zachodzą przesłanki do otrzymania uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, przez osobę przeciwko której skierowano powództwo, biorąc pod uwagę

dotychczasowy sposób korzystania przez nią z lokalu oraz jej szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Zgodnie z art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, w wyroku nakazującym obowiązek opróżnienia lokalu, sąd nie może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec:

- 1) kobiety w ciąży,
- 2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą (zgodnie z ww. ustawą, pod pojęciem niepełnosprawności rozumie się trwałą lub okresową niezdolność do wypełniania ról społecznych z powodu stałego lub długotrwałego naruszenia sprawności organizmu, w szczególności powodującą niezdolność do pracy).
- 3) obłożnie chorych (zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 1993 r., sygn. akt III ARN 84/92, pojęcie „obłożnie chora” powinno być rozumiane tak, że jest to choroba powodująca istotne i trwałe zakłócenie warunków codziennej egzystencji chorego, wymagająca otoczenia go stałą opieką lekarską.
- 4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- 5) osoby posiadającej status bezrobotnego,
- 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały (warunki te często odnoszą się do kryterium dochodowego).

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

Jeśli nie zachodzi żadna ze wskazanych powyżej przesłanek obligatoryjnego orzeczenia o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, przyznanie takiego uprawnienia może być uzasadnione ze względu na sytuację życiową, w szczególności warunki finansowe i rodzinne danej osoby (przykładowo: podeszły wiek, niski dochód, brak możliwości podjęcia pracy, zadłużenie, brak pomocy ze strony rodziny, chorobę, niepełnosprawność, niezdolność do samodzielnej egzystencji, itp.). W wypadku jednak, gdy nie zachodzi żadna z obligatoryjnych przesłanek przyznania prawa do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jego przyznanie jest fakultatywne i zależy od uznaniowej decyzji sądu orzekającego w sprawie. Również fakultatywne przesłanki do otrzymania uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu sąd bada jednak z urzędu, co oznacza, że z urzędu prowadzi postępowanie dowodowe zmierzające do ustalenia sytuacji rodzinnej i życiowej jak

również dotychczasowego sposobu korzystania z lokalu osoby, której dotyczy pozew o eksmisję.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, sąd może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, w szczególności jeżeli nakazanie opróżnienia następuje z przyczyn, o których mowa w art. 13 ustawy o ochronie praw lokatorów, tj. z powodu wykraczania przez lokatora wobec którego orzekana jest eksmisja w sposób rażąco lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, lub jeżeli ten swoim rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie.

Orzekając o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. Celem powyższego uregulowania jest zapobieganie bezdomności, bowiem od daty ustalenia prawa do lokalu socjalnego w wyroku sądowym do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu mija niekiedy dłuższy czas.

Autor: Katarzyna Lalak – Radca Prawny