

Z dniem 17 listopada 2011 r. weszły w życie przepisy uchwalonej przez Sejm RP w dniu 31 sierpnia 2011 r. nowelizacji ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.), stanowiącej realizację orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego.

Zmiany w ustawie o ochronie praw lokatorów polegają m. in. na wprowadzeniu definicji "pomieszczenia tymczasowego", przez które należy rozumieć pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane. Przy formułowaniu tej definicji zostały wykorzystane obowiązujące dotychczas regulacje zawarte w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 26 stycznia 2005 r. w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości oraz szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać tymczasowe pomieszczenie (Dz. U. Nr 17, poz. 155).

Nowela ustawy wprowadziła zasadę, że w przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.), gmina wskazuje tymczasowe pomieszczenie albo noclegownię, schronisko lub inną placówkę zapewniającą miejsca noclegowe, chyba że pomieszczenie odpowiadające wymogom tymczasowego pomieszczenia wskazał wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia. W przypadku, gdy gmina nie zapewni takiego pomieszczenia, właściciel lokalu podlegającego opróżnieniu, może dochodzić od gminy stosownego odszkodowania z tytułu poniesionych strat (art. 18 ust. 5 ustawy stosuje się odpowiednio). Gminy zostały również zobowiązane do tworzenia zasobu pomieszczeń tymczasowych, które przeznacza się na wynajem.

Prawo do pomieszczenia tymczasowego przysługuje osobie, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego, z zastrzeżeniem sytuacji, gdy przyczyną egzekucji jest:

- a) stosowanie przemocy w rodzinie lub wykracanie przeciw porządkowi domowemu albo niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, albo jeżeli dłużnik dokonał zajęcia opróżnionego lokalu bez tytułu prawnego,
- b) zobowiązanie dłużnika do opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego,
- c) zobowiązanie dłużnika do opróżnienia pomieszczenia tymczasowego.

Umowa najmu pomieszczenia tymczasowego jest zawierana na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

W opinii Ministerstwa przepisy nie wykluczają możliwości przedłużenia umowy najmu tymczasowego pomieszczenia po upływie oznaczonego w niej czasu na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. W razie wzrostu dochodów gospodarstwa domowego najemcy ponad wysokość określoną w uchwale rady gminy uzasadniającej oddanie w najem

Przepisy prawne dotyczące pomieszczeń tymczasowych w opinii MTBiGM

Kategoria: Polityka Społeczna

Opublikowano: poniedziałek, 19, grudzień 2011 23:00

Rafał Rudka

Odsłony: 4445

tymczasowego pomieszczenia od dnia ustania najmu do czasu opróżnienia takiego lokalu stosuje się przepisy art. 18 ust. 1 i 2 dotyczące odszkodowania z tytułu bezumownego zajmowania pomieszczenia - podstawa prawna: art. 25e ustawy.

Natomiast w sytuacji, gdy nie zaistnieją okoliczności uzasadniające przedłużenie umowy najmu tymczasowego pomieszczenia na następny okres, stosownie do art. 1046 § 4 Kodeksu postępowania cywilnego, po upływie terminu na który umowa została zawarta komornik usunie dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe wskazanej przez gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

Równoległe ze zmianami w ustawie o ochronie praw lokatorów wprowadzone zostały stosowne zmiany w ustawie -Kodeks postępowania cywilnego. Wynika z nich m. in., że "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, nie dłużej jednak niż przez okres 6 miesięcy. Po upływie tego terminu komornik usunie dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe wskazanej przez gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu."

Ponadto, zgodnie z Kpc, komornik usunie dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe, wskazanej na wniosek komornika przez gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu, jeżeli dłużnikowi nie przysługuje prawo do tymczasowego pomieszczenia.

Źródło: MTBiGM