

Nadawca:

.....
.....
.....
.....

Wydział zasobów lokalowych

.....
.....
.....
.....

Wezwanie do wskazania lokalu socjalnego spełniającego wymogi prawa

W odpowiedzi na wskazanie najmu lokalu przy ul. wystosowane w dniu w piśmie informuję, że nie mogę przyjąć tej oferty lokalowej, ze względu na niespełnienie przez oferowany lokal wymogów określonych przez stosowne ustawy i rozporządzenia. W szczególności:

Lokal socjalny, choć może być lokalem o obniżonym standardzie, nie może nie spełniać warunku podstawowego, tj. by nadawał się on do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny. Lokal socjalny musi w najgorszym przypadku spełniać warunki stawiane wobec pomieszczenia tymczasowego, które wyznaczają najbardziej minimalne warunki jakie powinien spełniać lokal nadający się do zamieszkania. Lokal socjalny – nawet o obniżonym standardzie – powinien być wyposażony lepiej niż pomieszczenie tymczasowe. Te warunki zaś zostały określone na podstawie Art. 1046 § 11 Kodeksu Postępowania Cywilnego w drodze Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie szczególnego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo i wydanie nieruchomości oraz szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać tymczasowe pomieszczenie z dnia 26 stycznia 2005 r. (Dz. U. Nr. 17, poz. 155).

Art. 3 w/w rozporządzenia ma następujące brzmienie:

Tymczasowe pomieszczenie powinno:

- 1) posiadać dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem;
- 2) posiadać oświetlenie naturalne i elektryczne;
- 3) posiadać możliwość ogrzewania;
- 4) posiadać niezawilgocone przegrody budowlane;
- 5) zapewniać możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków.

Jeśli lokal nie spełnia powyżej wymienionych warunków, nie można uznać, że ma standard lokalu socjalnego (nawet pomieszczenia tymczasowego).

Ponadto, lokal powinien też czynić zadość przepisom Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (Dz. U. 06.156.1118 j.t.) i przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.02.75.690, dalej rozporządzenie z dnia 12 kwietnia 2002 r.), a więc zgodnie z Art. 5

ust. 1 Ustawy konieczne jest w szczególności :

1. spełnienie wymagań podstawowych dotyczących:
 - a. bezpieczeństwa konstrukcji,
 - b. bezpieczeństwa pożarowego,
 - c. bezpieczeństwa użytkowania,
 - d. odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska,
 - e. ochrony przed hałasem i drganiami,
 - f. odpowiedniej charakterystyki energetycznej budynku oraz racjonalizacji użytkowania energii;
2. warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu, w szczególności w zakresie:
 - a. zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz, odpowiednio do potrzeb, w energię cieplną i paliwa, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników,
 - b. usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów;
3. możliwość dostępu do usług telekomunikacyjnych, w szczególności w zakresie szerokopasmowego dostępu do Internetu;
4. możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego;
5. niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;

Powyższy artykuł formułuje ogólny nakaz odnoszący się do wymagań, jakim ma odpowiadać obiekt budowlany (F.Zoll, M.Olczyk, M.Pecyna, Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie kodeksu cywilnego, Komentarz, Warszawa 2002, s. 55). Nakaz ten został skonkretyzowany w rozporządzeniu z dnia 12 kwietnia 2002 r. wydanemu na podstawie art. 7 ust. 2 pkt. 1 Prawa budowlanego. Zawarte w nim wymagania stanowią niezbędne minimum dla każdego budynku z pomieszczeniami na pobyt ludzi (ibidem. S. 56).

W związku z powyższym, wnoszę jak na wstępie o przyznanie mi lokalu spełniającego wszelkie obowiązujące normy prawne.

Z poważaniem,